

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA  
PRESENTE**

Los que suscriben Diputados Neftalí Salvador Escobedo Zoletto y Jorge Aguilar Chedraui, en representación de los diputados que conforman el Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la Quincuagésima Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Puebla, con fundamento en lo dispuesto por los artículo 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 44 fracción II, 134, 135, 144 fracción II y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, someto a consideración de este órgano colegiado la **"Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla"**; y se abroga la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable; la Ley de construcciones; así como la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas, todas del Estado Libre y soberano de Puebla, de conformidad con la siguiente:

**Exposición de Motivos**

A nadie es ajeno que el crecimiento exponencial de los asentamientos humanos en conglomerados urbanos, no siempre apareja estándares deseables de seguridad, sustentabilidad y calidad de vida para la población.

De ahí la importancia de conjugar elementos de planeación, coordinación intergubernamental y participación ciudadana, que posibiliten la optimización del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado.

Derivado de lo anterior, los integrantes del Grupo Legislativo de Acción Nacional, presentamos a la distinguida consideración de esta Asamblea, la presente Iniciativa por la que se propone expedir la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Puebla, en la que se plantea fundamentalmente el desarrollo del entramado normativo respecto de la concurrencia del Estado y los Municipios en el ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado; los mecanismos de participación ciudadana, y la coordinación con los sectores público, social y privado en la planeación y gestión urbana; las bases conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios en los centros de población; la autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo urbano, la ocupación y el aprovechamiento del territorio estatal, la urbanización y edificación de áreas y predios; y las medidas de seguridad, entre otros aspectos.

Es inconcuso que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, deberá proyectarse a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de la vinculación del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la creación de vivienda con sustentabilidad, a fin de favorecer la integración progresiva socioeconómica y urbana, de los centros de población del Estado, en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y Municipal; previniendo la estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios; la protección del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana de los centros de población en la Entidad;

especial atención merece la prevención, control y atención de riesgos y contingencias naturales y antropogénicas en los centros de población, entre otros.

Para dichos fines, el Proyecto que se presenta, despliega en cuanto al eventual desarrollo de zonas conurbadas derivadas del natural crecimiento de la población, la celebración de convenios de colaboración en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, para las zonas conurbadas y metropolitanas, a cargo de dos o más Municipios, a fin de impulsar el desarrollo regional ordenado y con potencial para la radicación de actividades productivas que potencialicen el estado de bienestar de la población *in situ*.

Asimismo se despliega la regulación de los denominados polígonos de actuación, entendidos como aquéllas áreas delimitadas por un conjunto de características que la hacen susceptibles de actuación gubernamental con la participación de particulares, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, lo que desde luego previene acciones de mejora para el desarrollo de los centros de población, con suficiencia en torno a servicios.

Del mismo modo, la Ley propone el favorecimiento en torno a la homologación de trámites respecto de los criterios de construcciones y edificaciones en el territorio del Estado, a fin de dotar de sentido las vertientes actuales en materia de mejora regulatoria.

La Ley de mérito, plantea fundamentalmente reestructurar la instrumentación en torno al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, a través del rediseño del entramado normativo que permita optimizar, a partir de los recursos humanos y materiales preexistentes, la materia en comento, en todo el territorio del Estado de Puebla.

Lo anterior, a partir de la necesidad de contar con un ordenamiento que prevenga las disposiciones normativas que garanticen el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial idóneo con base en criterios asociados a la necesidad del orden urbano y económico vinculado al desarrollo de la sociedad, que tienda a optimizar la inversión pública y privada, mejore las condiciones de vida y bienestar en nuestra Entidad Federativa.

En el proyecto se redefinen y precisan los objetivos generales hacia los cuales tenderá la planeación, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano, destacando que el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio deberá abordar en conjunto a través de los diversos programas de desarrollo urbano, la seguridad y calidad de vida de los centros de población que integran la diversidad comunitaria del Estado, así como la aplicación eficiente de las políticas, normas, acciones y medidas de gobierno correlativas.

Se desagregan puntualmente las facultades conferidas por la Constitución General de la República al Municipio y se fortalece su participación en los procesos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. En el marco de los principios de concurrencia y coordinación que animan la materia de esta Ley, los Municipios tienen presencia en todas las acciones que la misma regula.

Asimismo se previene la participación ciudadana a través de la denuncia ante las autoridades competentes, de hechos, actos u omisiones que cometieren los particulares o autoridades, en contravención a las disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y a las de los demás ordenamientos aplicables en la materia, a fin de coadyuvar a la adopción de medidas de seguridad para prevenir riesgos o daños que puedan ocasionar los desarrollo urbanos, obras, construcciones, e incluso asentamientos humanos irregulares.

Se incorpora desde luego al componente ecológico, con el fin de propiciar una regulación armónica de ambos valores, en beneficio de la población y el crecimiento y la urbanización; así como la descripción puntual en torno a zonificación, divisiones subdivisiones, fusiones, lotificaciones entre otros aspectos específicos del desarrollo urbano bajo premisas idóneas de seguridad y planeación ordenada.

Por lo antes expuesto, compañeros Legisladores, los Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, nos permitimos poner a la consideración de esta distinguida Asamblea, la presente Iniciativa, por la que se plantea abonar al replanteamiento del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el Estado, lo que sin duda abonará en el bienestar, desarrollo humano y calidad de vida de la población, al tenor del siguiente:

### **Proyecto de Decreto**

**Artículo Único.** Se expide la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla; y se abroga la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable; la Ley de Construcciones; así como la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas, todas del Estado Libre y soberano de Puebla, para quedar como sigue.

## **LEY DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE PUEBLA**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

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

- I. **La concurrencia del Estado y los Municipios en el ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano en el territorio estatal;**
- II. **Las bases generales de congruencia entre los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial con relación a los Planes Estatal y Municipales de desarrollo;**
- III. **Las bases para la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y el desarrollo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado;**
- IV. **Los mecanismos de participación ciudadana, y la coordinación con los sectores público, social y privado en la planeación y gestión urbana;**
- V. **Las bases conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios en los centros de población;**
- VI. **La autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo urbano, la ocupación y el aprovechamiento del territorio estatal, la urbanización y edificación de áreas y predios de propiedad pública, social o privada;**
- VII. **Las bases a las que se sujetará la autorización y ejecución de fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, lotificaciones y relotificaciones, subdivisiones y fusiones de terrenos; y**
- VIII. **Las infracciones, sanciones, medidas de seguridad y medio de impugnación.**

**A falta de disposición expresa en esta Ley y su Reglamento, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales Federales y Estatales en materia de asentamientos humanos, vivienda, medio ambiente y protección civil.**

**Artículo 2.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:**

- I. La distribución ordenada de la población, las actividades económicas y los servicios en el territorio estatal, a fin de evitar la concentración de los asentamientos humanos;**
- II. La integración progresiva socioeconómica y urbana, de los centros de población del Estado, en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y Municipal;**
- III. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente, y oportuna, de infraestructura, equipamiento y servicios;**
- IV. La previsión de reservas territoriales;**
- V. La protección del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana de los centros de población de la Entidad;**
- VI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias naturales y antropogénicas en los centros de población; y**
- VII. El desarrollo, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que garanticen la seguridad, y accesibilidad de las personas con discapacidad.**

Las autoridades de conformidad con sus respectivas competencias, podrán celebrar convenios y emitir disposiciones administrativas, que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas correlativos, a fin de instrumentar acciones tendentes a la atención de zonas conurbadas y metropolitanas, en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, en los términos que establezca el Reglamento.

**Artículo 3.- Para efectos de esta Ley se entiende por:**

- I. Acción urbana:** La urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también, la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relotificaciones de áreas, lotes y predios;
- II. Áreas naturales protegidas:** La superficie que en razón de sus atributos naturales, de preservación ecológica o su condición productiva o de riesgo está sujeta a restricciones en su aprovechamiento;
- III. Área Urbanizable:** Las que por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, se reservan para el futuro crecimiento de los centros de población o para la fundación de nuevos asentamientos humanos;
- IV. Área no urbanizable:** Las que se excluyen del desarrollo urbano y la edificación de viviendas por contener elementos constitutivos del equilibrio ecológico, el ordenamiento territorial o de prevención de riesgos; tierras de alto o mediano rendimiento agrícola o pecuario, bosques y demás recursos naturales en



- explotación o susceptibles de serlo; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural;
- V. **Área urbana:** La que cuenta con infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población;
- VI. **Asentamiento humano:** Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- VII. **Asentamiento humano irregular:** Núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra o se ubiquen en zonas de restricción, riesgos o de amortiguamiento;
- VIII. **Atlas de Riesgos:** Herramienta por la que se identifican las zonas susceptibles de recibir por fenómenos naturales que incluyen medidas de mitigación previas a la ocurrencia de cualquier catástrofe, las cuales sirven para evitar daños, minimizarlos o resistirlos en mejores condiciones.
- IX. **Centro de población:** Las zonas habitadas, conurbadas o metropolitanas, constituidas por áreas urbanas;
- X. **Compatibilidad urbanística:** El estudio técnico en el que se evalúan las acciones para mitigar los impactos a la estructura urbana, únicamente en aquellos Municipios donde se carezca de programas de desarrollo urbano;
- XI. **Conjunto habitacional:** El grupo de viviendas o departamentos, destinados a su venta sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de

- propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, infraestructura, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.
- XII. Consejo Estatal:** El órgano consultivo de participación ciudadana en materia de Desarrollo Urbano;
- XIII. Consejo Municipal:** El consejo consultivo de participación ciudadana Municipal de desarrollo urbano;
- XIV. Conservación:** La acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- XV. Corredor urbano:** La zona de optimización del aprovechamiento del suelo, asociando la infraestructura, jerarquía de la vialidad, el equipamiento, la vialidad y los servicios urbanos con la intensidad del uso o destino y densidad de construcción de áreas y predios, preferentemente para aprovechamiento comercial y de servicios;
- XVI. Convenio:** Al convenio de colaboración en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, para las zonas conurbadas y metropolitanas, celebren dos o más Municipios.
- XVII. Destino:** Los fines públicos a que se proyecte dedicar determinadas zonas áreas o predios de un centro de población;
- XVIII. Dictamen de congruencia:** Documento técnico expedido por la Secretaría, por el que certifica el contenido de un programa de conformidad con la presente Ley y demás disposiciones aplicables; así como con las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano;

- XIX. Factibilidad:** opinión emitida por la autoridad competente, en el que se establece la procedencia para el uso o aprovechamiento, con fines públicos o privados, de un determinado predio o inmueble que, por sus características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno;
- XX. Equipamiento:** El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas;
- XXI. Fraccionamiento:** la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XXII. Fundación:** El conjunto de acciones que se realizan para establecer un asentamiento humano o centro de población;
- XXIII. Infraestructura urbana:** Los sistemas y redes de organización, distribución y movilidad de personas, bienes y servicios en los centros de población;
- XXIV. Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla;
- XXV. Mejoramiento urbano:** La acción tendiente a reordenar, renovar o proteger las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;
- XXVI. Mobiliario urbano:** El elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al

- equipamiento urbano y a la infraestructura y que refuerza la imagen urbana o permite la prestación de los servicios o la realización de actividades económicas;
- XXVII. Municipalización:** El acto formal mediante el cual el fraccionador entrega al ayuntamiento, las obras de urbanización, los inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos;
- XXVIII. Polígono de actuación:** Área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de actuación gubernamental en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- XXIX. Programa Nacional de Desarrollo:** El Instrumento técnico administrativo que tiene por objeto controlar la expansión de las manchas urbanas, consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes y fortalecer un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental, a fin de evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales, así como consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas de cada localidad.
- XXX. Programa Estatal de Desarrollo Urbano:** El instrumento rector de la materia en el Estado, establecerá las políticas generales, estrategias y constituirá el marco de referencia para las acciones de la administración pública Estatal, así como las que se realizan

con la participación de la Federación, los Municipios y los particulares en sus respectivos ámbitos de competencia.

- XXXI. Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXII. Proyecto ejecutivo:** El proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;
- XXXIII. Proyecto urbanístico:** El plano o conjunto de planos que contienen el trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración de un fraccionamiento con las áreas urbanas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de donación con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;
- XXXIV. Reservas territoriales:** Las áreas de un centro de población que serán destinadas para su crecimiento;
- XXXV. Responsable de Obra:** La persona física auxiliar de la administración estatal o municipal, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo

establecido por esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

- XXXVI. Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla;
- XXXVII. Sustentabilidad:** La acción que integra criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tienda a mejorar la calidad de vida y productividad de la población, con medidas apropiadas de preservación y protección del ambiente natural, el desarrollo económico equilibrado y la cohesión social, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones;
- XXXVIII. Urbanización:** La transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano;
- XXXIX. Uso de suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión;
- XL. Zona conurbada y metropolitana:** La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población localizados en dos o más Municipios en los que se determine por convenio, la planeación conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en el espacio territorial;

- XLI. Zona de riesgo: Las superficies de suelo de un centro de población o de un Municipio, identificadas como tales en los programas de desarrollo urbano o en los Atlas de Riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;**

**Artículo 4.- Se declara de interés social y de utilidad pública:**

- I. La planeación y zonificación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado;**
- II. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población, y zonas conurbadas;**
- III. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**
- IV. La construcción de fraccionamientos de interés social, popular o económico;**
- V. La incorporación al desarrollo urbano de asentamientos humanos irregulares y la regularización de la tenencia de la tierra urbana;**
- VI. La ejecución o aplicación de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;**
- VII. La protección del patrimonio cultural edificado;**
- VIII. La adopción de medidas para prevenir o atender desastres naturales o antropogénicos;**

- IX. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población; y**
- X. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos;**

**Artículo 5.- Para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley, el Ejecutivo Estatal y los Municipios entre sí, podrán suscribir convenios que deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y contendrán, por lo menos lo siguiente:**

- I. El objeto del convenio, que deberá ser congruente con los programas de desarrollo urbano;**
- II. Las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, especificando su destino y su forma de administración;**
- III. Las dependencias y entidades que llevarán a cabo las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, y**
- IV. Los responsables.**

**Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas aplicables, de conformidad con lo previsto en esta Ley.**

**Artículo 6.- Los Municipios interesados en llevar a cabo convenios de desarrollo de zonas conurbadas y metropolitanas deberán:**



- I. Elaborar, aprobar, modificar, y evaluar el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada y Metropolitana, mediante convenio;**
- II. Vigilar el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de las zonas conurbadas y metropolitanas correspondientes;**
- III. Solicitar a la Secretaría la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de las zonas conurbadas y metropolitanas correspondientes en el Registro Público de la Propiedad del Estado;**
- IV. Gestionar ante las autoridades Municipales, Estatales y en su caso Federales, el cumplimiento del convenio, en el ámbito de sus respectivas competencias;**
- V. Analizar las observaciones o proposiciones que les formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada y metropolitana; y**
- VI. Las demás que les señalen esta Ley y demás disposiciones aplicables.**

**Los convenios que para estos efectos celebren los Municipios interesados, se integrarán de conformidad con lo que establezca el Reglamento.**

**Artículo 7.- Las autorizaciones, licencias, permisos, constancias y dictámenes que establece esta Ley, deberán tomar en consideración, de conformidad con lo que establezca el Reglamento, al menos lo siguiente:**

- I. Los índices de densidad de población y de edificación habitacional, así como los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;**
- II. La planeación, organización y control de la movilidad urbana, infraestructura y equipamiento vial, del tránsito, de los estacionamientos públicos y del sistema de transporte;**
- III. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes o predios, fraccionamientos, y desarrollos inmobiliarios o condominios en función de su uso o destino;**
- IV. Los usos y destinos, reservas y provisiones de las áreas y predios previstos en los programas correlativos;**
- V. El alineamiento oficial, las compatibilidades y los dictámenes de congruencia;**
- VI. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra, infraestructura, equipamiento o servicio se señalen en las disposiciones aplicables;**
- VII. Las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse, rehabilitarse o ampliarse;**
- VIII. La adecuación de cada proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de no permitir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, contrarias al ordenamiento territorial o en zonas de riesgo;**
- IX. La protección del ambiente, y preservación ecológica;**
- X. La imagen urbana;**
- XI. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;**
- XII. La prevención y atención de las emergencias urbanas;**

**XIII. Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación, de los programas y demás disposiciones aplicables.**

**Capítulo Segundo**  
**Autoridades y Órganos Auxiliares**  
*Sección Primera*  
**Concurrencia**

**Artículo 8.- La aplicación de esta Ley corresponde en sus respectivos ámbitos de competencia:**

- I. Al Congreso del Estado;**
- II. Al Ejecutivo del Estado;**
- III. A la Secretaría;**
- IV. A los Ayuntamientos;**
- V. A los Presidentes Municipales; y**
- VI. A la Coordinación General de Catastro.**

**Artículo 9.- Para efectos de esta Ley, corresponde al Congreso del Estado:**

- I. Decretar la fundación de centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado y de conformidad con las Leyes en la materia;**
- II. Autorizar al Ejecutivo del Estado para que celebre convenios sobre los límites del Estado;**

- III. **Fijar los límites Municipales y de los centros de población o su modificación, conforme a las disposiciones aplicables;**
- IV. **Resolver las controversias por límites territoriales, que se susciten entre Municipios del Estado, de conformidad con lo que establece la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica Municipal y demás leyes aplicables;**
- V. **Convocar a consulta popular en materia de asentamientos humanos, y**
- VI. **Las demás que le confiera esta Ley, y su Reglamento.**

**Artículo 10.- Corresponde al Titular del Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:**

- I. **Formular, aprobar, actualizar y evaluar los programas estatales y regionales de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;**
- II. **Emitir el dictamen de congruencia de los programas regionales, subregionales, sectoriales, municipales, parciales, y los relativos a los convenios de zonas conurbadas y metropolitanas que se suscriban;**
- III. **Coadyuvar con las autoridades Federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano;**
- IV. **Participar de manera coordinada con los gobiernos de los Municipios, de las Entidades federativas involucradas y de la Federación, en el ordenamiento de los asentamientos humanos y la regulación de las conurbaciones interestatales, conforme a la**

- Ley General de Asentamientos Humanos y a los convenios de zonas conurbadas y metropolitanas que para tales efectos se celebren;**
- V. **Proporcionar a los Ayuntamientos el apoyo técnico necesario para que en el ámbito Municipal se cumpla con el objeto de esta Ley;**
  - VI. **Promover la participación de los sectores social y privado, en la formulación y ejecución de los programas estatales de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos;**
  - VII. **Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los programas de desarrollo urbano que concluyeron favorablemente el procedimiento técnico, legal y administrativo para su aprobación;**
  - VIII. **Promover ante el Congreso del Estado, la fundación de centros de población, de conformidad con lo dispuesto por las leyes aplicables;**
  - IX. **Diseñar y coordinar el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;**
  - X. **Promover la incorporación de tierra de origen rural al desarrollo urbano y en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;**
  - XI. **Convenir con los Ayuntamientos, la prestación total o parcial de un servicio público y la realización de obras de infraestructura, en los términos de las disposiciones aplicables;**

- XII. **Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;**
- XIII. **Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento, los servicios urbanos e implementar acciones que garanticen la seguridad y el libre tránsito con base en la normativa vigente para la accesibilidad;**
- XIV. **Promover la reubicación de los asentamientos humanos susceptibles de afectarse o que se encuentren afectados por contingencias o riesgos naturales o antropogénicos;**
- XV. **Vigilar el cumplimiento de los programas en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas señaladas en la presente Ley; y**
- XVI. **Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.**

**El Titular del Ejecutivo, en uso exclusivo de sus atribuciones deberá Decretar la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos de las leyes aplicables, cuando así corresponda.**

**Artículo 11.- Además de las anteriores, corresponde a la Secretaría, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:**

- I. **Participar coordinadamente con los Municipios, en la formulación, administración y evaluación de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de las regiones, de las zonas conurbadas y metropolitanas;**
- II. **Elaborar el dictamen de congruencia de los programas regionales, subregionales, sectoriales, municipales, parciales y de**

- las zonas conurbadas y metropolitanas, en su caso, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- III. **Vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Atlas de Riesgos conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;**
  - IV. **Crear y administrar sistemas de información geográfica para la planeación urbana y regional del Estado a través de la Coordinación General de Catastro;**
  - V. **Promover programas en coordinación con la Dependencia Estatal responsable del Transporte Público y Vialidad y en su caso, con los Municipios, para la prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad en el Estado;**
  - VI. **Solicitar al Registro Público de la Propiedad la inscripción de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado;**
  - VII. **Instrumentar la política integral de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano en el Estado, en coordinación con otras autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes;**
  - VIII. **Establecer las políticas, normas y lineamientos en materia de regularización de la tenencia de la tierra e incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano;**
  - IX. **Formular y expedir los programas, lineamientos y normas técnicas en materia de patrimonio cultural inmueble, proponer al Ejecutivo del Estado las declaratorias respectivas, así como promover la participación de autoridades Federales, Estatales o Municipales y de los sectores social y privado en la materia;**

- X. **Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del Estado;**
- XI. **Promover la participación ciudadana en la planeación y ejecución del desarrollo urbano en los términos de esta Ley; y**
- XII. **Las demás previstas por esta Ley y su Reglamento.**

**Artículo 12.- Corresponde a los Ayuntamientos, en sus respectivas jurisdicciones:**

- I. **Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, los programas Municipales de desarrollo urbano, de los centros de población, en congruencia con los programas estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y demás programas regionales, en su caso, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;**
- II. **Solicitar a la Secretaría, previa aprobación de los Ayuntamientos la modificación de los programas de desarrollo urbano regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;**
- III. **Solicitar al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, la publicación en el Periódico Oficial del Estado, de los programas Municipales de Desarrollo Urbano y sus actualizaciones;**



- IV. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;**
- V. Solicitar a la Secretaría la promoción ante el Congreso del Estado, la fundación de centros de población, de conformidad con las Leyes aplicables;**
- VI. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso del suelo y de compatibilidad urbanística para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y conjuntos habitacionales, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables;**
- VII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades Estatales, y Federales acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población;**
- VIII. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, y sus modificaciones;**
- IX. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;**
- X. Coadyuvar, en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;**

- XI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de urbanización, construcción o terminadas;**
- XII. Aprobar las características de las áreas que deberán transmitirse al Municipio como donación gratuita por la autorización de un fraccionamiento o la construcción de un conjunto habitacional;**
- XIII. Expedir la constancia de municipalización, una vez que se hayan cumplido los requisitos que establece la presente Ley;**
- XIV. Llevar el registro de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, y relotificaciones, de terrenos y construcción de conjuntos habitacionales;**
- XV. Informar mensualmente al Catastro Municipal de las autorizaciones para fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y construcción de conjuntos habitacionales, a efecto de actualizar el Padrón Catastral Municipal;**
- XVI. Recibir las denuncias populares por infracciones a las disposiciones técnicas señaladas en los programas de desarrollo urbano, esta Ley y su Reglamento;**
- XVII. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a las disposiciones señaladas en los programas de desarrollo urbano, esta Ley y su Reglamento;**
- XVIII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general; y**
- XIX. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de**

**observancia general, conforme a las bases generales previstas en la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.**

***Sección Segunda***  
**Órganos Auxiliares**

**Artículo 13.- Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis, opinión y evaluación de la autoridad Estatal y Municipal en materia de ordenamiento territorial, de asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.**

**Artículo 14.- Son órganos auxiliares de análisis y opinión en la instrumentación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de manera enunciativa y no limitativa:**

- I. El Consejo Estatal;**
- II. Los Consejos Municipales;**
- III. Los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; y**
- IV. La Coordinación General de Catastro;**

**Artículo 15.- El Consejo Estatal, estará integrado por:**

- I. El Titular de la Secretaría, quien será su Presidente;**
- II. El Titular de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, quien será el Vice Presidente;**
- III. El Secretario de Infraestructura; y**

**IV. Los Presidentes Municipales que estén involucrados en el programa a tratar en cada Región del Estado;**

Los cargos de los integrantes del Consejo serán honoríficos, por lo que no recibirán retribución, emolumento o compensación alguna en el desempeño de sus funciones.

**Artículo 16.- Serán invitados permanentes del Consejo, a propuesta de su Presidente:**

- I. Dos representantes del sector empresarial;**
- II. Dos representantes de instituciones de educación superior; y**
- III. Dos representantes de la sociedad civil.**

Los representantes del sector empresarial, las instituciones de educación superior y la sociedad civil, durarán en su encargo un período de dos años y podrán ser ratificados por el Presidente del Consejo por un período más, contarán con derecho a voz pero sin voto.

Asimismo para el cumplimiento de sus funciones, el Consejo, por conducto de su Presidente, podrá invitar a las sesiones a representantes de las Instancias Gubernamentales de los diversos órdenes de gobierno, organizaciones no gubernamentales, especialistas, o representantes de cualquier otro sector, quienes concurrirán con voz pero sin voto.

El Consejo Estatal sesionará de conformidad con lo que establezca el Reglamento.

**Artículo 17.- El Consejo Estatal, tendrá las siguientes atribuciones:**

- I. Recabar las opiniones y propuestas de los grupos sociales de la comunidad, en relación con la planeación territorial y del desarrollo urbano y turnarlas a la Secretaría;**
- II. Proponer proyectos legislativos y administrativos para la optimización del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el Estado;**
- III. Proponer a las autoridades la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;**
- IV. Turnar a las autoridades Municipales las denuncias populares de las que tengan conocimiento; y**
- V. Las demás que prevea esta Ley y su Reglamento.**

**El Consejo, como órgano consultivo en la materia, a solicitud de los Ayuntamientos que lo requieran, podrá apoyar la creación y diseño de las consultas en materia de conurbación necesarias al efecto, en los términos previstos por el Reglamento.**

**Artículo 18.- Los Municipios que cuenten con una población superior a treinta mil habitantes deberán crear Consejos Municipales en los términos de la presente Ley, y tendrán las siguientes atribuciones:**

- I. Opinar en los procesos de formulación o modificación de programas de desarrollo urbano;**
- II. Opinar respecto de la reglamentación Municipal en materia de desarrollo urbano;**
- III. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades**

**expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;**

**y**

**IV. Las demás que prevea esta Ley y su Reglamento.**

**La autoridad Municipal integrará el Consejo respectivo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad en su ámbito territorial, en los términos de la presente Ley y su Reglamento.**

**Artículo 19.- Las Entidades Estatales y Municipales cuyas atribuciones se relacionen con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se considerarán órganos auxiliares y deberán observar en su ejercicio, las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.**

### ***Sección Tercera***

#### **Participación Ciudadana**

**Artículo 20.- La participación ciudadana deberá promoverse de manera esencial para la consulta, propuestas, elaboración de programas, aportaciones de mano de obra y de recursos materiales, económicos, vigilancia y denuncia popular de las acciones de desarrollo urbano previstas en esta Ley.**

**Artículo 21.- La participación ciudadana se llevará a cabo a través de los Consejos consultivos, adecuados éstos al ámbito geográfico a cuyas previsiones se dirijan, al efecto, Estatal, Regional, de zona conurbada y**

metropolitana, según corresponda, de forma libre y directa, mediante los mecanismos que se establezcan por la Secretaría, o los Municipios de conformidad con el Reglamento.

**Artículo 22.-** Cualquier ciudadano podrá denunciar ante la Secretaría, o la autoridad Municipal competente, los actos u omisiones que contravengan esta Ley, el Reglamento, las declaratorias o los programas de desarrollo urbano.

Las organizaciones civiles podrán participar de forma libre y directa en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación de los programas correlativos a esta Ley, así como a coadyuvar, a través de la denuncia ante las autoridades correspondientes, en cuanto a los usos y destinos del suelo y en el control de las licencias, autorizaciones o permisos, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, lotificaciones y relotificaciones.

### **Capítulo Tercero**

#### **Planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial**

##### ***Sección Primera***

#### **Formulación y Aprobación de Programas**

**Artículo 23.-** La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado de Puebla, se integra por los siguientes programas en sus respectivos ámbitos de aplicación:

- I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;**
- II. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;**
- III. Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano;**
- IV. Los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano;**
- V. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zonas Conurbadas y Metropolitanas;**
- VI. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano; y**
- VII. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, en su caso.**

**Artículo 24.- Los programas a que se refiere el artículo anterior se elaborarán con fundamento en las normas complementarias que para tal efecto expida la Secretaría, en los términos previstos por esta Ley y su Reglamento y deberán contener al menos lo siguiente:**

- I. Introducción;**
- II. Fundamento jurídico;**
- III. Diagnóstico;**
- IV. Anexo gráfico y cartográfico;**
- V. Estructura de organización y coordinación;**
- VI. Mecanismos de participación social;**
- VII. Objetivos;**
- VIII. Estrategias;**
- IX. Zonificación;**
- X. Criterios de evaluación; y**
- XI. Presupuesto.**



**Artículo 25.-** Los programas que integran de Planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial, serán congruentes en lo conducente, con los programas que expida el Gobierno Federal, con base en las leyes de la materia, y deberán ser actualizados o en su caso, ratificados al menos cada seis años.

**Artículo 26.-** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano señalarán, en forma particular para el territorio del Municipio, los lineamientos en materia de suelo, vivienda, medio ambiente, equipamiento e infraestructura, en congruencia con los objetivos planteados en el ámbito Estatal.

**Artículo 27.-** Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial compatibilizarán las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano, deban realizarse en zonas o regiones del territorio del Estado o de otras Entidades Federativas, para los casos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren.

**Artículo 28.-** Para el caso de los Programas Subregionales, se estará a lo previsto en el artículo que antecede, de conformidad con lo convenido por los Municipios que integren dichos programas.

**Artículo 29.-** Los programas de desarrollo urbano de las zonas conurbadas y metropolitanas establecerán los objetivos para ordenar el territorio y promover el armónico desarrollo de los asentamientos humanos que conformen dichas zonas, con una estrategia integral de corto, mediano y largo plazos, que privilegie el beneficio colectivo.

**Artículo 30.- Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población indicarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento físico y económico a corto, mediano y largo plazos de un centro de población, así como las emitidas para regular y ordenar los usos, reservas y destinos del suelo.**

**Artículo 31.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano son el conjunto de acciones dirigidas a planear y regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano y del ordenamiento del territorio, tales como el transporte, la movilidad urbana sustentable, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la vivienda, el ordenamiento ecológico y territorial, la captación y utilización sustentable del agua, el drenaje y tratamiento de aguas residuales, y cruces de líneas de alta tensión, entre otros.**

**Artículo 32.- Los programas parciales de desarrollo urbano, se derivan de los programas municipales, de los programas de desarrollo urbano de centros de población o de cualquier otro previsto en esta Ley, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida en el Estado, región, subregión, zona conurbada y metropolitana, municipio o centro de población.**

**Artículo 33.- Los Programas Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano son contingentes por su naturaleza, atenderán situaciones particulares referentes al desarrollo de los asentamientos humanos dentro de uno o varios Municipios, y estarán vinculados a acciones relacionadas a riesgos naturales o antropogénicos que por su naturaleza requieran atención contingente especializada.**

**Artículo 34.- La formulación, aprobación y modificación al contenido de los programas, se sujetará a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento, sobre las bases siguientes:**

- I. La autoridad Estatal o Municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de programa o sus modificaciones, a través de las tecnologías de la información y la comunicación;**
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa o sus modificaciones;**
- III. El Consejo Estatal o Municipales podrán emitir opinión fundada respecto del programa correspondiente;**
- IV. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad Estatal o Municipal correspondiente, durante el plazo que establezca el Reglamento, previo a la aprobación del programa o sus modificaciones;**
- V. La Secretaría a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, deberá emitir el dictamen de congruencia de los programas con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud escrita. En caso de que el dictamen sea negativo, se expresarán claramente las razones técnicas y jurídicas que lo fundamenten, debiéndose**

proporcionar la asesoría para las correcciones o adecuaciones precedentes.

- VI.** Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en el Periódico Oficial del Estado y, en su caso, en los medios oficiales para avisos Municipales.

**Artículo 35.-** La Secretaría, previo convenio con el Municipio que lo solicite, podrá apoyar la elaboración de los programas de su competencia.

**Artículo 36.-** La Secretaría, analizará y verificará que los proyectos de programas de desarrollo urbano aprobados, como requisito previo a su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en la Registro Público de la Propiedad, guarden congruencia, determinará las especificaciones, lineamientos y características técnicas a que deberán sujetarse.

En caso de detectar incongruencias, formulará las recomendaciones procedentes para su modificación, a fin de emitir el dictamen de congruencia correspondiente previo a su publicación, e inscripción.

### *Sección Segunda*

#### **Modificaciones y Publicidad de los Programas**

**Artículo 37.-** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y sus modificaciones serán elaborados por la Secretaría previo análisis de los estudios e investigaciones que realice, así como de las propuestas que hagan las Dependencias y Entidades Estatales del sector y los gobiernos Municipales que correspondan, así como de los Consejos Estatal o Municipales, en su caso.

**Artículo 38.-** Una vez elaborado el programa o su modificación y desahogadas las consultas públicas, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, deberá someter el dictamen a la aprobación de la Secretaría.

Para el caso de no contar con dictamen favorable, la Secretaría, prevendrá las modificaciones conducentes. Absueltas las prevenciones, se remitirá al Ejecutivo del Estado para la sanción correspondiente. Posteriormente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, se inscribirá en la Coordinación General de Catastro en los términos de Ley y se le dará difusión pública.

**Artículo 39.-** Una vez que el Programa Estatal de Desarrollo Urbano cuente con dictamen de congruencia, deberá ser aprobado por la Secretaría y sancionado por:

- I. El Ejecutivo del Estado, en el caso del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial y de los Programas Regionales y Subregionales;**

- II. El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, los Sectoriales y los Parciales de Desarrollo Urbano; y**
- III. Los Ayuntamientos de los Municipios de conurbación respectivos, en los casos de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de zonas conurbadas y metropolitanas.**

**Artículo 40.- Los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley serán sometidos a un proceso de evaluación y de revisión periódica, al efecto la Secretaría deberá integrar un sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que permita determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano, Estatales, Regionales y Municipales, de conformidad con lo que establezca el Reglamento.**

**La modificación parcial o total de los programas, se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación y publicación, debiéndose garantizar, en cualquier caso, las consultas públicas correspondientes.**

**Artículo 41.- Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos tendrán el carácter de obligatorios. Las dependencias y entidades de la administración pública de los tres órdenes de gobierno que concurren en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Estado, se sujetarán a lo que dichos programas prevean, en sus respectivos ámbitos de competencia.**

**Artículo 42.- Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, surtirán efectos una vez que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad.**

**Dichos programas estarán a disposición de la ciudadanía en los Municipios correspondientes y en la Secretaría.**

**Artículo 43.- A partir de la fecha de inscripción de un programa, las autoridades Estatales o Municipales, en el ámbito de sus competencias, sólo podrán expedir autorizaciones o licencias en materia de desarrollo urbano, cuando las solicitudes sean acordes a las acciones de desarrollo urbano relacionadas con áreas y predios involucrados en la zona de regulación derivada del programa respectivo.**

**Las licencias o autorizaciones que no se ajusten a esta disposición serán nulas.**

**Artículo 44.- Los titulares de los predios en un centro de población, cualquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial dicten las autoridades conforme a esta Ley y su Reglamento, y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 45.- Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán formalizar actos jurídicos relacionados con las materias reguladas en este ordenamiento, previa exhibición de las licencias o autorizaciones que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición**

de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley, su Reglamento, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

El contenido de las licencias a las que se alude deberá ser transcrito en la escritura que contenga el acto jurídico.

**Capítulo Cuarto**  
**Ordenamiento Territorial**  
*Sección Primera*  
**Reservas Territoriales**

**Artículo 46.-** Es de utilidad pública la adquisición de tierra por el Estado o los Municipios para la creación de reservas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio y los servicios, el turismo, o la industria.

El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de predios ubicados en los centros de población, en su área de expansión o en la reserva de crecimiento, independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan, quedará sujeto a las disposiciones de esta Ley, a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los programas de desarrollo urbano



**y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, aplicables, así como a las demás disposiciones Reglamentarias que correspondan.**

**Artículo 47.- Los gobiernos Estatal y Municipales, deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, a fin de orientar el crecimiento urbano hacia las áreas más adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento sustentable del suelo tomando en consideración la disponibilidad de servicios, en el marco de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.**

**Artículo 48.- Las reservas ecológicas restrictivas y las áreas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, deberán entenderse como áreas protegidas en los términos de las leyes aplicables.**

**Las acciones e inversiones que en materia de protección ecológica, conservación y mejoramiento realicen las autoridades Municipales deberán atender al análisis de la prevención y posible reducción de los efectos destructivos de un posible desastre o emergencia urbana.**

**Artículo 49.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, y los Municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, en su caso, realizarán acciones en materia de reservas, con el propósito de:**

- I. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran;**
- II. Establecer una política integral de desarrollo urbano en los centros de población, así como de las zonas conurbadas y**

- metropolitanas, mediante la programación de adquisiciones, administración y manejo adecuado de las reservas; y
- III. **Controlar la ocupación, uso o aprovechamiento de las reservas; y**
  - IV. **Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas.**

**Artículo 50.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios otorgarán prioridad a la programación de acciones e inversiones para la constitución de reservas territoriales para el crecimiento habitacional, de conformidad con lo siguiente:**

- I. **Ampliar la posibilidad de acceso al suelo para los sectores sociales económicamente vulnerables;**
- II. **Abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;**
- III. **Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos, para evitar la especulación inmobiliaria;**
- IV. **Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de población asentada en áreas restringidas o de riesgo; y**
- V. **Atender las necesidades derivadas de las actividades económicas productivas vinculadas a los asentamientos humanos del Estado.**

**Artículo 51.- El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, podrá celebrar convenios o dictar acuerdos en los que promueva:**

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos para la ejecución de programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, a favor de los gobiernos Estatal o Municipales, conforme a las disposiciones aplicables; y**
- II. La adquisición de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con la autoridad agraria competente, de conformidad con lo previsto en la Ley de la materia.**

**Artículo 52.- Las políticas y las acciones específicas para la conservación, crecimiento y mejoramiento de los centros de población y zonas conurbadas y metropolitanas, así como la zonificación de los mismos, se establecerán en los programas de desarrollo urbano, de conformidad con esta Ley, y su Reglamento.**

**Artículo 53.- Las acciones para la producción y el mejoramiento de la vivienda que realicen las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, se sujetarán a normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento del suelo, y guardarán congruencia con lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.**

### ***Sección Segunda***

#### **Regularización de la Tenencia de la Tierra**

**Artículo 54.- Los Municipios, en coordinación con el Ejecutivo del Estado, participarán en acciones tendentes a la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos en la Entidad.**

**La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución, por cooperación y participación ciudadana, de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente.**

**Artículo 55.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:**

- I. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento; y**
- II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio, tendrán preferencia los poseedores de buena fe, atendiendo a la antigüedad de la posesión.**

**Artículo 56.- La regularización de un asentamiento humano no será procedente cuando:**

- I. Se contravenga lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente;**
- II. Se invadan derechos de vía de instalaciones, líneas o ductos superficiales o subterráneos; áreas naturales protegidas; zonas**

- de riesgo o amortiguamiento de instalaciones o actividades específicas, o los derechos generados por cuerpos de agua;
- III. No sea factible técnica o financieramente dotarlo de la infraestructura y servicios públicos necesarios;
  - IV. Se ubique en zonas con características fisiográficas no aptas para su desarrollo;
  - V. Se propicie la especulación, en perjuicio del desarrollo urbano armónico; y
  - VI. El predio afectado tenga un bajo índice de ocupación, de conformidad a las disposiciones Reglamentarias.

**Artículo 57.-** En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales y que éstos terrenos o áreas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público, el Ejecutivo del Estado o el Municipio respectivo, analizarán tal situación y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización.

**Artículo 58.-** La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, deberán ser denunciadas ante la Secretaría o los Municipios por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a las acciones correspondientes.

**Artículo 59.-** Las autoridades en sus respectivos ámbitos de competencia, al tener conocimiento de un asentamiento irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y venta de predios que se

realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, el aviso oficial respectivo, así mismo deberá publicarlo hasta en tres ocasiones en el periódico de mayor circulación de la localidad.

**Artículo 60.- Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la autoridad competente la siguiente documentación:**

- I. Solicitud de regularización;**
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en su caso;**
- III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor;**
- IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización;**
- V. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión Municipal, y el cuadro de distribución de áreas;**
- VI. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;**
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;**
- VIII. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente;**
- IX. Avalúo catastral; y**

## **X. Censo de posesionarios.**

**La falta de cualquier documento previsto por este artículo, podrá superarse por Acta notarial de la solicitud de los interesados, acompañada de lo especificado en las fracciones IV, V, VI, y VII; debidamente firmada por los solicitantes.**

**Artículo 61.- El Municipio a través del Ayuntamiento aprobará, previo dictamen de congruencia de las autoridades Estatales y Municipales competentes, así como de los organismos encargados de la regularización de la tierra, la incorporación de asentamientos humanos irregulares al desarrollo urbano, al efecto deberá expedir certificados de derechos urbanos a cada posesionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupe.**

### ***Sección tercera***

#### **De la incorporación de tierras de origen rural al desarrollo urbano**

**Artículo 62.- El Gobierno Estatal y Municipal instrumentarán coordinadamente acciones, obras e inversiones de desarrollo social, a fin de que los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y ordenamiento territorial, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas.**

**Artículo 63.- La incorporación de tierras de origen rural al desarrollo urbano deberá cumplir con los siguientes requisitos:**

- I. Que sea necesaria para la ejecución de un programa de desarrollo urbano;**
- II. Que hayan cumplido con las disposiciones legales y normativas vigentes en materia de cambio de uso de suelo;**
- III. Que las áreas o predios que se incorporen no estén dedicadas a actividades productivas agropecuarias; y**
- IV. Que exista un proyecto viable, técnica y financieramente, para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y construcción de vivienda.**

**Los terrenos de vocación forestal y áreas naturales protegidas, en ningún caso podrán ser incorporados al desarrollo urbano.**

**Artículo 64.- La Secretaría en coordinación con las autoridades en materia agraria, podrán asesorar técnica y jurídicamente a los núcleos agrarios que se encuentren ubicados en el área de reserva territorial o de expansión de un centro de población, para que la incorporación de sus tierras al desarrollo urbano se realice en forma ordenada.**

**Artículo 65.- Las asambleas ejidales o comunales podrá solicitar a la Secretaría promover en su nombre y representación, ante las autoridades competentes:**

- I. La adopción del dominio pleno, tratándose de tierra formalmente parcelada;**



- II. La aportación de tierras ejidales de uso común a una sociedad inmobiliaria;
- III. La expropiación de tierras por causa de utilidad pública; y
- IV. La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierra ejidal.

### *Sección Cuarta*

#### **De las zonas de riesgo**

**Artículo 66.-** La Secretaría en coordinación con las autoridades Federales y Municipales vigilarán el cumplimiento de lo establecido en los Atlas de Riesgos, como condición para las autorizaciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

**Artículo 67.-** Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, a la Secretaría.

**Artículo 68.-** Las determinaciones de los Atlas de Riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas.

Las autoridades Estatales y Municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los programas de desarrollo urbano para que

las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los Atlas de Riesgos respectivos se clasifiquen como no urbanizables.

**Artículo 69.-** Tratándose de zonas de riesgo, los programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados a la aprobación de la Secretaría, con base en lo previsto por los Atlas de Riesgo, y demás disposiciones aplicables.

En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable por los Atlas de Riesgos, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.

**Artículo 70.-** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas de Riesgos respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas, en los términos que establezca el Reglamento.

**Artículo 71.-** Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes.

### *Sección Quinta*

#### **Infraestructura y Equipamiento Urbano**

**Artículo 72.- La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano, se sujetarán a la presente Ley y su Reglamento, así como a los programas y normas técnicas, que para tal efecto expida la Secretaría.**

**Dichas acciones deberán garantizar la seguridad, y movilidad urbana, garantizando la accesibilidad que requieran las personas con discapacidad.**

**La construcción de infraestructura que tenga su origen, atraviese o abastezca un centro de población o zona conurbada, deberá contar con factibilidad, expedida por la propia Secretaría.**

**Artículo 73.- Quedan comprendidos en la infraestructura urbana y el equipamiento:**

**I. En infraestructura:**

- a) Los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, así como las plantas potabilizadoras y de aguas residuales;**
- b) Las redes de energía eléctrica, gas, comunicaciones y alumbrado público;**
- c) Las vialidades y sus pavimentos, guarniciones y banquetas; y**
- d) Los rellenos sanitarios.**

**II. El equipamiento, incluido su mobiliario, para:**

- a) Educación y cultura;**
- b) Recreación y deporte;**
- c) Comercio y abasto;**

- d) **Salud y asistencia pública;**
- e) **Comunicaciones y transporte; y**
- f) **Administración pública y justicia.**

**Para la apertura, prolongación, ampliación y cierre de vías públicas Estatales, se requerirá la autorización de la Secretaría y, en su caso, de los Municipios involucrados.**

## **Capítulo Quinto**

### **Acciones Urbanas**

#### ***Sección Primera***

### **Fundación, Crecimiento, Mejoramiento y Zonificación de los Centros de Población**

**Artículo 74.- El Congreso del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa de:**

- I. El Gobernador del Estado; y**
- II. Los Ayuntamientos.**

**El Congreso del Estado otorgará la categoría político-administrativa y la denominación que le corresponda a los nuevos centros de población cuya fundación autorice, de conformidad con lo dispuesto en las leyes que correspondan.**

**Artículo 75.-** La fundación de los centros de población que se realice conforme a esta Ley, requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado y deberá incorporarse al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que corresponda, en congruencia con los programas correlativos.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá la declaratoria procedente sobre provisión de tierras y ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo; y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

**Artículo 76.-** Son acciones de crecimiento de un centro de población las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo;**
- II. La urbanización del suelo;**
- III. La construcción de viviendas o conjunto habitacional;**
- IV. La construcción de edificios industriales y similares;**
- V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;**
- VI. La construcción de equipamiento urbano;**
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;**
- VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;**
- IX. Las divisiones, subdivisiones, relotificaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y**
- X. Los usos y destinos del suelo urbano con o sin construcciones.**

**Artículo 77.- La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos:**

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio;**
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias Municipales y demás contribuciones que se causen;**
- III. En su caso, contar con dictamen favorable de impacto ambiental emitido por la Secretaría;**
- IV. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate;**
- V. Ejecutar, a su costa, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento; y**
- VI. Transmitir al Municipio, las obras de infraestructura, redes de servicios públicos, equipamiento y vialidades para su dotación.**

**Cualquier acción urbana que pretenda realizarse en zonas protegidas, deberá sujetarse a lo dispuesto en la declaratoria correspondiente, y demás leyes aplicables.**

**Artículo 78.- La conservación de los centros de población tenderá a mantener:**

- I. La protección del ambiente natural;**

- II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y demás ordenamientos en la materia; y**
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.**

**Artículo 79.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:**

- I. Las que por sus características naturales, cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo del centro de población;**
- II. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;**
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas, que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;**
- IV. Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y las señales urbanas o de vialidad, así como el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y**
- V. Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o antropogénicos.**

**La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida de acuerdo con lo previsto en los Programas de**

**Desarrollo Urbano. Sólo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.**

**Artículo 80.- Se consideran zonas destinadas al mejoramiento, las deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, con el fin de reordenarlas, renovarlas, regenerarlas, restaurarlas o protegerlas, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, en beneficio de sus habitantes.**

**Artículo 81.- En la ejecución de las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano, se establecerán disposiciones para:**

- I. La protección ecológica;**
- II. La proporción entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;**
- III. La preservación del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural y de la imagen urbana;**
- IV. El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;**
- V. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias naturales, ambientales y urbanas;**
- VI. La regularización de la tenencia del suelo urbano;**



- VII. La construcción, rehabilitación y dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, previendo garantizar la seguridad y movilidad; y**
- VIII. Las demás que sean necesarias para la eficacia de las acciones de conservación y mejoramiento.**

**Artículo 82.- La ejecución de las acciones de crecimiento previstas en los Programas de Desarrollo Urbano, deberán considerar al menos lo siguiente:**

- I. La determinación de las áreas de reserva territorial y de expansión de los centros de población;**
- II. La participación del Estado y de los Municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana y se regule su crecimiento;**
- III. Los mecanismos para la adquisición por parte del Estado y de los Municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley; y**
- IV. La definición de la infraestructura por parte del Estado y los Municipios de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente.**

**Artículo 83.- La zonificación de los centros de población que formulen los Municipios en su respectivo ámbito territorial, en las zonas conurbadas y metropolitanas que mediante convenio determinen, deberá establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, de conformidad con lo siguiente:**

- I. Las áreas que integran y delimitan el centro de población;**
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;**
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;**
- IV. La compatibilidad urbanística entre los usos y destinos permitidos;**
- V. Las densidades de población y de construcción;**
- VI. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;**
- VII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;**
- VIII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**
- IX. Las áreas de reserva territorial, y las de expansión de los centros de población, y**
- X. Las demás previstas por el Reglamento.**

**Artículo 84.- Para los efectos de esta Ley y su Reglamento, se entenderá por zonificación, a la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, de conformidad con lo siguiente:**

- I. Zonificación primaria: La determinación genérica de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.**
- II. Zonificación secundaria: La determinación específica y particular de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, acompañados de los criterios de densidades, coeficientes de utilización y de ocupación, así como de niveles de edificación.**

**Artículo 85.- Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.**

## ***Sección Segunda***

### **Fraccionamiento y Urbanización del Suelo**

**Artículo 86.- Las características de los tipos de fraccionamiento, se establecerán en los Reglamentos Municipales correspondientes y deberán ajustarse a las condiciones específicas del suelo de cada Municipio, de conformidad con lo previsto en la presente Ley y su Reglamento.**

**Los fraccionamientos se clasifican como sigue:**

#### **I. Habitacional urbano:**

- a) Residencial;**
- b) Medio; y**
- c) Interés social, Popular o económico.**

#### **II. Habitacional suburbano o rural:**

- a) Residencial Campestre; y**
- b) Agropecuarios.**

#### **III. Comerciales y de servicios:**

- a) Comerciales de venta al detalle;**
- b) Comerciales de venta al mayoreo y bodegas;**

c) De servicios; y

d) Mixtos.

**IV. Industriales; y**

**V. De Panteones.**

**Artículo 87.- Los fraccionamientos, por su modo de ejecución, podrán ser:**

- I. De urbanización inmediata: aquéllos en los que el fraccionador, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a que queda obligado, dentro del término que establezca la autoridad competente a partir de la fecha de autorización; y**
- II. De urbanización progresiva: aquéllos en los que se realizan de manera gradual, las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos, para fraccionamientos urbanos de vivienda popular.**

**Artículo 88.- La Secretaría promoverá la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva para los grupos sociales de bajos ingresos, con servicios mínimos ejecutados por personas físicas o morales de los sectores público, social, privado o de los propios beneficiados.**

**Artículo 89.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva, podrán autorizarse:**

- I. Para satisfacer la demanda de fraccionamientos habitacionales, preferentemente para vivienda popular o de interés social;**
- II. Cuando exista la posibilidad de que se urbanicen dichos predios con la participación directa de los adquirentes; y**
- III. Para otorgar facilidades a quienes resulten afectados por una catástrofe natural y no cuenten con asiento propio.**

**Para tal efecto, se celebrarán convenios y contratos entre las organizaciones, los propietarios de los predios, los promotores de urbanización y vivienda y los inversionistas.**

**Artículo 90.- Los fraccionadores estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:**

- I. La red de distribución de agua potable, y sus tomas domiciliarias, e hidrantes, deberán sujetar su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje en la autorización respectiva;**
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;**
- III. La red para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione el organismo operador de agua potable y alcantarillado de acuerdo, con el plan de manejo integral de aguas pluviales;**

- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;**
- V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones Municipales;**
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;**
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio;**
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable;**
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;**
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;**
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;**
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad Municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador; y**
- XIII. Las redes generales para telefonía, televisión por cable e internet, las cuales deberán ser subterráneas.**

**Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra aprobado**

**por la autoridad Municipal, y no podrá excederse de dos años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar de una prórroga por doce meses por una única vez, para su cumplimiento.**

**Se exceptúan de la realización de las obras a que se refiere la fracción II del presente artículo, los fraccionamientos suburbanos del tipo de explotación agropecuaria y los fraccionamientos industriales no contaminantes, en los que se deberán construir sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias, con las características que señale la autoridad competente.**

**Los fraccionamientos de urbanización progresiva deberán contar cuando menos con las obras mínimas de infraestructura señaladas en las fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII del presente artículo.**

**Artículo 91.- Si el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento cuenta con plantas de tratamiento, el Ayuntamiento o el organismo operador de agua y alcantarillado, establecerán al fraccionador las consideraciones pertinentes para su conexión.**

**En el caso de que el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento tenga condiciones topográficas difíciles de superar por su alto costo de construcción, la autoridad competente o el organismo operador de agua podrán eximir al fraccionador de su obligación de construir la red de alcantarillado sanitario, y en su lugar autorizar sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias.**



**Para el caso de que se incluyan zonas comerciales, el Municipio considerará las disposiciones Reglamentarias, aplicables a la zona.**

**Artículo 92.- Las obras de urbanización deberán concluirse dentro de los plazos establecidos en la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista dictamen de ampliación o de suspensión previa solicitud del interesado ante la autoridad Municipal.**

**El incumplimiento injustificado de la presente disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.**

**Artículo 93.- Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, a fin de que cuente con los servicios necesarios para que sea autosuficiente.**

**Las subsecuentes etapas observarán la misma condición. En el caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, el fraccionador de conformidad con la factibilidad, iniciará los trabajos correspondientes. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.**

**Artículo 94.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos que hubiesen sido construidas previa licencia correspondiente, el Ayuntamiento lo notificará al fraccionador.**

**El fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes. Si causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de las**

autoridades competentes, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor.

El Ayuntamiento fijará, dada la naturaleza del daño o la urgencia del caso, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas. Si llegado el plazo, el fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas, debiendo enterar a la autoridad Municipal la relación de las erogaciones hechas, para que proceda hacer el cobro al fraccionador de la liquidación correspondiente y sus multas y recargos, de conformidad con lo previsto por el Código Fiscal del Estado.

**Artículo 95.-** Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno a fraccionar y no medie la autorización del propietario, el Ayuntamiento, podrá gestionar la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos.

En este caso el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa y pagar el importe de la indemnización que corresponda.

**Artículo 96.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de fraccionamiento urbano deberán donar gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para equipamiento urbano público, al menos el 20% de la superficie de suelo.

**Artículo 97.-** El cálculo de la superficie neta de donación se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas, obras hidráulicas sanitarias y de saneamiento incluyendo camellones y banquetas.

La autoridad Municipal deberá aprobar el área de terreno que le deba ser donado.

**Artículo 98.-** Los fraccionamientos urbanos, deberán:

- I. Donar al Municipio las áreas para equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de fraccionamiento urbano, de conformidad con lo establecido en la presente Ley;**
- II. Las autoridades Municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los fraccionamientos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva;**
- III. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;**
- IV. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;**
- V. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; y**

- VI. Contar al menos con una vía de incorporación a calles y avenidas circundantes al fraccionamiento.**

**Artículo 99.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán al menos lo siguiente:**

- I. Las áreas privativas;**
- II. Las áreas comunes;**
- III. Las áreas donadas al Municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;**
- IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;**
- V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;**
- VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y**
- VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.**

**Artículo 100.- Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán dentro o contiguos a los límites urbanos de los centros de población, según lo determinen los Programas y podrán ser:**

- I. Residencial Campestre. Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 25 metros y que la superficie de los mismos no sea inferior a 1000 metros cuadrados.**

**El aprovechamiento predominante de estos fraccionamientos será el de vivienda rústica y locales para servicios recreativos, producción ecológica y comerciales; y**

- II. Agropecuario. Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 50 metros, destinados preponderantemente a actividades agropecuarias.**

**Artículo 101.- Los fraccionamientos campestres sólo podrán ubicarse fuera de los centros de población, en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizables por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el programa municipal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.**

**Artículo 102.- Cuando el fraccionamiento campestre se constituya bajo el régimen de propiedad en condominio, estará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento y adicionalmente el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios de los terrenos. En la aprobación de ventas o condominio del fraccionamiento deberá incluirse esa propuesta, la cual una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.**

**Artículo 103.- Los fraccionamientos agropecuarios están destinados para la realización de actividades agrícolas y pecuarias como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares, entre otras, y solo podrán ubicarse en las áreas no**

**urbanizables por causa de mantenimiento de las actividades productivas dentro de los límites de los centros de población.**

**Artículo 104.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles de compraventa y almacenamiento de productos, así como para la prestación de servicios públicos o privados.**

**Deberán contar con previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con discapacidad.**

**Artículo 105.- Deberán donar al Municipio las áreas destinadas para equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.**

**Artículo 106.- Los fraccionamientos industriales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades de manufactura y transformación, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los asentamientos humanos de conformidad con lo que establezcan los programas de desarrollo urbano, que corresponda.**

**Artículo 107.- Los fraccionamientos para panteones se destinarán exclusivamente al depósito de cadáveres y osarios, la autorización del Ayuntamiento deberá ajustarse a las normas y dictámenes de las autoridades en materia de salud.**

**Artículo 108.- En el caso de los fraccionamientos para panteones, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio**

**público cuya prestación compete originalmente a los Municipios, el Ayuntamiento deberá aprobar los lineamientos para la concesión de dicho servicio público, dentro del plazo determinado por dicha autoridad de conformidad con lo siguiente:**

- I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:
  - a) Vías internas para vehículos y andadores peatonales;**
  - b) Estacionamiento de vehículos;**
  - c) Franjas de separación entre fosas;**
  - d) Servicios generales; y**
  - e) Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde.****
- II. Instalar, en forma adecuada a los fines del panteón, los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;**
- III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;**
- IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;**
- V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del panteón;**
- VI. Especificar, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como, en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias;**
- VII. Contribuir, en los términos de las Leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio**

general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;

- VIII. No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo; y
- IX. Donar al Municipio las áreas previstas por la presente Ley.

### *Sección Tercera*

#### **Fusiones, Lotificaciones, Relotificaciones, Divisiones, Subdivisiones**

**Artículo 109.-** Para autorizar divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones cualquiera que sea su extensión, el Municipio, deberá considerar lo siguiente.

- I. **División.** La partición de un predio hasta en diez fracciones, que no requiera del trazo de vías públicas ni de obras de urbanización;
- II. **Subdivisión.** La partición de un predio dividido o segregado con anterioridad en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública u obras de urbanización;
- III. **Fusión.** La unión en un solo predio, de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión;
- IV. **Lotificación.** La partición de un terreno, en más de dos fracciones que no requieran el trazo de vía pública, constituyéndose cada una de las fracciones en lotes; y



**V. Relotificación. Modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.**

Las divisiones y subdivisiones, deberán contar con lotes cuya superficie no resulte menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación resulte aprobada por la autoridad competente, en los términos del Reglamento.

**Artículo 110.- Corresponde al Municipio, otorgar la autorización a que se refiere el presente Capítulo siempre y cuando:**

- I. No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento y en la zona de su ubicación;**
- II. No se rebase la densidad de población señalada en los programas de desarrollo urbano; y**
- III. No se trate de áreas no urbanizables.**

El Reglamento y las disposiciones urbanísticas complementarias emitidas por la Secretaría precisarán los requisitos de tramitación, tipologías y modalidades en fraccionamientos, lotificaciones, desarrollos urbanísticos inmobiliarios, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de predios.

***Sección Cuarta***

**Edificaciones**

**Artículo 111.- Cualquier construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción Municipal correspondiente, de acuerdo con la zonificación establecida, conforme a**

las normas previstas por esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Para la edificación de conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industriales o turísticos, cualquiera que sea el régimen de propiedad, se deberá obtener licencia de construcción, previa constancia de zonificación y factibilidad, según corresponda, en los términos que establezca el Reglamento.

**Artículo 112.-** Los promotores de conjuntos habitacionales estarán obligados a ejecutar las obras de conexión a las redes de infraestructura y cubrir el pago de los derechos correspondientes, así como a establecer áreas de donación.

La obligación de realizar obras de infraestructura podrá ser cumplida mediante la ejecución directa de las mismas por el promotor o el propietario, o el pago al organismo operador respectivo del costo de dichas obras.

**Artículo 113.-** Las edificaciones que se ubiquen en zonas contiguas al patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, y las demás que se deriven del programa de conservación y mejoramiento respectivo.

**Artículo 114.-** Los proyectos urbanos y las construcciones en los centros de población deberán observar al menos lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el

- carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
  - III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas; y
  - IV. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación del entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público, evitando actividades incompatibles.

En las zonas y construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad Municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública no cause deterioro en las mismas.

**Artículo 115.-** Las solicitudes de licencias o permisos de construcción o de ejecución de obras, estarán a cargo de los responsables de obra, al efecto se entenderá a ingenieros, ingenieros arquitectos o arquitectos registrados en los Ayuntamientos con ese carácter y a quienes dichas autoridades les concedan la facultad de signar, como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva, en los términos que establezca el Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 116.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o edificaciones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas de Riesgos respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas, dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un responsable de obra.**

**Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios de factibilidad deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.**

**Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios de factibilidad correspondientes.**

### ***Sección Quinta***

#### **Polígonos de Actuación**

**Artículo 117.- En las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano podrán determinarse áreas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de impulso para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.**

**Para tal efecto la Secretaría, el Municipio o ambas en coordinación, podrán autorizar la delimitación de polígonos de actuación, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas:**

- I. Las que correspondan a zonas que cuenten con terreno sin construir, ubicadas dentro del área urbana, con accesibilidad y servicios donde puedan llevarse a cabo proyectos de impacto urbano;**
- II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de escasos recursos, con altos índices de deterioro o carencia de servicios urbanos, donde se requiera inversión pública para mejorar su integración;**
- III. En zonas industriales deterioradas o abandonadas, a fin de evitar impactos ecológicos negativos;**
- IV. En áreas que cuenten con valores históricos, arquitectónicos y artísticos o típicos, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;**
- V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de asentamientos irregulares, a fin de restablecer el ecosistema; y**
- VI. En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial, de conformidad con las leyes aplicables.**

**Artículo 118.- Los polígonos de actuación se podrán constituir mediante determinación de los programas de desarrollo urbano o por solicitud ante el Municipio, o la Secretaría.**

**Los polígonos de actuación serán recibidos, dictaminados y resueltos por la Secretaría cuando sean promovidos o financiados por una dependencia**

**o Entidad de la Administración Pública Estatal, o bien cuando estén involucrados bienes inmuebles de jurisdicción Estatal. En todo caso la Secretaría se coordinará con los Municipios en los que se encuentre el polígono del que se trate a efecto de emitir la resolución correspondiente de manera coordinada.**

**Para los casos exclusivamente de jurisdicción Municipal, corresponderá a los Municipios la recepción, dictamen y resolución de los polígonos de actuación, para lo cual podrán solicitar la asistencia técnica de la Secretaría.**

**Artículo 119.- Cuando el polígono de actuación se determine por los programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.**

**En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al Estado o a los Municipios de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será de pleno dominio y libre de gravámenes.**

**Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Municipio, las gestiones conducentes a la constitución de un polígono de actuación, en los términos que establezca el Reglamento y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 120.- El Estado o los Municipios, en la ejecución de los polígonos de actuación, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:**

- I. La suscripción de un convenio en el que se definan las obligaciones de los particulares, la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades;**
- II. La aportación de bienes o recursos por parte de los particulares y las autoridades competentes, de conformidad con lo que establezca el Reglamento;**
- III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados que constituyan los particulares para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Estado y del Municipio. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.**

**Cuando el polígono de actuación se determine por la Secretaría o el Municipio, a petición de particulares, éstos podrán proponer a la autoridad competente los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios.**

**Artículo 121.- En todos los casos, los polígonos de actuación, establecerán:**

- I. La delimitación de los predios y zonas que incluya;**
- II. Una memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se propone llevar a cabo;**
- III. Estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate;**

- IV. Las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;**
- V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva;**
- VI. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y**
- VII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.**

**Artículo 122.- La constitución de los polígonos de actuación se sujetará al siguiente procedimiento:**

- I. Los particulares interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante la Secretaría o el Municipio correspondiente, en los términos del artículo anterior;**
- II. Las autoridades que reciban las solicitudes podrán solicitar opiniones a las autoridades Estatales o Municipales que corresponda; y**
- III. La Secretaría en coordinación con el Municipio en su caso, resolverá la solicitud de manera fundada y motivada, en un plazo no mayor a seis meses, a partir de su recepción cumplimentada.**

## **Capítulo Sexto**

### **Licencias y Autorizaciones**



**Artículo 123.-** Los interesados en utilizar lotes o predios, para la realización de construcciones, edificaciones, y modificaciones de uso de suelo de cualquier tipo, deberán cumplir los requisitos que indiquen las disposiciones expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y las demás disposiciones Reglamentarias que correspondan.

Los cambios de uso de edificación o de nuevas obras de construcción ubicadas en predios que no pertenezcan al fraccionamiento autorizado, requieren acompañar a la solicitud respectiva la factibilidad expedida por el Municipio correspondiente.

**Artículo 124.-** La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad Municipal competente, y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano correspondientes; y
- II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

**Artículo 125.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**Artículo 126.-** El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá tramitar ante el Municipio que corresponda, la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características de fraccionamiento a desarrollar.

**Artículo 127.-** El fraccionamiento y urbanización se sujetará a las siguientes etapas, de conformidad con lo que establezca el Reglamento:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;**
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;**
- III. Proyecto urbanístico o su modificación;**
- IV. Plano de conjunto;**
- V. Proyecto ejecutivo o su modificación;**
- VI. Entrega de áreas de donación;**
- VII. Autorización de preventa, venta y entrega de garantía suficiente;**
- VIII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y**
- IX. Municipalización.**

**Artículo 128.-** Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones relativas al desarrollo urbano, lo harán bajo protesta de decir verdad, prevenidos de la responsabilidad en la que incurren por la falta de autenticidad y validez de los documentos que presenten.

**El solicitante podrá intervenir por sí o por medio de apoderado debidamente acreditado en los términos de Ley. Si el solicitante fuere una**

persona jurídica, el representante legal deberá acreditar dicha personalidad.

**Artículo 129.-** Las autoridades Municipales determinarán los requisitos que el interesado deberá presentar para solicitar autorización para fraccionamiento y urbanización, de conformidad con lo siguiente:

- I. Solicitud escrita;**
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;**
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;**
- IV. Plano de levantamiento topográfico elaborado por un profesionista capacitado; y**
- V. Factibilidad elaborada por profesionista con Cédula Profesional.**

**Artículo 130.-** Si la autoridad Municipal determina que es factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad Municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud escrita de lineamientos generales de diseño urbano;**
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de treinta días de anterioridad;**
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;**
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las**

- vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;
- V. Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por el organismo operador de agua potable y alcantarillado;
  - VI. Factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
  - VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
  - VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

**Artículo 131.-** El interesado podrá solicitar la modificación del proyecto urbanístico, siempre y cuando dichas modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias, no se hayan concluido las obras de urbanización y no se hayan iniciado las ventas.

**Artículo 132.-** Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad Municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendentes a la transmisión de la propiedad de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el proyecto ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y haya cumplido con:

- I. **La transmisión de las áreas de donación, destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y demás lineamientos aplicables; y**
- II. **El otorgamiento de garantía hipotecaria o fianza emitida por institución financiera a favor del Municipio, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse conforme al programa de obras por ejecutar, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas.**

**Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.**

**Artículo 133.- Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendentes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a las oficinas del Catastro Municipal o Estatal, que corresponda para la asignación de clave catastral de los lotes, departamentos o viviendas objeto de las operaciones.**

**Artículo 134.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento durante el proceso constructivo del mismo, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad Municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.**

**Artículo 135.- Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad Municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva de dicha controversia.**

**Artículo 136.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley. Tratándose de la institución fiduciaria, tales obligaciones únicamente serán vinculadas al fideicomiso en particular y a su patrimonio fiduciario relativo.**

**La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.**

**Artículo 137.- Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad Municipal competente la siguiente documentación:**

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;**
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;**
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y,**

**IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.**

**Artículo 138.-** La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio asuma la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta administrativa, en la que intervendrán las autoridades competentes y el fraccionador, a fin de se verifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en funcionamiento.

**Artículo 139.-** Tratándose de la transferencia de vialidades y bienes inmuebles destinados a la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, deberá constar en escritura pública.

**Artículo 140.-** Para otorgar la constancia de municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de una garantía emitida por institución financiera para responder por un período de un año por la calidad de las obras ejecutadas.

**Artículo 141.-** El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la instalación o construcción del equipamiento urbano que se requiera para el desarrollo integral del centro de población.

**En tanto no se realicen las obras a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los bienes del dominio Municipal, tomando las medidas necesarias para evitar los asentamientos irregulares o el deterioro de los mismos.**

**Artículo 142.- La autoridad Municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido ocupado por particulares previamente, no acredite haber presentado la denuncia respectiva.**

**Artículo 143.- Los notarios públicos, al formalizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes.**

**Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán la vigencia que establezca el Reglamento.**

**Artículo 144.- La autorización de conjuntos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento.**

**Artículo 145.- Las autorizaciones de divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones serán expedidas por la autoridad Municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes.**



**La autoridad Municipal deberá notificar a la Coordinación General de Catastro o a la autoridad Catastral Municipal a efecto de que se realicen las modificaciones en la inscripción del predio de que se trate.**

**Artículo 146.- Las autoridades Municipales determinarán en sus Reglamentos los requisitos que los interesados deberán presentar, de conformidad con lo siguiente:**

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;**
- II. Presentar el plano a escala del proyecto de división, subdivisión, fusión, lotificación o relotificación, en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;**
- III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad;**
- IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;**
- V. Presentar el alineamiento vial;**
- VI. Acreditar el pago del impuesto predial;**
- VII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes; y**
- VIII. Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.**

**En todos los casos el solicitante tendrá la obligación de comparecer ante el Notario Público que elijan, antes de que termine la vigencia de la**

licencia correspondiente, a fin de proceder a otorgar la escritura pública respectiva.

**Capítulo Séptimo**  
**Otorgamiento de Incentivos**  
*Sección Primera*  
**Estímulos Fiscales y Financieros**

**Artículo 147.-** La participación de los particulares a través de inversiones en infraestructura, equipamiento y mejoras en la prestación de servicios públicos podrá dar lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Estado o del Municipio así como la simplificación administrativa de trámites en el ámbito de sus respectivas competencias.

El otorgamiento de dichos incentivos deberá prevenirse o incorporarse en cualquier tiempo, a los programas de desarrollo urbano y que no contravenir lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 148.-** Las personas físicas o jurídicas que inviertan en obras de infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos y módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales Estatales y Municipales.

**No procederán los beneficios a que se refiere este artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión o permiso.**

**Para ser sujetos del beneficio que prevé este artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:**

- I. Donar en favor del Estado o del Municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma; y**
- II. La donación que se realice no dará derecho a devolución de bienes.**

**Las interesados que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este artículo, podrán realizar el pago a la autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los Municipios.**

**Los beneficios a que se refiere este Capítulo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.**

### ***Sección Segunda***

#### **Facilidades Administrativas**

**Artículo 149.- El Gobierno del Estado y los Municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de reducir, agilizar y dar transparencia a los trámites y procedimientos que se realicen ante ellos, instrumentarán las siguientes acciones:**

- I. **Desconcentración de funciones, con el propósito de atender a la ciudadanía lo más próximo al lugar donde se generen sus demandas;**
- II. **Información al público sobre los servicios que presta cada Dependencia y Entidad, así como los horarios y días establecidos para la prestación de servicios o realización de trámites ante éstas;**
- III. **Homologación de trámites y plazos en la atención de solicitudes de conformidad con las previsiones de mejora regulatoria; y**
- IV. **Las demás que tiendan a proporcionar un servicio público de mayor calidad y eficiencia.**

**Artículo 150.- La Secretaría y los Municipios promoverán la simplificación de trámites, facilidades administrativas tendentes a promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos que se lleven a cabo por los sectores social y privado, a través de procedimientos simplificados concertando acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros agentes involucrados en la ejecución de las acciones urbanas.**

### *Sección Tercera*

#### **Garantías a la Inversión**

**Artículo 151.- Cuando en cualquier momento del cumplimiento de las obligaciones en las, licencias o permisos cambien las condiciones o**

**circunstancias generales existentes en su otorgamiento, por acontecimientos extraordinarios que no se pudieron razonablemente prever por las partes, y que resulten excesivamente onerosas o notoriamente favorables para la autoridad o para el prestador del servicio en cuestión, podrán modificarse conforme a la buena fe, a la mayor reciprocidad, a la equidad de intereses.**

**Sólo se considerarán como acontecimientos extraordinarios, aquellas alteraciones imprevisibles que sobrevengan por hechos o circunstancias que alteren la situación económica del país.**

**Artículo 152.- Cuando sea procedente la modificación o extinción de los efectos de los actos administrativos, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, o los Municipios, en sus respectivas competencias, modificarán o cancelarán el acto administrativo, pudiendo obrar a solicitud del titular de la concesión, licencia o permiso de que se trate, o de manera oficiosa.**

## **Capítulo Octavo Control del Desarrollo**

**Artículo 153.- Se entenderá por control del desarrollo urbano, al conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales, la Secretaría y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, supervisan que la gestión y actividad urbanas se lleve a cabo de acuerdo con lo dispuesto**

por esta Ley y su Reglamento, los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

**Artículo 154.-** Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como los Reglamentos Municipales de zonificación y construcciones deberán ajustarse a las disposiciones de la presente Ley y respetar los principios de subordinación y reserva que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 155.-** La Secretaría y los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, así como las contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 156.-** Las autoridades competentes o las personas que resulten directamente afectadas tendrán derecho a solicitar que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones de las construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan esta Ley, los Reglamentos o Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial aplicables.

**Artículo 157.-** La Secretaría y las autoridades Municipales en el ámbito de su competencia, podrán realizar actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y los Reglamentos Municipales. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias

y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

**Artículo 158.-** La Secretaría o la autoridad Municipal competente, ordenará por escrito al personal que deberá realizar la inspección al área, zona, predio o inmueble, fundamentando y motivando dicho acto administrativo.

**Artículo 159.-** Para los efectos del artículo anterior, el personal autorizado, debidamente identificado seguirá el siguiente procedimiento:

- I.** Quien efectúe la visita de inspección se cerciorará de que el área, zona, predio o bien inmueble señalado para efectuar la visita coincide con el señalado en la orden escrita y asentará en el acta correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto, de conformidad con lo que establezca el Reglamento;
- II.** Requerirá la presencia del visitado o su representante legal y en caso de no encontrarse se dejará citatorio para que espere dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección, en los que conste fecha y hora;
- III.** Cuando en el lugar designado para el desahogo de la diligencia, no se encontrare persona que reciba el citatorio o encontrándose se negare a recibirlo, se dejará pegado en lugar visible del área, zona, predio o inmueble que ha de visitarse y a falta de éste, con el vecino inmediato; y
- IV.** Si el visitado o el representante legal, no se encuentra el día y hora señalado, se entenderá la diligencia con el encargado, cualquier dependiente o con la persona que ahí se encuentre, le

**exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.**

**En caso de negativa o si los designados no aceptan desempeñarse como testigos, no se invalidará los efectos de inspección y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa, previa asignación de dos testigos.**

**Artículo 160.- La persona con quien se entienda la inspección estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden presentada, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables.**

**En caso de que se niegue u obstaculice la realización de la diligencia al personal asignado, éste podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.**

**Artículo 161.- En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como los siguientes datos:**

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;**
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;**



- III. Colonia, calle, número, población o Municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;**
- IV. Número y fecha de la orden de visita que la motivó;**
- V. Nombre, cargo o parentesco de la persona con quien se entendió la visita de inspección;**
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo;**
- VII. Los datos técnicos relativos al área, zona, predio o inmueble que se inspeccionó indicando el objeto de la inspección;**
- VIII. Manifestación del visitado, si quisiera hacerla; y**
- IX. Firma de los que intervinieron en la inspección.**

**Artículo 162.- Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.**

**A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal que desahogo la diligencia, quien entregará copia del acta al interesado.**

**Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare el interesado a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.**

## **Capítulo Noveno**

### **Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones**

97 de 112

**Artículo 163.-** Se entienden por medidas de seguridad las acciones tendentes a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a esta Ley, su Reglamento y los Programas de Desarrollo Urbano.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso, correspondan.

**Artículo 164.-** para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad las siguientes:

- I. Suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y procesos de servicios públicos;**
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones, obras y edificaciones;**
- III. Desocupación o desalojo de inmuebles;**
- IV. Demolición de construcciones;**
- V. Retiro de instalaciones o de materiales;**
- VI. Aseguramiento de objetos y materiales;**
- VII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y edificaciones;**
- VIII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;**
- IX. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y**
- X. Cualquier otra prevención que tienda a lograr los fines expresados en esta Ley y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 165.- Si los responsables se rehusaren a cumplir o permitir las medidas de seguridad, la autoridad Municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.**

**Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley, las autoridades podrán solicitar el apoyo de las autoridades competentes incluyendo el auxilio de la fuerza pública.**

**Artículo 166.- Corresponderá a la autoridad Municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:**

- I. El propietario del inmueble;**
- II. El poseedor del inmueble;**
- III. Las empresas constructoras; y**
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.**

**Artículo 167.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley:**

- I. En su caso, los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;**

- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;**
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y**
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley.**

**Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 168.- La Secretaría y las autoridades Municipales en el ámbito de sus respectivas competencias indicarán al interesado cuando haya dictado alguna de las medidas de seguridad previstas en esta Ley, las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron su imposición y los plazos para su realización, a fin de que una vez cumplidas, se ordene el retiro de la medida de seguridad impuesta.**

**Artículo 169.- Las infracciones a los preceptos de la presente Ley y a los Reglamentos respectivos, serán sancionadas por el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, o por la autoridad Municipal, conforme a sus respectivas competencias, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.**

**Artículo 170.- Las sanciones por transgredir las disposiciones de esta Ley o su Reglamento podrán consistir en:**

- I. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;**
- II. Multa de mil hasta cinco mil días de salario mínimo vigente en la capital del Estado;**
- III. Demolición o retiro, a costa del infractor, de las construcciones o instalaciones efectuadas;**
- IV. Intervención administrativa de la empresa; y**
- V. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.**

**Artículo 171.- Para la imposición de sanciones, se deberá atender a la gravedad de la infracción y los daños que ésta cause al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble motivo de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, en su caso.**

**Artículo 172.- Las autoridades, en sus respectivos ámbitos de competencia, procederán a la suspensión, revocación o cancelación del permiso, autorización o licencia que en su caso haya otorgado para la realización de la actividad que dio lugar a la infracción, cuando impliquen riesgo de daños a la integridad física de las personas, al medio ambiente o al patrimonio cultural edificado, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad procedentes.**

## Capítulo Décimo

### Recurso de Revisión

**Artículo 173.-** Contra las resoluciones administrativas, que las autoridades competentes dicten con motivo de la aplicación de esta Ley, su Reglamento, y las disposiciones urbanísticas complementarias, procederá el recurso de revisión.

**Artículo 174.-** Para los efectos del presente Capítulo, la Secretaría y las autoridades Municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.

**Artículo 175.-** El recurso de revisión se interpondrá por escrito dentro de los quince días hábiles siguientes posteriores a aquél en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama y se contará en ellos el día del vencimiento.

**Artículo 176.-** El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;**
- II. El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones;**
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;**

- IV. La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenado o ejecutado el acto;**
- V. Los agravios que le causan;**
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas, en ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios, las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos;**
- VII. Interpuesto el recurso y recibidas en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora en su caso, remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de cinco días hábiles, así como el original del propio escrito de agravios;**
- VIII. Para el caso de existir tercero perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, aplicable supletoriamente en lo no previsto en esta Ley, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga;**
- IX. La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer estando facultada para requerir, los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los**

mismos, si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente, dichas copias;

- X. Transcurrido el término a que se refiere la fracción VIII de este artículo, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda, aplicándose supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Puebla, en cuanto a las reglas generales de las pruebas y a la valoración de las mismas; y
- XI. En caso de que el recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a se refieren las fracciones anteriores, la autoridad que conozca del recurso lo requerirá para que un término de tres días subsane tales omisiones, en caso de no hacerlo se desechará por notoriamente improcedente.

**Artículo 177.-** La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;
- III. Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas prevista en el Código Fiscal del Estado; y



- IV. En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía bastante a favor del Gobierno del Estado o al Municipio que corresponda para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, la autoridad receptora de los recursos podrá fijar el monto de la garantía a otorgar, de manera fundada y motivada.**

**La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los tres días hábiles siguientes a su interposición.**

**Artículo 178.- Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones pecuniarias, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios previstos por las leyes aplicables.**

**Artículo 179.- El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:**

- I. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente;**
- II. No sea presentado en el término concedido por esta Ley; y**
- III. Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.**

**Artículo 180.- No será procedente el recurso de revisión cuando:**

- I. Los actos no afecten los intereses jurídicos del recurrente;**

- II. El acto se haya consumado de un modo irreparable;**
- III. Sea el acto consentido expresamente; y**
- IV. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el recurrente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o anular el acto respectivo.**

**Artículo 181.- Serรก sobreseído el recurso cuando:**

- I. El recurrente se desista expresamente del recurso;**
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta a su persona;**
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;**
- IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;**
- V. Exista falta de objeto o materia del acto; y**
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.**

**Artículo 182.- En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.**

**La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.**

**La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de revisión, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.**

**Artículo 183.- El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de tres días hábiles ni mayor de quince días hábiles, contados a partir de su notificación.**

**Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.**

**Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.**

**La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.**

**Artículo 184.- Pone fin al recurso administrativo:**

- I. La resolución del mismo;**
- II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;**
- III. La declaración de caducidad;**
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;**

- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;**
- VI. La falta de materia; y**
- VII. El sobreseimiento.**

**Artículo 185.- La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.**

**Artículo 186.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.**

**Artículo 187.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de treinta días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:**

- I. Confirmar el acto impugnado;**
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,**

### **III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya.**

**Artículo 188.-** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**Primero.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Segundo.** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable; la Ley de Construcciones; la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas, todas del Estado Libre y soberano de Puebla.

**Tercero.** El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, contarán con un plazo de 180 días naturales a

**partir de su vigencia, para expedir las disposiciones Reglamentarias necesarias a fin de proveer el exacto cumplimiento de esta Ley.**

**Cuarto. Las erogaciones que se deriven de la aplicación de esta Ley, estarán sujetas a la suficiencia presupuestal correspondiente.**

**Quinto. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.**

**ATENTAMENTE**

**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA**

**A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL QUINCE**

DIP. JORGE FOUAD AGUILAR CHEDRAUI

DIP. JOSÉ DOMINGO ESQUITÍN LASTIRI

DIP. HERACLIO GERMÁN MARTÍNEZ MANZANO

DIP. CORONA SALAZAR ÁLVAREZ

DIP. JOSÉ GAUDENCIO VÍCTOR LEÓN CASTAÑEDA

DIP. MIGUEL ÁNGEL HUEPA PÉREZ

DIP. IRMA PATRICIA LEAL ISLAS

DIP. PABLO MONTIEL SOLANA

DIP. FRANCISCO RODRÍGUEZ ÁLVAREZ

DIP. PABLO RODRÍGUEZ REGORDOSA

DIP. FRANCISCO MOTA QUIROZ

Esta hoja de firmas corresponde a la Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla

111 de 112

DIP. NEFTALÍ SALVADOR ESCOBEDO ZOLETTO

DIP. MARÍA DEL ROCIO AGUILAR NAVA

DIP. SERGIO EMILIO GÓMEZ OLIVIER

DIP. EUKID CASTAÑÓN HERRERA

Esta hoja de firmas corresponde a la Iniciativa de Decreto por el que se expide la  
Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla

112 de 112