

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA QUINCUAGESIMA QUINTA LEGISLATURA DEL  
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
P R E S E N T E S**

Los que suscribimos, Diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, de la Quincuagésimo Quinta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla; y

**C O N S I D E R A N D O**

Que una de las aristas del desarrollo de una sociedad es el ordenado crecimiento y expansión de los centros de población en un territorio determinado como detonante y garante del desenvolvimiento socioeconómico, comercial, e industrial que logre el constante mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

Que al inicio de las tareas legislativas, los Grupos Parlamentarios que integran la Quincuagésimo Quinta Legislatura, de cara a la sociedad, se comprometieron a trabajar con unidad para lograr la consolidación de un estado de derecho en la Entidad poblana.

Que de este compromiso y de los reclamos más significativos de los poblanos, nace en la Agenda Legislativa 2002-2005, se encuentra el Eje Rector

Desarrollo Incluyente y Sustentable, entendido éste como el salto cualitativo de la sociedad hacia niveles superiores de convivencia, seguridad y bienestar, sin vulnerar el equilibrio y el entorno ecológico.

En este contexto, la Quincuagésima Quinta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Puebla, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, convocó a la realización del Foro Estatal sobre Desarrollo Urbano Sustentable, realizado durante el mes de agosto de dos mil dos, dando como resultado la exposición de tres conferencias magistrales y la presentación de un total de cincuenta y un ponencias, destacando la participación de especialistas en la materia, Universidades, Entidades Públicas Federales Estatales y Municipales, así como agrupaciones y asociaciones de carácter civil.

Que los mencionados foros tuvieron como propósito fundamental, en primer lugar, el acercamiento a los ciudadanos que propusieron y recomendaron en temas como asentamientos humanos, las desigualdades regionales socioeconómicas y ambientales, y la importancia de la planeación territorial del Estado, propuestas permitieron enriquecer la presente Iniciativa de Ley.

La vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla data del año mil novecientos ochenta y cinco, cuenta con diez capítulos y tiene por objeto ordenar y regular los asentamientos humanos y los centros de población; la planeación y regulación de la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas de desarrollo industrial; fijar las normas conforme a las cuales se establezcan en el Estado adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios y se autoricen a los particulares los usos de suelo; procurar la preservación y conservación del equilibrio ecológico; la regulación de la oferta y la demanda de áreas y predios; la promoción de obras y servicios públicos fundamentales.

No obstante lo anterior, el ordenamiento mencionado requiere de una pronta actualización y adecuación al marco normativo que los legisladores han expedido en los últimos años.

En razón de lo anterior, y tomando en consideración criterios de planeación estratégica se hace necesario implementar mecanismos jurídicos actuales y acordes a las necesidades de la sociedad poblana, indispensables para el evolutivo desarrollo urbano en el Estado, que regule los procesos tendientes a la conservación, fundación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como de sus elementos físicos, económicos y sociales, de manera ordenada y sustentada, atendiendo primordialmente a los principios básicos y estándares nacionales e internacionales en política de planeación.

Por ello, y considerando que el desarrollo urbano en la Entidad debe ser congruente con los ordenamientos federales e internacionales en la materia; estar acorde con los procesos de crecimiento urbano; planear el desarrollo regional, la preservación, continuación y reproducción del medio ambiente; los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población; el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; las reservas territoriales; la revisión de las competencias y funciones de los órganos públicos que intervienen en el diseño y planeación del desarrollo urbano sustentable, entre otras observaciones, motivó a esta Quincuagésimo Quinta Legislatura a convocar a la mesas de trabajo entre los diferentes sectores de la sociedad y expertos en la materia, a fin de revisar la legislación en materia de planeación y desarrollo urbano sustentable, dando por consecuencia un proyecto legislativo de mayor visión, una nueva Ley de Desarrollo Urbano Sustentable para el Estado de Puebla.

La primordial preocupación de los legisladores y de los participantes a estas reuniones de trabajo, fue la de crear un ordenamiento que mantuviera coherencia con el sistema normativo; que previera los mecanismos necesarios para impulsar y ordenar el desarrollo urbano de nuestra entidad de manera sustentable; que estableciera innovaciones en los mecanismos y organización de todos los órganos administrativos que tienen dentro de su competencia el desenvolvimiento de funciones tendientes a lograr el idóneo desarrollo urbano; que involucrara a la sociedad de manera conjunta y coordinada con las autoridades en los procesos de planeación urbana sustentable; y que estableciera responsabilidades de las autoridades.

En ese sentido la coordinación administrativa y la acción conjunta en la promoción del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se hacen presentes en la tarea del Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos y de la ciudadanía en general, con el objeto de mejorar los niveles de vida de la población urbana y rural, con miras a un mejor futuro de nuestra Entidad.

En este orden de ideas, la presente Iniciativa está integrado por doce títulos y veinticuatro capítulos, estableciéndose en primer término los objetivos primordiales, las definiciones sobre los términos del mismo con el fin de homologar los criterios a los efectos de interpretación, así como los principios rectores y la generalidad de las funciones administrativas que deben desempeñar las autoridades competentes.

Asimismo, se regulan las atribuciones, la concurrencia y la coordinación de las autoridades en la vigilancia de la observancia y aplicación de las prescripciones sobre desarrollo urbano, precisando, en cada caso, las atribuciones específicas de cada una de las que intervienen, lo que permite la acción integral de las mismas, estableciendo, además, la integración y atribución de los órganos

auxiliares en la planeación y ejecución del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

Es eje rector de esta ley la planeación territorial con relación a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano. Al efecto, se establece la congruencia de la planeación urbana con los lineamientos de la planeación del desarrollo nacional y estatal, por lo que se prevé que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sustentable se lleve a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable, integrado por Programas. Asimismo, se norman los criterios de los Programas Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable; Estatal de Vivienda; de Ordenamiento Territorial; Regionales de Desarrollo Urbano Sustentable; Metropolitanos; Subregionales de Desarrollo Urbano Sustentable; Sectoriales de Desarrollo Urbano Sustentable; Municipales de Desarrollo Sustentable; de Zonas Conurbadas; de Desarrollo Urbano Sustentable de los Centros de Población, y los Parciales de Desarrollo Urbano Sustentable.

Se establecen los esquemas de desarrollo urbano sustentable, como instrumentos de planeación técnico-jurídico, que analizan y prevén estrategias para localidades definidas, relativamente integradas al área urbana de un centro de población.

Se prevé la formulación, difusión y evaluación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, estableciéndose el procedimiento al que debe sujetarse la formulación de dichos Programas y al tipo de programa de que se trate, mediando, en todo caso, convocatoria para aportaciones a los anteproyectos y el correspondiente avalado y aprobación.

En el mismo sentido, se regula la difusión de los Programas mencionados a través del Periódico Oficial del Estado así como también en dos periódicos de mayor circulación en el Estado o Municipio de que se trate, a fin de que sean de público conocimiento y se establecen los mecanismos de evaluación y revisión de la implementación de los Programas de Desarrollo Urbano, lo que permitirá la efectiva realización de los objetivos plasmados en los distintos programas, planes y ordenamientos jurídicos.

El crecimiento vertiginoso de la mancha urbana tiene como consecuencia que dos o más centros de población de dos o más municipios del Estado se encuentren prácticamente unidos, por lo que el estudio de las conurbaciones hizo necesaria una revisión exhaustiva sobre la regulación existente, toda vez que, como se ha verificado en los últimos años, se requiere de una planificación ordenada y comprometida con las generaciones futuras, hipótesis prevista y normada en la presente Ley.

Una de las primordiales directrices que se ha propuesto esta Legislatura ha sido la de desarrollar en el Estado la participación ciudadana por lo que se contemplan los mecanismos y objetivos de la participación y responsabilidad de la sociedad en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano y la vivienda, así como en la conservación de los recursos naturales, estableciendo la estricta corresponsabilidad y fortaleciendo los vínculos entre ciudadanos y gobierno.

En la lógica de la planeación del desarrollo urbano, se prevén los programas sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en el Estado, implicando en toda acción gubernamental, la obligatoria observancia de los planes nacional, estatal y municipales, planes y programas generales, especiales, sectoriales y regionales, lo que trae por consecuencia el concurso de criterios que debe normar el actuar de las

autoridades responsables según los ordenamiento referidos, además de establecer los objetivos y las líneas de acción específica de cada uno de los mencionados programas. Del mismo modo, se incorporan los tipos de programas y las características que deben reunir a ese efecto.

De los principios consagrados en el párrafo tercero del artículo 27 de nuestra Carta Magna en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, la presente Ley retoma estos principios, estableciendo las normas básicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos en la Entidad, otorgando mayor certidumbre jurídica a los ciudadanos en esta materia, estableciendo los criterios básicos sobre las áreas susceptibles de desarrollo, el aprovechamiento del suelo en colonias y predios, la ubicación del equipamiento y servicios básicos, la localización de industrias, la protección al entorno ambiental, así como las políticas de ordenamiento y regulación del territorio, las áreas susceptibles de urbanización y áreas de provisiones, reservas, usos y destinos.

Uno de los derechos fundamentales de todo ser humano es el de una vivienda digna y decorosa, por lo se contemplan los lineamientos generales para el establecimiento de la Política de Estatal de Vivienda, considerando al Sistema Estatal de Vivienda como el conjunto integrado y armónico de acciones e inversiones de los sectores público, social y privado, para fomentar el acceso de las familias, preferentemente a las de más bajos recursos; a una vivienda que satisfaga las necesidades básicas de los ciudadanos y se adapte al mismo tiempo a las condiciones propias del centro de población. Se pretende al mismo tiempo la consecución y logro del fomento al acceso a la vivienda, incrementando la cobertura habitacional, los esquemas de financiamiento y la concurrencia de los tres órdenes de gobierno, entre otras actividades de promoción y estímulo en este ramo.

El crecimiento urbano, la protección y preservación del medio ambiente hace inminente la restricción del uso y aprovechamiento de la tierra, por considerarse necesarias para el crecimiento futuro de los centros de población ya que esta es la naturaleza de las reservas territoriales razón por la que se busca mantener y procurar la seguridad ecológica y jurídica de los centros de población y establecer adecuadamente los procedimientos administrativos que tengan por efecto declarar una reserva territorial así como el desincorporarlas, con lo cual se pretende brindar de certidumbre jurídica a los ciudadanos y sobre todo responsabilizar a las autoridades que intervengan en estos procesos.

La eminente y necesaria incorporación gradual de las áreas y predios de origen rural al desarrollo urbano, tiene por misión esencial establecer los requisitos mínimos para tal procedimiento, previéndose que las autoridades competentes prestarán la asesoría técnica y jurídica necesaria a los núcleos agrarios para que esta incorporación se lleve a cabo en un ambiente de tranquilidad y legalidad. En el mismo sentido, se abre la posibilidad para la suscripción de acuerdos entre las autoridades federal, estatal y municipal con la finalidad de coordinar esfuerzos, y eliminar duplicidades en los programas implementados para tal incorporación.

Asimismo, se contempla la regulación de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares, buscando la preservación del orden público en materia de desarrollo urbano, enfilando su objetivo a proteger los derechos e intereses jurídicos tutelados por la Ley Agraria y por la Ley General de Asentamientos Humanos y las demás disposiciones reglamentarias.

Es importante destacar que los planes, programas y demás actividades contempladas en esta ley, no tendrían los resultados esperados si no se emprenden medidas que faculten a las autoridades a supervisar la gestión y actividades urbanas que se llevan a cabo, por lo que se hizo conveniente incorporar el control del desarrollo urbano, acotando las licencias, permisos,



autorizaciones o concesiones a lo estipulado por el presente ordenamiento, su reglamento o los propios programas de desarrollo urbano, ya que de lo contrario se pudiera decretar la nulidad; del mismo modo, se abre la posibilidad a la sociedad de presentar la denuncia civil ante la propia Secretaría de Desarrollo, Control y Evaluación de la Administración Pública, o ante la autoridad municipal, de cualquier hecho u omisión que contravenga los programas de desarrollo urbano, y los demás ordenamientos que regulen éste.

El estado de derecho que prevalece y se fomenta en nuestra entidad, se ve reflejado en el presente proyecto de Ley, por lo que también se contempla prevenir y detectar infracciones que transgredan la presente ley, así como los reglamentos y programas en materia de desarrollo urbano sustentable; facultando a las autoridades para implementar las medidas de seguridad e imponer sanciones respectivas, siguiendo el debido proceso y respetando en todo momento la garantía de audiencia del ciudadano, evitando con ello un peligro eminente o potencial por obras, servicios o actividades relativas a la materia.

Asimismo, y en aras de ser respetuosos de los derechos de los ciudadanos, se establece el recurso de revisión como una garantía de la persona que se sienta agraviada por algún acto u omisión de las autoridades competentes que contempla el presente proyecto, regulando en todo momento la interposición, substanciación y resolución correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57, 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 17 fracción XI, 49, 64 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, nos permitimos someter a la consideración de Vuestra Soberanía la siguiente Iniciativa de:

# **LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

## **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta ley son de orden público y tienen por objeto:

- I. Establecer las normas para planear, ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento ordenado de los centros de población, así como de las zonas y conjuntos urbanos;
- II. Establecer las disposiciones generales a las que se sujetará la propiedad urbana, las áreas de crecimiento y la reserva territorial de los centros de población;
- III. Establecer la concurrencia de las autoridades estatales y las municipales para formular, aprobar y administrar los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable; así como evaluar y vigilar su cumplimiento en el ámbito de sus respectivas competencias;
- IV. Establecer los mecanismos de coordinación entre el Gobierno del Estado y los Municipios, o entre estos, para la administración conjunta de servicios públicos municipales;
- V. Establecer la participación del Estado y los municipios para la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la protección del patrimonio histórico, artístico y cultural;

- VI. Definir las bases conforme a las cuales la autoridad estatal apoyará a las autoridades municipales que así lo soliciten, en la planeación y administración del Desarrollo Urbano Sustentable;
- VII. Definir las formas y establecer los mecanismos de participación ciudadana en materia de Desarrollo Urbano Sustentable y Asentamientos Humanos;
- VIII. Determinar los mecanismos de participación y coordinación para los sectores público, social y privado en la planeación y gestión urbana;
- IX. Establecer las bases de coordinación con la Federación, con otras entidades Federativas y con los Municipios, para el Ordenamiento Territorial, los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable en los centros de población;
- X. Promover y apoyar las políticas públicas para que la población tenga acceso a una vivienda digna y decorosa;
- XI. Establecer los lineamientos para coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sustentable; y
- XII. Fijar e imponer las medidas de seguridad y sanciones a los infractores de esta Ley y de los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 2.** Para el logro de los objetivos en materia de Desarrollo Urbano Sustentable, el Ejecutivo del Estado promoverá, en coordinación con los Ayuntamientos, el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población, con el propósito de

mejorar los niveles de vida de la población urbana y rural, para lo cual se establece:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social;
- II. El desarrollo sustentable de las regiones y centros de población, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. La distribución equilibrada de los centros de población y de las actividades económicas;
- IV. La adecuada interrelación socio-económica de los centros de población;
- V. El fomento de centros de población urbanos de tamaño medio con servicios, infraestructura y equipamiento urbanos integrados;
- VI. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- VII. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- VIII. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación equilibrada entre zonas de trabajos, vivienda y recreación de los centros de población;
- IX. La estructuración interna de los centros de población, la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

- X. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, en los centros de población;
- XI. La protección al ambiente y la preservación del equilibrio ecológico en los centros de población, conforme a los criterios de política ambiental establecidos en la legislación aplicable;
- XII. La preservación y fomento del Patrimonio histórico, artístico y cultural de los centros de población;
- XIII. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XIV. La regulación del mercado de los terrenos y de la vivienda de interés social y popular;
- XV. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XVI. La participación social en la ordenación territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población;
- XVII. El fomento de obras y servicios por cooperación;
- XVIII. Reorientar la concentración económica y demográfica en las zonas metropolitanas, así como en los centros de población, para propiciar una estructuración equilibrada del desarrollo regional;

- XIX. El desarrollo de los centros de población de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, que permitan la seguridad, el libre tránsito y fácil acceso de las personas con capacidades diferentes;
- XX. La identificación, conservación y protección de los poblados típicos, bellezas panorámicas y naturales, espacios escultóricos, y demás componentes de la imagen urbana y paisajística, así como de atracción turística;
- XXI. La localización e interrelación de los Asentamientos Humanos, así como el trazo, diseño y organización de los centros de población, en el marco de los elementos naturales del entorno ambiental, que contribuyan a fomentar e intensificar las actividades productivas y la relación entre el campo y la ciudad, y
- XXII. La integración de los núcleos ejidales, para que se incorporen al Desarrollo Urbano Sustentable, a las actividades económicas y sociales urbanas.

**Artículo 3.** Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

- I. **Acción urbanística.-** La urbanización de suelo y su edificación, comprendiendo la transformación del suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y urbanizaciones de predios; los cambios en la utilización y en régimen de propiedad de predios; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- II. **Aprovechamiento.-** La utilización de las aptitudes del suelo.

- III. **Área de expansión urbana:** El suelo susceptible de incorporarse al Desarrollo Urbano Sustentable, de manera natural, debido al crecimiento poblacional, y que puede requerir la transformación de suelo rural a urbano, la modificación del régimen legal de propiedad, así como la introducción de equipamiento e infraestructura urbana;
  
- IV. **Actividad riesgosa:** Es aquella que en caso de producirse un accidente en la realización de la misma, ocasionaría una afectación al medio natural y al edificado.
  
- V. **Adecuación:** Homogeneizar la función o forma de una estructura arquitectónica o urbana;
  
- VI. **Afectaciones:** Determinaciones del uso y ocupación del suelo urbano, que se relaciona con limitaciones y condicionantes reglamentadas en el uso del suelo;
  
- VII. **Aguas residuales:** Las aguas provenientes de las actividades domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias o de cualquier otra actividad humana y que por el uso recibido se le hayan incorporado contaminantes en detrimento de su calidad original;
  
- VIII. **Aprovechamiento sustentable:** La utilización por periodos indefinidos de los recursos naturales de manera que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos;
  
- IX. **Áreas naturales protegidas de jurisdicción local:** Las zonas del territorio de la entidad no consideradas como federales, que han quedado sujetas a la protección estatal, a fin de preservar ambientes naturales, salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres; lograr el aprovechamiento racional de los recursos naturales

y mejorar la calidad del ambiente en los centros de población y sus alrededores;

- X. **Área rural:** Aquélla que por sus aptitudes y características se dedica en forma preponderante a la explotación agropecuaria, forestal, minera u otra similar;
- XI. **Asentamiento humano:** El 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;
- XII. **Asentamientos humanos irregulares:** Núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, o violando las normas de zonificación contenidas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, cuales quiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;
- XIII. **Ayuntamiento:** El gobierno Municipal, integrado por un cuerpo colegiado;
- XIV. **Centros de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se determinen como de expansión y reserva de crecimiento, y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XV. **Consejo Estatal:** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable;



- XVI. **Consejo Municipal:** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable;
- XVII. **Comisión de Conurbación:**
- XVIII. **Comisión de Zona Metropolitana:**
- XIX. **Comisión interinstitucional:** La Comisión Interinstitucional para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales;
- XX. **Cumunidad.-**
- XXI. **Conservación:** La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y a preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- XXII. **Conjunto urbano.-** Modalidad de acción urbanística en un polígono dado donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos de suelo.
- XXIII. **Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;
- XXIV. **Crecimiento urbano:** La acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

- XXV. **Desarrollo regional:** El proceso de crecimiento económico y evaluación social en un territorio determinado, en el que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la protección al ambiente, así como la preservación y reproducción de los recursos naturales;
- XXVI. **Desarrollo sustentable:** El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana en las regiones y centros de población sin comprometer la capacidad de que las generaciones futuras satisfagan sus propias necesidades;
- XXVII. **Desarrollo Urbano Sustentable:** El proceso de planeación y regulación para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y sus relaciones con el medio ambiente natural;
- XXVIII. **Destinos:** Los fines públicos previstos para determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXIX. **Dictamen de congruencia.-** Acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, evalúa y sanciona el contenido de un programa respecto de las disposiciones de la presente Ley, de las políticas establecidas en los programas de nivel estatal, y las acciones y normas técnicas en la materia;
- XXX. **El Ejecutivo del Estado.-** El Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

- XXXI. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios públicos y desarrollar las actividades económicas;
- XXXII. **Expansión urbana:** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, la modificación del aprovechamiento y del régimen jurídico de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento del equipamiento e infraestructura urbana;
- XXXIII. **Fundación:** El conjunto de acciones necesarias para establecer un nuevo centro de población;
- XXXIV. **Incorporación de Asentamientos Humanos irregulares al Desarrollo Urbano Sustentable:** Conjunto de acciones, técnicas, jurídicas y administrativas realizadas para reconocer, delimitar y evaluar núcleos de población establecidos sin autorización y sin observancia de la normatividad vigente en materia de ordenamiento urbano y territorial susceptibles de adecuarse a los lineamientos establecidos y cumplir con los requerimientos para recibir el reconocimiento como conjunto urbano autorizado y cada poseionario su certificado de incorporación al Desarrollo Urbano Sustentable, con los derechos y obligaciones correspondientes;
- XXXV. **Incorporación de tierra al Desarrollo Urbano Sustentable:** Procedimiento por el que un predio rústico o localizado en el área de expansión o de reserva de crecimiento de un centro de población, se transforma en área urbana o urbanizable;
- XXXVI. **Infraestructura urbana:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXXVII. **Instituto:** El Instituto del Catastro del Estado;

XXXVIII. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla;

XXXIX. **Límite de Crecimiento urbano:** Línea conformada por el perímetro que envuelve las áreas comprendidas en un municipio o un centro de población reconocidas oficialmente por un acto legislativo.

XL. **Lote baldío:** Fracción de terreno no edificado, de tipo rústico o urbano, que por sus características de ubicación está confinado dentro de áreas que cuentan con vialidades y accesos toda o casi toda la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo y que por su vocación debe ser o estar considerado dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XLI. **Mejoramiento urbano:** la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

XLII. **Normas:** Las expedidas en los términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización referentes al tema y las que determine el Estado.

XLIII. **Obras de edificación.-** Todas aquellas acciones de adecuación espacial a realizar en el suelo, para permitir su uso o destino;

XLIV. **Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos:** el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de

las actividades económicas del Estado, que tiene como propósito mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural;

XLV. **Patrimonio histórico, artístico y cultural.-** Bienes muebles e inmuebles, tanto públicos como privados, centros históricos, conjuntos urbanos y rurales, así como los bienes tangibles e intangibles y cosmogónicos, que por sus valores antropológicos, arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, científicos, tradicionales o culturales tengan relevancia para los habitantes del Estado y sean parte de la identidad social, representativos de una época o sea conveniente su conservación para la posteridad;

XLVI. **Presidente Municipal.-**

XLVII. **Programa de Ordenamiento Territorial.-** Es la noción conceptual que engloba el proceso de toma de decisiones para maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando la cohesión política, social y cultural de sus habitantes en condiciones de sustentabilidad;

XLVIII. **Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable.-** Es el instrumento rector en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano Sustentable en el Estado, en el cual se establecen las políticas, lineamientos y compromisos del Ejecutivo Estatal para el Ordenamiento Territorial y la regulación de los centros de población; instrumento que permite imprimir unidad y congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sustentable, así como con los programas estatales, municipales y regionales relacionados con la materia;

- XLIX. **Propiedad social:** Las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población o de régimen ejidal conforme a las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para asentamientos humanos, de uso común o comunales y parceladas;
- L. **Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LI. **Regularización de la tenencia de la tierra:** El proceso de titulación para dar certeza jurídica a la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente y que han cubierto requisitos para su incorporación al Desarrollo Urbano Sustentable;
- LII. **Reservas territoriales:** Las áreas de un centro de población que serán destinadas para su crecimiento;
- LIII. **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas;
- LIV. **Servicios públicos:** Las actividades operativas públicas, prestadas directamente o concesionadas por la autoridad competente, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- LV. **Sustentabilidad.** 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;

- LVI. **Urbanización.-** Dinámica espacial del suelo caracterizada por 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;
- LVII. **Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población, y su área de expansión;
- LVIII. **Zona conurbada intermunicipal.-** Es la entidad geográfica, económica y social que forman dos o más municipios que no presentan los índices de metropolización;
- LIX. **Zona metropolitana:** El espacio territorial de uno o más municipios pertenecientes al Estado, y a una o más entidades federativas colindantes, en donde se ubica un centro de población urbano que ejerce influencia dominante con relación a dicho espacio territorial;
- LX. **Zonificación primaria:** 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, y
- LXI. **Zonificación secundaria:** La precisión detallada de la zonificación primaria a través de normas de habitabilidad, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación, alineamientos y edificación.

**Artículo 4.** Se considera de utilidad pública, independientemente de lo señalado en la Ley de Expropiaciones del Estado:

- I. El Ordenamiento Territorial y la planeación del Desarrollo Urbano Sustentable en el Estado;
- II. La elaboración y ejecución de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La constitución de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sustentable, así como la determinación de provisiones, usos y destinos;
- V. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población, así como la incorporación de propiedad rural al Desarrollo Urbano Sustentable;
- VI. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VII. Las obras o actos que tengan como fin el acceso a la vivienda;
- VIII. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IX. La protección, mejoramiento, preservación y restauración del Patrimonio histórico, artístico y cultural de los centros de población, y
- X. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente natural de los centros de población.

**Artículo 5.** Quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley, toda acción de crecimiento urbano en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural y urbano; las fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones y



fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en el aprovechamiento y la utilización de éstos, así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad.

**Artículo 6.** El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles 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, se sujetará a esta Ley, a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los planes o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable u Ordenamiento Territorial aplicables, así como a las demás disposiciones reglamentarias correspondientes.

**Artículo 7.** Esta Ley, los planes de Desarrollo Urbano Sustentable, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos, serán obligatorios tanto para las autoridades como para los particulares.

La reglamentación de la Ley establecerá las especificaciones técnicas, requisitos y procedimientos a que quedará sujeta la materia de Desarrollo Urbano Sustentable en el territorio estatal.

**Artículo 8.** En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, la Ley Orgánica Municipal, la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, la Ley para la Prevención del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, el Código de Defensa Social, el Código Civil y el de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

## **TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y ORGANOS AUXILIARES**

### **CAPITULO I DE LA CONCURRENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 9.** Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Ejecutivo del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los ayuntamientos y autoridades ejecutoras que de ellos dependan;
- V. Los Presidentes Municipales; y
- VI. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 10.** Corresponde al Congreso del Estado:

- I. Decretar la fundación de centros de población, declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, a solicitud del Ejecutivo del Estado;
- II. Autorizar al Ejecutivo de 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 de la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica Municipal y de la presente Ley;
- 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 la presente Ley;

- V. Convocar a reuniones de consulta popular en materia de asentamientos humanos, y
- VI. Las demás que le otorgan esta Ley u otras disposiciones jurídicas.

**Artículo 11.** Las atribuciones que en materia de Desarrollo Urbano Sustentable otorgue esta ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas, a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente el Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia, y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal u otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Las dependencias y entidades estatales y municipales cuyas atribuciones se relacionen con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población, se considerarán organismos auxiliares y deberán observar en su ejercicio, las disposiciones de esta Ley y los ordenamientos que de la misma se deriven.

**Artículo 12.** Corresponde al Ejecutivo del Estado:

- I. Formular, aprobar, actualizar y evaluar los Programas de orden estatal y regional de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial y de Vivienda en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Emitir los dictámenes de congruencia de los Programas regionales y municipales con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable,

así como con los convenios de zonas conurbadas y metropolitanas que se suscriban;

- III. Promover y apoyar, las políticas públicas para que la población tenga acceso a una vivienda digna y decorosa, en los términos de esta ley y demás disposiciones legales aplicables;
- IV. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- V. Apoyar y asesorar a los Municipios que lo soliciten en la elaboración de sus Programas de Desarrollo Urbano Sustentable; dictaminar, previo a su expedición, la congruencia de dichos Programas con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable y vigilar su cumplimiento;
- VI. Promover la participación de los sectores social y privado, en la formulación y ejecución de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, Estatal de Vivienda y de Ordenamiento Territorial;
- VII. Depositar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los Programas del Desarrollo Urbano Sustentable a que se refiere esta Ley, y darles publicidad mediante programas de difusión específicos;
- VIII. Promover ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población, de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica Municipal y la presente Ley;
- IX. Participar de manera conjunta y coordinada con los gobiernos de los municipios, de las entidades federativas involucradas y de la Federación, en la ordenación y regulación de las conurbaciones

interestatales, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos y a los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

- X. Regular el mercado de los inmuebles destinados al Desarrollo Urbano y la vivienda, e impedir la especulación del suelo;
- XI. Diseñar y coordinar el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;
- XII. Constituir y administrar las reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, y promover la suscripción de convenios y acuerdos de coordinación con la Federación y los municipios, en esta materia;
- XIII. Promover e intervenir, en 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, conforme a esta Ley y la legislación aplicable;
- XIV. Ejercer el derecho de preferencia para adquirir inmuebles de acuerdo a lo establecido por esta ley y en otras disposiciones jurídicas;
- XV. Proponer a los ayuntamientos, y en su caso a la Legislatura del Estado, la determinación provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de conformidad con los Programas estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial o de Vivienda;
- XVI. Convenir con el Ayuntamiento la prestación total o parcial de un servicio público y la realización de obras de infraestructura, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

- XVII. Decretar la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos que disponga la Ley; o promoverla ante el Ejecutivo Federal, cuando así corresponda;
- XVIII. Establecer las previsiones sobre los recursos que serán asignados para el cumplimiento de presente Ley y de las disposiciones que de la misma se deriven;
- XIX. Decretar la reubicación de los Asentamientos Humanos susceptibles de afectarse o que se encuentren afectados por contingencias o riesgos naturales o antropogénicos;
- XX. Establecer, en coordinación con los ayuntamientos respectivos, los límites de crecimiento urbano de los centros de población de la entidad;
- XXI. Vigilar que en los Programas y acciones de Desarrollo Urbano Sustentable y vivienda, se proteja el patrimonio histórico, artístico y cultural y el medio ambiente de los centros de población;
- XXII. Estimular el rescate y respeto a las imágenes urbanas que den características históricas, típicas y naturales a las poblaciones del Estado;
- XXIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento, los servicios urbanos, e Implementar acciones que garanticen la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes;
- XXIV. Coordinarse con las autoridades federales, municipales y de otras entidades federativas, en materia de Desarrollo Urbano y vivienda;

- XXV. Promover la investigación, capacitación y aplicación de tecnologías de punta o alternativas, en materia de Desarrollo Urbano Sustentable y vivienda;
- XXVI. Vigilar el cumplimiento de las leyes, programas y reglamentos en materia de Desarrollo Urbano y vivienda, y realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad en el ámbito de su competencia;
- XXVII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de Desarrollo Urbano Sustentable y Ordenamiento Territorial a los sectores social y privado, así como a las autoridades municipales que se lo soliciten;
- XXVIII. Expedir los reglamentos y demás disposiciones administrativas;
- XXIX. Resolver sobre los recursos administrativos, que de acuerdo a su competencia le sean planteados, y
- XXX. Las demás que le otorgue esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 13.** Corresponde a los ayuntamientos, en sus respectivas jurisdicciones:

- I Formular, aprobar, administrar, ejecutar, y actualizar, en su caso, los Programas municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de centros de población y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial, de Vivienda y demás Programas regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

- II Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable, y vigilar la misma, en la instrumentación de dichos programas.
- III Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y los reglamentos que expida en la materia;
- IV Formular y administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;
- V Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura Local, la fundación de centros de población, en los términos de esta Ley;
- VI Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso del suelo y de compatibilidad urbanística para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VII Participar en la ordenación y regulación de las Zonas Conurbadas y Metropolitanas, conforme a Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- VIII Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación;



- IX Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población; su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- X Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población;
- XI 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, así como en sus modificaciones;
- XII 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;
- XIII Intervenir y 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;
- XIV Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable que corresponda y en esta Ley;
- XV Participar en la regulación del mercado de tierras, en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

- XVI Participar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley;
- XVII Crear y administrar los parques urbanos y demás zonas federales y áreas naturales protegidas, según el caso, de conformidad con esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XVIII Diseñar y ejecutar programas y acciones para:
- a. Proteger el patrimonio histórico, artístico y cultural; y
  - b. Garantizar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con capacidades diferentes; y
  - c. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- XIX Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XX Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
- XXI Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados, y
- XXII Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

**Artículo 14.** Las atribuciones que otorga esta Ley a los ayuntamientos serán ejercidas por las dependencias, entidades u oficinas correspondientes, salvo las que deban ejercer directamente los Presidentes Municipales o los Ayuntamientos en Cabildo, por disposición expresa de la Ley Orgánica Municipal, esta Ley y su reglamento.

**Artículo 15.** La Federación, el Estado y los municipios podrán coordinarse y asociarse entre sí, para realizar las funciones que les correspondan, o para llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

**Artículo 16.** Los convenios y acuerdos de coordinación que suscriban el Ejecutivo Estatal y los municipios, en las materias a que se refiere esta Ley, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y contendrán, por lo menos, lo siguiente:

- I. El objeto del convenio o acuerdo, que deberá ser congruente con los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;
- 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 y mecanismos para la vigilancia y evaluación de los compromisos suscritos, así como los procedimientos aplicables, para el caso de controversias y prórroga.

## **CAPITULO II**

## DE LOS ORGANOS AUXILIARES DE COORDINACION

**Artículo 17.** Son órganos auxiliares en la planeación y ejecución del Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable:

- I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable;
- II. El Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico, Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla;
- III. El Instituto de Catastro del Estado;
- IV. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable,
- V. Los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil;
- VI. La Comisión Interinstitucional;
- VII. Las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan; y
- VIII. Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

Los órganos auxiliares son instancias permanentes de asesoría y consulta obligada de los gobiernos Estatal y Municipal, respectivamente, en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, de Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población y de fomento a la vivienda.

**Artículo 18.** El Consejo Estatal, estará integrado por:

- I. El Ejecutivo del Estado, quien lo presidirá;
- II. El Secretario de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas;
- III. El Director General del Instituto;

- IV. El Director General de la Comisión de Agua y Saneamiento;
- V. El Subsecretario de Desarrollo Urbano, quien fungirá como Secretario Técnico;
- VI. Los Presidentes Municipales que estén implicados en cada Región Económica del Estado; y
- VII. Un representante de cada Comisión de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituya.

El cargo de los miembros del Consejo será honorífico por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

El Ejecutivo del Estado podrá invitar a representantes de grupos sociales que integren la comunidad, a través de sus organismos legalmente constituidos y a particulares de reconocida solvencia moral y experiencia en la materia, para que con el carácter de asesores honoríficos, aporten sus conocimientos y experiencia, en la formulación de las políticas, criterios y lineamientos que fije el Consejo Estatal, pudiendo asistir con derecho de voz a las sesiones de la misma.

**Artículo 19.** El Consejo Estatal, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recoger las opiniones y propuestas de los grupos sociales de la comunidad, en relación con la planeación del Desarrollo Urbano Sustentable, para canalizarlas a la Secretaría;
- II. Asesorar al Ejecutivo del Estado en lo relativo a la planeación y regulación del Desarrollo Urbano Sustentable de la entidad, así como en las acciones e inversiones que se realicen en esta materia;

- III. Proponer las medidas necesarias par la aplicación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;
- IV. Sugerir mecanismos de financiamiento de los programas derivados de los diferentes Programas de Desarrollo Urbano Sustentable de responsabilidad estatal;
- V. Estudiar y promover las medidas legislativas y administrativas que pudieran ser necesarias para la mejor ordenación del Desarrollo Urbano Sustentable en el Estado;
- VI. 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;
- VII. Canalizar la denuncia popular en la materia;
- VIII. Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de concertación con instituciones públicas, sociales o privadas, en esta materia;
- IX. En lo general, toda otra facultad análoga relacionada con las funciones y atribuciones mencionadas.

**Artículo 20.** En cada uno de los Municipios, sin perjuicio de lo que establece la Ley Orgánica Municipal, se constituirá un Consejo Municipal, que estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal, quien lo presidirá;

- II. Los Regidores del Ayuntamiento, cuyas funciones se relacionen con el Desarrollo Urbano, la protección al Medio Ambiente y la vivienda;
- III. El Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, y
- IV. Un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, cuya competencia u objeto se relacione directamente con el Desarrollo Urbano y la vivienda.

El cargo de los miembros del Consejo, será honorífico por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

A instancia del Presidente Municipal, se podrá convocar a representantes de los colegios, Universidades, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidos en el municipio u organizaciones que tengan relación directa con el Desarrollo Urbano, quienes participarán con derecho de voz en las sesiones correspondientes.

El Consejo Municipal tendrá, con respecto a la autoridad y el ámbito municipal, las mismas atribuciones que el Consejo Estatal en lo que corresponda.

### **TITULO TERCERO DE LA PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 21.** La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población urbanos y rurales en el Estado de Puebla, forman parte del Plan Estatal de Desarrollo, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo.

**Artículo 22.** En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, así como en el ejercicio de sus respectivas atribuciones para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en la materia, se observarán los lineamientos ambientales que establezcan los Planes Nacional y Estatal del Desarrollo, los Programas de Ordenamiento

Ecológico del Territorio, y las disposiciones legales aplicables en materia ambiental.

**Artículo 23.** La ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable, integrada por los siguientes Programas:

- I. Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable;
- II. Estatal de Vivienda;
- III. Estatal de Ordenamiento Territorial;
- IV. Regionales de Desarrollo Urbano Sustentable;
- V. Metropolitanos;
- VI. Subregionales de Desarrollo Urbano Sustentable;
- VII. Sectoriales de Desarrollo Urbano Sustentable;
- VIII. Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable;
- IX. De zonas conurbadas;
- X. De Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población, y
- XI. Los Programas parciales de Desarrollo Urbano Sustentable.



## **CAPITULO I DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 24.** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de los acuerdos de coordinación entre las autoridades corresponsales de su ejecución y de los convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de sus fines.

Los programas de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán ajustarse a los procedimientos de programación y presupuestación que determine la Secretaría de Finanzas y Desarrollo Social del Estado.

### **SECCION PRIMERA DEL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 25.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I Su ubicación en el contexto de la planeación estatal del desarrollo económico y social;
- II El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:
  - a. La vocación del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el Desarrollo Urbano Sustentable;

- b. El desarrollo sustentable de las comunidades;
  - c. La distribución territorial de las actividades económicas y de la población, así como el patrón de crecimiento, y
  - d. El equipamiento urbano y los servicios públicos;
- III La definición de objetivos, políticas y estrategias generales para orientar:
  - a. La conformación, consolidación y ordenamiento del Sistema Estatal de centros de población estableciendo las relaciones entre los mismos y sus funciones;
  - b. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
  - c. La protección, control, conservación de la biodiversidad de los ecosistemas como se establece en la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla;
  - d. Ordenar la distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, y
  - e. Zonificar el territorio estatal para la aplicación de las políticas urbanas y ecológica a que se refieren los incisos c) y d) de esta fracción;
- IV Las acciones para garantizar el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población;
- V La identificación de los centros de población que se clasifiquen como estratégicos, en función del impacto regional en cuanto a desarrollo de

actividades productivas, equipamiento e infraestructura urbana y distribución de la población;

- VI La preservación y protección del patrimonio histórico, artístico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor ambiental, ecológico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el Gobierno Federal;
- VII Las acciones para la constitución de reservas territoriales, la identificación de predios correspondientes y sus propietarios en su caso, independientemente del régimen al que pertenezca, que se encuentren comprendidos en las áreas de reserva;
- VIII Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la materia;
- IX La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para los mismos efectos, y
- X La manifestación expresa de su obligatoriedad general, así como su jerarquía en la elaboración de los planes y programa a que se refiere esta Ley.

**Artículo 26.** Los programas a que se refiere el artículo anterior, podrán ser generales, o referirse a una parte del territorio, y versar sobre los aspectos siguientes:

- I. Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;
- II. Vivienda;
- III. Industria;
- IV. Turismo;

- V. Conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural;
- VI. Vialidad;
- VII. Ejecución y operación de servicios públicos de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Espacios públicos;
- IX. Centros de servicios urbanos, y
- X. Los demás que fueren necesarios.

**Artículo 27.** Los programas a que se refiere el artículo anterior contendrán, al menos:

- I. La referencia al programa del que se desprenden y a su viabilidad política y financiera;
- II. Los objetivos y metas que se persiguen;
- III. Las autoridades responsables de su ejecución;
- IV. Las organizaciones participantes, en su caso, de los sectores social y privado;
- V. La descripción y ubicación de las acciones, obras o servicios y la referencia a los recursos necesarios;
- VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento, y
- VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.

## **SECCION II DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA**

**Artículo 28.** El Programa Estatal de Vivienda contendrá, cuando menos:

- I. El diagnóstico de la situación habitacional en el Estado;
- II. La política, objetivos, estrategias y lineamientos de acción;
- III. Los lineamientos para la programación anual en materia de vivienda, de los organismos estatales y municipales, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;
- IV. La congruencia del programa del gasto público estatal o municipal y su vinculación presupuestal;
- V. Las bases para la coordinación entre la Federación, el Estado y los Municipios;
- VI. Las bases para la concertación con los sectores social y privado;
- VII. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos;
- VIII. El sistema de evaluación, y
- IX. Los demás aspectos que señalen otros ordenamientos legales.

## **SECCION III DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 29.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial tiene como propósito contribuir al desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio, a través de la inducción de las actividades económicas y

sociales en la mejor ubicación, con relación al aprovechamiento racional de los recursos naturales, delimitando los fines y usos del suelo, de acuerdo a su vocación ecológica y a la demanda existente.

**Artículo 30.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial deberá ser revisado y actualizado por lo menos cada 10 años, observando que contenga los siguientes elementos de información:

- I La caracterización y análisis de la ocupación del terreno, que deberá atender a los siguientes subsistemas:
  - a. **Natural**, que incluya, al menos, los siguientes aspectos: tipo, cantidad, ubicación y cartografía georeferenciada del terreno: geomorfología, climatología, suelo, agua, biota (vegetación y fauna silvestre); se presentarán las unidades de paisaje y zonificación ecológica, presencia de fenómenos perturbadores de origen natural (hidrometeorológicos, geológicos, químicos, sanitarios y antropogénicos; mapas del territorio mostrando: su aptitud; potencialidad y habitabilidad.
  - b. **Económico**, en el que se revise el tamaño, importancia y composición de la estructura productiva estatal y municipal de los sectores primario, secundario y terciario, por subsector y rama de actividad.
  - c. **Social**, que contenga la caracterización y análisis de la distribución de los asentamientos humanos; de la dinámica demográfica; condiciones de vida de la población por tipo de asentamientos; servicios de la vivienda; dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; características culturales e identificación de los territorios de los grupos indígenas; identificación de los lugares centrales y accesibilidad de los asentamientos humanos;
- II El diagnóstico del sistema territorial deberá considerar los subsistemas siguientes:

- a. **Natural**, que contenga el análisis del ordenamiento ecológico y sus procesos físicos y biológicos de su entorno natural, incluyendo la determinación y evaluación de tierras y la aptitud del territorio, cambio de uso de suelo y determinación y evaluación de la calidad de los recursos naturales;
- b. **Económico**, en el que se analicen los principales condicionantes del nivel de la actividad económica, demanda de empleo y la terciarización de las economías urbanas;
- c. **Social**, que comprenda el análisis de los procesos sociales, sus principales determinantes o factores que condicionan la estructura y funcionamiento de los asentamientos humanos, la calidad de vida, la cobertura de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, tendencias y principales cambios de la estructura de las edades, magnitud y crecimiento de la población y los fenómenos migratorios, y
- d. **Político-administrativo**, que integre la síntesis del diagnóstico integral del sistema territorial destacando las principales zonificaciones, tipificaciones y las unidades de funcionamiento espacial.

#### **SECCION IV DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 31.** Los Programas regionales de Desarrollo Urbano Sustentable compatibilizarán las acciones, obras y servicios que, en materia de Desarrollo Urbano, deban realizarse en zonas o regiones del territorio del Estado, o que abarquen las de otras entidades federativas, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren. Dichos programas contendrán, por lo menos, lo siguiente:

- I Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos Federal, estatales y municipales, cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;
- II Los lineamientos y estrategias con el fin de:
  - a. Propiciar el desarrollo equilibrado y sustentable de la región en el corto, mediano y largo plazo;
  - b. Programar y coordinarse con las inversiones públicas federal, estatales y municipales, y
  - c. Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales;
- III La proyección de acciones desde una perspectiva regional;
- IV El establecimiento de políticas de Desarrollo Urbano Sustentable, que tiendan a corregir los desequilibrios socioeconómicos regionales, que se reflejan en asentamientos humanos no controlados, así como asegurar en el futuro un mejor ordenamiento del territorio;
- V La preservación control y protección de los recursos naturales y el medio ambiente;
- VI Los proyectos y estudios tendentes a optimizar la asignación de la inversión única, a fin de promover un adecuado Desarrollo Urbano, y
- VII La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales, cuya competencia u objeto se relacione con el desarrollo regional y urbano sustentable.

## **SECCION QUINTA**



## DE LOS PROGRAMAS METROPOLITANOS

**Artículo 32.** Los Programas Metropolitanos, tienen como propósito establecer un sistema urbano y ambiental intermunicipal integral, en el cual la estructura vial, los usos del suelo y las zonas concentradoras de servicios, estarán previstos para cada uno de los centros de población y zonas que conformen el sistema, en relación a la población, a fin de optimizar la inversión pública, y elevar al máximo el nivel de cobertura y calidad en la prestación de los servicios.

Estos programas deberán contener como mínimo:

- I. Las bases de congruencia con la planeación estatal;
- II. La identificación de los problemas urbanos y ambientales de la región;
- III. La definición de los objetivos generales para el ordenamiento regional y de los centros de población;
- IV. El señalamiento de las estrategias, políticas y lineamientos de acción para:
  - a) Efectuar el Ordenamiento Territorial de la población y sus actividades;
  - b) Conformar la estructura urbana general deseable para los centros de población;
  - c) Integrar las reservas territoriales para el crecimiento de los centros de población;
  - d) Construir, mejorar y ampliar la infraestructura y el sistema de comunicaciones, así como de servicios públicos de cobertura regional, y
  - e) Conservar, restaurar y proteger las áreas agropecuarias, forestales turísticas y los recursos naturales que cumplan funciones de preservación del entorno ambiental de los centros de población;
- V. La zonificación primaria de áreas urbanizables y no urbanizables y los límites de los centros de población de la región metropolitana, y
- VI. La zonificación secundaria de usos predominantes del suelo y la localización de los destinos para equipamiento o infraestructura de nivel regional.

**SECCION SEXTA  
DE LOS PROGRAMAS SUBREGIONALES DE DESARROLLO  
URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 33.** Los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano Sustentable, estarán determinados por los mismos objetivos y políticas que los Programas Regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de la zona o región, que corresponda a los municipios del Estado, y contendrán en lo conducente, los elementos señalados para los Programas Regionales.

**SECCION SEPTIMA  
DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO  
URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 34.** Los Programas Sectoriales se referirán a las líneas de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda, espacios públicos o infraestructura urbana, y las que por su naturaleza sean necesarias. Dichos programas serán congruentes con el programa de Desarrollo Urbano Sustentable del centro de población del que deriven. Contendrán, por lo menos lo siguiente:

- I. La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que trate;
- II. Las previsiones presupuestales y los medios de financiamiento, y
- III. Los plazos de inicio, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios materia del programa.

**SECCION OCTAVA  
DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO**

## URBANO SUSTENTABLE

**Artículo 35.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable y deberán contener por lo menos lo siguiente:

- I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Municipio;
- II. Determinaciones específicas sobre:
  - a) Los objetivos, políticas y metas para el Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio;
  - b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
  - c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
  - d) La zonificación primaria, señalando el uso actual, determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;
  - e) La vialidad y el transporte;
  - f) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
  - g) La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera, de acuerdo a la normatividad estatal en materia ambiental.
- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de Desarrollo Urbano Sustentable;

- IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejecución de las inversiones de las dependencias y entidades municipales, por cada uno de los componentes del Desarrollo Urbano Sustentable;
- V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;
- VI. Las áreas de valor ambiental, ecológico, paleontológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del Municipio;
- VII. Los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa, y estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente en Asentamientos Humanos urbanos y rurales;
- VIII. La identificación de las áreas de reserva y expansión de los centros de población, y
- IX. La propuesta de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en las que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

## **SECCION NOVENA DE LOS PROGRAMAS DE ZONAS CONURBADAS**

**Artículo 36.** Los Programas de Zonas Conurbadas, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los Programas estatal y municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, para ordenar y regular los asentamientos humanos ubicados en uno o más centros de población, de dos o más municipios del Estado, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de interés común en la zona conurbada. Dichos programas contendrán, por lo menos, lo siguiente:

- I. La congruencia del programa con los Programas estatal y municipales de Desarrollo Urbano Sustentable;

- II. La delimitación georeferenciada de la zona conurbada;
- III. Las acciones e inversiones que se convengan para el desarrollo de la zona conurbada;
- IV. La determinación de espacios dedicados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, comprendidos en la zona conurbada, y
- V. La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada.

Con base en estos programas, los municipios involucrados expedirán o modificarán, según el caso, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población que corresponda, observando en todo caso los requisitos que al efecto señalen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 37.** Los Programas de Ordenamiento de Zonas Conurbadas, se regirán por lo dispuesto en la Ley de General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

#### **SECCION DECIMA DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE LOS CENTROS DE POBLACION**

**Artículo 38.** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población, tienen por objeto ordenar y regular el proceso del Desarrollo Urbano; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, y crecimiento, y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida de la población. Dichos programas congruentes con el programa municipal de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente, contendrán, por lo menos, lo siguiente:

- I Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Municipio;
- II Las determinaciones relativas a:
  - a. Los objetivos, políticas y metas para el Desarrollo Urbano Sustentable del centro de población;
  - b. Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;
  - c. Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
  - d. La zonificación primaria, señalando en todo caso, el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;
  - e. La vialidad y el transporte;
  - f. La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
  - g. La protección, control y preservación del medio natural a través de la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes;
- III Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de Desarrollo Urbano Sustentable;
- IV Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;
- V Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución de programas;
- VI El establecimiento de espacios públicos;

- VII La preservación y protección del patrimonio histórico, artístico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor ambiental, ecológico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural del centro de población que no tenga declaratoria expedida por el Presidente de la República o el Secretario de Educación Pública;
- VIII La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa, y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente del centro de población;
- IX La identificación de las áreas de expansión y de reserva territorial, y
- X La determinación de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

### **SECCION DECIMA PRIMERA DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 39.** Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Sustentable serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; precisarán la zonificación, y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de centro de población del que deriven y contendrán, por lo menos, lo siguiente:

- I. La referencia del programa del cual derivan, indicando en su caso el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;
- II. Las políticas y los objetivos del programa;
- III. La delimitación de las áreas o zona que comprende;

- IV. La descripción del estado actual del área o zona, de sus aprovechamientos predominantes o de la problemática que presentan;
- V. Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a la que se refiere;
- VI. La zonificación secundaria;
- VII. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trata;
- VIII. La programación de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona;
- IX. Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;
- X. Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, y
- XI. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del programa.

**Artículo 40.** Los Programas Parciales serán formulados, evaluados, aprobados, ejecutados y controlados por los Gobiernos Municipales correspondientes; deberán ser congruentes con las disposiciones técnicas y jurídicas de orden estatal, regional o federal que sean aplicables. En su ejecución se establecerá la coordinación con el Gobierno del Estado y las Comisiones de Conurbación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

#### **TITULO CUARTO DE LA FORMULACION, DIFUSION Y EVALUACION DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**



## **CAPITULO II**

### **DE LOS ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 41.** Los Esquemas de Desarrollo Urbano Sustentable y Ordenamiento Territorial son instrumentos de planeación técnico – jurídico, que analizan y prevén estrategias para localidades definidas, relativamente integradas al área urbana de un centro de población, y cuentan con las características siguientes:

- I. Son programas aplicables en zonas donde no se requiera un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de centro de población;
- II. Los Asentamientos Humanos de las áreas objeto de estos programas, deberán tener características rurales, mixtas o suburbanas, con una población de hasta veinte mil habitantes;
- III. Las localidades objeto de estudio, deberán presentar rasgos especiales en función de su historia, costumbres, actividades productivas, equipamiento o construcciones, y
- IV. La vocación del suelo adyacente a la zona de que se trate, deberá ser predominantemente agrícola o forestal.

**Artículo 42.** Los Esquemas de Desarrollo Urbano Sustentable y Ordenamiento Territorial, contendrán en forma simplificada los elementos a que se refiere el Artículo 38 así como los siguientes elementos:

- I. El estudio del aspecto físico, espacial y socioeconómico del centro de población;
- II. La determinación de:
  - a) Las áreas de crecimiento a largo y mediano plazo;
  - b) Las áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica;

- c) Las áreas no urbanizables para mantenimiento de actividades productivas, con características de aprovechamiento sustentable, y
  - d) Zonificación de usos y destinos;
- III. La determinación a corto, mediano y largo plazo, de las necesidades de infraestructura y equipamiento urbano, definiendo las áreas de posible ubicación;
  - IV. El establecimiento y precisión de acciones e inversiones prioritarias relativas a carencias de infraestructura y equipamiento, considerando el corto plazo para cumplir los objetivos que se fijen y señalando la ubicación específica a las obras correspondientes, bajo criterios de ordenamiento ecológico, y
  - V. El estudio y definición de estrategias de desarrollo sustentable, para aprovechar la potencialidad económica de la zona, incorporando a la producción recursos sin explotar, sub-explotados, e impulso de las actividades primarias existentes.

## **CAPITULO I DE LA FORMULACION DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 43.** La formulación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable a que se refiere esta Ley, se sujetará al procedimiento siguiente:

- I. La dependencia estatal o municipal que deba formularlo, estará obligada a considerar la información oficial contenida en el Programa de Ordenamiento Territorial que al efecto realice el Ejecutivo Estatal;
- II. Cuando se trate de programas de jurisdicción regional y municipal, se solicitará la asesoría del Ejecutivo Estatal, para garantizar, desde la elaboración del programa de que se trate, su congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable;

- III. El anteproyecto que se elabore, se remitirá al Consejo Estatal, o Municipal, según corresponda, para su dictamen correspondiente;
- IV. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de Desarrollo Urbano Sustentable, lo publicará y difundirá ampliamente en los periódicos de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión;
- V. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que tanto los Consejos Estatal o Municipal correspondiente, así como los particulares interesados, presenten por escrito a la autoridad competente, sus comentarios al anteproyecto. Concluido el periodo de la convocatoria, se incorporarán los comentarios procedentes al anteproyecto, y se dará respuesta fundada a los improcedentes, quedando ambos a consulta de los interesados en la propia dependencia, durante un término improrrogable de diez días hábiles, y
- VI. La autoridad competente formulará el proyecto con base en la consulta pública realizada, mismo que será presentado al Ejecutivo Estatal para que emita el dictamen correspondiente, así como los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.

**Artículo 44.** El Ejecutivo Estatal deberá emitir el dictamen de congruencia en un plazo no mayor de 30 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.

**Artículo 45.** El proyecto de programa definitivo, que cuente con dictamen de congruencia, será avalado por la Secretaría y aprobado por:

- a) El Ejecutivo, en el caso de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial y de Vivienda, los Programas regionales, subregionales, Sectoriales y Metropolitanos;

- b) El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, los de Centro de Población, los Esquemas de Desarrollo Urbano Sustentable y Ordenamiento Territorial y los que de estos deriven, y
- c) Las Comisiones de Conurbación respectivas, en los casos de los Programas de ordenación de zonas conurbadas;
- d) La Comisión de Metropolización en el caso del Programa Metropolitano.

## **CAPITULO II DE EVALUACION DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 46.** Todo Programa deberá cumplir con los siguientes criterios fundamentales de evaluación:

- I. **Equidad**, para que la planeación beneficie a los habitantes y distribuya las cargas con justicia;
- II. **Autosuficiencia**, es decir, que cada región o asentamiento humano, se abastezca preferentemente de materiales de construcción, agua, alimentos y recursos humanos propios de modo sustentable;
- III. **Interdependencia**, significa que todas las partes consideradas en el sistema de desarrollo se influyeran recíproca y positivamente;
- IV. **Utilidad**, consiste en que los elementos integrantes del urbanismo sean altamente útiles a la población y no orientados hacia el consumismo;

- V. **Factibilidad**, que los proyectos sean costeables y susceptibles de realizarse;
- VI. **Eficiencia**, consiste en que las acciones ejecutadas se aprovechen al máximo, minimizando los gastos de operación;
- VII. **Diversidad**, que se presenta cuando la planeación toma en cuenta los diversos grupos sociales y estratos de la sociedad, proveyendo opciones, alternativas o soluciones, coordinando los esfuerzos y propuestas generadas por la ciudadanía, para que todos los actores considerados en el sistema de desarrollo se influyeran e interactúen positivamente;
- VIII. **Multifuncionalidad**, estriba en que con una visión a largo plazo, los proyectos relativos a los espacios se conciben para múltiples usos en diferentes épocas, y tiempos, así como en diversas zonas;
- IX. **Facilidad de identificación**, consiste en que los elementos naturales, técnicos y estratégicos que intervienen en el Desarrollo Urbano Sustentable se reconozcan clara y oportunamente por los sectores público, social y privado;
- X. **Reutilización en la planificación**, se buscará máxima economía a través del uso racional de todos los recursos y aún de los desechos urbanos, tales como el tratamiento y reuso de las aguas residuales;
- XI. **Seguridad Jurídica**, deberán garantizarse las condiciones que den certeza jurídica a los habitantes y diversos grupos de la sociedad en el ejercicio de los derechos de propiedad;
- XII. **Sanidad**, se procurará prioritariamente la preservación de la salud de los habitantes mediante la preservación, protección y fomento de condiciones ambientales favorables;
- XIII. **Adaptabilidad**, para que los proyectos de Desarrollo Urbano Sustentable fácilmente se adecuen a materiales, procedimientos, y tecnologías, permitiendo su inserción en la dinámica urbano-ambiental,

- XIV. **Jerarquización**, se deberán priorizar los programas y acciones de acuerdo al interés público o colectivo y
  
- XV. **Protección ecológica**, que este acorde a lo que establece la Ley para la Protección del Medio Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla.

**Artículo 47.** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable a que se refiere esta Ley serán sometidos a un proceso de evaluación y de revisión. La Secretaría deberá integrar un sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, que permita establecer la situación de su problemática y perspectivas, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable estatales, regionales y municipales. Su modificación parcial o total se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación y publicación, debiéndose garantizar, en cualquier caso, las consultas oficiales y públicas correspondientes, así como la obtención del dictamen a que se refiere el artículo 45.

Con tal fin, los organismos, dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, cuyas funciones se relacionen con el Desarrollo Urbano deberán recabar, procesar y proporcionar periódicamente la información relativa a sus programas en la materia.

**Artículo 48.** Los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable y Vivienda, los Programas sectoriales, regionales, metropolitanos; de zonas conurbadas y los sectoriales derivados de éstos, deberán ser revisados cada seis años y en su caso, realizar su actualización.

Los demás programas, referidos en el artículo 23, serán revisados cada tres años, con el mismo fin.

**Artículo 49.** Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable podrán ser modificados o sustituidos cuando:

- I. Exista una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;
- II. Se detecten errores u omisiones graves en sus elementos;
- III. Se expresen inconformidades de los habitantes del centro de población, por los organismos de consulta pública y participación social;
- IV. Se produzcan cambios en el aspecto económico o financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- VI. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y
- VII. Sobrevenga otra causa que impida su ejecución.

**Artículo 50.** La modificación o sustitución podrá ser solicitada por escrito, fundada y motivada técnica y jurídicamente, a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

- I. El Ejecutivo del Estado;
- II. Los Gobiernos Municipales cuando tengan efectos en el territorio de su Municipio;
- III. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas;
- IV. Los organismos de participación social y de consulta previstos en la presente Ley, y

- V. Los colegios profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el Desarrollo Urbano Sustentable del Estado.

**Artículo 51.** Al modificar o sustituir un programa de Desarrollo Urbano Sustentable, los actos y documentos realizados y expedidos con base en este programa se declararán vigentes y se reconocerá su plena validez.

**Artículo 52.** Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, como se establece en la presente Ley, serán jurídicamente obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o Paraestatales, fedatarios públicos; los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para todos los particulares.

**Artículo 53.** Todas las obras y actividades consideradas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, así como los proyectos de obras y servicios públicos que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a la zonificación y disposiciones urbanísticas contenidas en dichos programas. Por lo que se refiere a los organismos descentralizados, paraestatales, personas físicas o morales sin este requisito, las autoridades correspondientes, no deberán otorgar autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 54.** A cada Ayuntamiento corresponde la ejecución de los programas aprobados por el propio Cabildo; para tal efecto dictará las normas administrativas y determinará los organismos y medios necesarios para llevar a cabo dicha ejecución.

**Artículo 55.** Los Programas Metropolitanos, Regionales y los de Ordenamiento de Zonas Conurbadas señalados en esta Ley, serán las referencias y antecedentes necesarios, para los convenios de coordinación que celebren los Gobiernos Estatal y Municipales que en ellos participen.



**Artículo 56.** A partir de la fecha en que un programa se publique en el Periódico Oficial del Estado e inscriba en el Registro Público de la Propiedad, en los términos que esta ley señala, las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el programa respectivo. Las que se expidan en contravención de lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 57.** Los Notarios públicos tendrán la obligación de insertar en las escrituras públicas y contratos en los que intervenga, las constancias relativas al uso y destino de los bienes inmuebles a los que se refieran dichos actos jurídicos. Describiendo, en la cláusula correspondiente los permisos, autorizaciones o licencias con los que cuentan, expedidos por las autoridades competentes en cumplimiento a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley, así como los programas y esquemas que de ellos deriven.

**Artículo 58.** Los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio del Estado, para inscribir las escrituras públicas a que se refiere el artículo anterior, deberán hacer constar que se cumplió con dicha disposición y contarán con una sección en la que se inscribirán los programas que establece esta Ley y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas, o que se relacionen con el Desarrollo Urbano; estas últimas deberán ser remitidas por las autoridades competentes a las oficinas registrales correspondientes, inmediatamente después de su emisión.

## **CAPITULO II DE LA DIFUSION DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 59.** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en una versión sintetizada de su texto íntegro, serán publicados dentro de los tres días siguientes a su emisión, en el Periódico Oficial del Estado, así como en dos periódicos de

mayor circulación en el Estado o Municipio de que se trate, y en su caso, en los Bandos Municipales, en el mismo plazo, por tres veces consecutivas. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes a su emisión, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

**Artículo 60.** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable deberán ser ampliamente difundidos y puestos a consulta en un archivo público, tanto documental, como por otros medios.

## **TITULO QUINTO DE LAS CONURBACIONES Y LA METROPOLIZACIÓN**

### **CAPITULO I DE LAS CONURBACIONES**

**Artículo 61.** Cuando dos o más centros de población, de dos o más municipios del Estado, formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Ejecutivo Estatal y los Gobiernos Municipales respectivos constituirán una Comisión de la Zona Conurbada, en los términos de los convenios que se celebren para planear y regular, de manera conjunta y coordinada, el fenómeno de la conurbación de referencia con apego a lo dispuesto en esta Ley.

**Artículo 62.** En el caso de Zonas de Conurbación, en las que participe el Estado con otras entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

**Artículo 63.** El Estado y los municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada, en los siguientes casos:

- I. Cuando sea procedente el estudio y resolución conjunta del Desarrollo Urbano de dos o más centros de población, situados en el territorio de

municipios vecinos, que por sus características geográficas y tendencias económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;

- II. Cuando se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional, en territorio de municipios vecinos, y
- III. Cuando solamente el crecimiento de uno de los centros de población provoque la continuidad física y demográfica con otro centro de población.

**Artículo 64.** El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior, contendrá:

- I. Las bases para la localización, extensión y delimitación de la zona conurbada;
- II. Los compromisos del Estado y de los municipios respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en el Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada;
- III. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de áreas de expansión del crecimiento, reservas territoriales, preservación del equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada;
- IV. La integración y organización de la Comisión de Conurbación respectiva, y
- V. Las demás acciones que para tal efecto convengan el Estado y los Municipios respectivos.

Dicho convenio será publicado en el periódico oficial del Estado y en dos periódicos de mayor circulación en los centros de población de la zona conurbada.

**Artículo 65.** La Comisión de Conurbación prevista en el convenio a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en ella participarán el Gobierno del Estado y los gobiernos de los municipios respectivos. Dicha Comisión será un órgano técnico consultivo y un mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones, con los sectores social y privado, en materia urbana.

**Artículo 66.** La Comisión de Conurbación se integrarán por:

- I. Un Presidente, que será el Ejecutivo del Estado;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;
- III. Los Presidentes Municipales de los municipios en donde se localice la zona conurbada;
- IV. Los representantes de la Comisión Federal de Electricidad y de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento, y
- V. Un representante de cada Comité Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable y vivienda, de los municipios que integran la zona conurbada.

La Comisión podrá invitar a participar, como integrantes de la misma, a representantes de las dependencias y entidades municipales, estatales y federales que ejecuten obras, acciones o inversiones en la zona conurbada, así como a representantes de los sectores social y privado.

Por cada representante propietario se designará un suplente. El Presidente será suplido por el Secretario Técnico. Los Presidentes Municipales serán suplidos por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio o su equivalente.

**Artículo 67.** Las Comisiones de Conurbación tendrán las siguientes funciones:

- I. Participar con la Secretaría, en la elaboración de los planes regionales, de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro del territorio de la conurbación, así como sus proyectos de modificación;
- II. Proponer el proyecto del plan de la zona conurbada correspondiente y someterlo a la aprobación de los Gobiernos Municipales que la integran, de conformidad con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Mantener y actualizar un sistema permanente de evaluación del plan de la zona conurbada;
- IV. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación;
- V. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance metropolitano no previstos en el plan de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio plan;
- VI. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los planes, programas de las zonas conurbadas, o respecto al Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial, que le formulen la comunidad o los particulares, y remitirlas al Consejo o Comisiones de Desarrollo Urbano Sustentable para su estudio;
- VII. Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a dos o más municipios, de conformidad con el convenio que celebren los municipios respectivos y la Secretaría, en el ámbito de esta Ley, del Sistema Estatal de Planeación y de los reglamentos municipales;

- VIII. Vigilar el cumplimiento de los planes o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de su extensión territorial;
- IX. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de las zonas conurbadas;
- X. Solicitar a la autoridad competente determine y ejecute las sanciones o medidas de seguridad que correspondan;
- XI. Supervisar la aplicación de las disposiciones generales de Desarrollo Urbano Sustentable, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial municipal, en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructuras, servicios públicos, vialidades, políticas de desarrollo territorial, equipamientos y todo aquello que incida en la sustentabilidad de las zonas metropolitanas y del Estado;
- XII. Formular lineamientos encaminados a la protección de la imagen urbana, a los cuales deberán de sujetarse la reglamentación que corresponda;
- XIII. Formular los lineamientos para la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con capacidades diferentes, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos, y
- XIV. Las demás que le otorguen esta ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

## **CAPITULO II DE LA METROPOLIZACION**

**Artículo 68.** Se reconocerá el proceso de metropolización cuando se integre una zona en la que exista un centro urbano dominante de más de quinientos mil habitantes y un conjunto de localidades periféricas que mantengan entre sí una relación directa, constante e intensa en lo económico, en lo social y en lo físico – geográfico.

Para la regularización del proceso de metropolización se aplicará en lo conducente lo previsto en el capítulo anterior.

## **TITULO SEXTO DEL ORDENAMIENTO URBANO**

### **CAPITULO I DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 69.** Se entenderá por control del Desarrollo Urbano, al conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales, las autoridades del Estado y de 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, los Programas y reglamentos en materia de Desarrollo Urbano Sustentable, y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

**Artículo 70.** Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención de esta Ley, sus reglamentos o los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 71.** Los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de la tierra, que no contengan las cláusulas relativas a la utilización, que le determinen los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables, no serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Los Notarios públicos tendrán la obligación de insertar en las escrituras públicas y contratos en los que intervenga, las constancias relativas al uso y destino de los bienes inmuebles a los que se refieran dichos actos jurídicos. Describiendo, en la cláusula correspondiente los permisos, autorizaciones o licencias con los que cuentan, expedidos por las autoridades competentes en cumplimiento a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley, así como los programas y esquemas que de ellos deriven.

**Artículo 72.** La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de Desarrollo Urbano y vivienda, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 73.** Las licencias y autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 74.** Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

- I. Dar seguridad jurídica a la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario;
- II. Apoyar la planeación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;



- III. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de Desarrollo Urbano y vivienda, sea congruente con la legislación y programas aplicables;
- IV. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio, le disponen la legislación o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;
- V. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- VI. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables, y
- VII. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural.

Las autorizaciones y licencias que expida la autoridad municipal no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**Artículo 76.** Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán:

- I. La ubicación, medidas y colindancias de área o predio;
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III. La identificación catastral;
- IV. El número oficial;
- V. El uso y destino actual, y el que se pretende utilizar en el área o predio;
- VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;
- VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;

- VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo del fraccionamiento, condominio, barrio colonia o zona;
- IX. La valoración de inmuebles del patrimonio natural y cultural, y
- X. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 77.** Las licencias y autorizaciones tendrá una vigencia de un años, a partir de la fecha de su expedición y podrá ser prorrogada por una sola vez, hasta por un período igual, a petición del interesado.

## **CAPITULO II DE LA DENUNCIA POPULAR**

**Artículo 78.** Toda persona podrá denunciar ante la Secretaría o ante las autoridades municipales, cualquier hecho u omisión que contravenga lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en esta ley y demás ordenamientos que regulen el Desarrollo Urbano, bastando para darle curso el señalamiento de los datos necesarios que permitan determinar la fuente, así como el nombre y domicilio del denunciante.

Una vez recibida la denuncia, la Secretaría o las autoridades municipales según corresponda, procederán a realizar la inspección y, en su caso, a imponer las medidas de seguridad o las sanciones precedentes conforme a esta ley y, en un término no mayor a quince días hábiles, harán del conocimiento del denunciante, el trámite que se haya dado a la denuncia.

Cuando por infracciones a las disposiciones de esta Ley, se hubieren ocasionado daños y perjuicios al denunciante, los interesados podrán solicitar a la Secretaría o al Ayuntamiento según corresponda, la formulación de un dictamen técnico, el cual tendrá valor de prueba.

**Artículo 79.** Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo y otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones técnicas y/o jurídicas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como los programas en materia, los residentes del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Este derecho se ejercerá ante la Secretaría o las autoridades municipales competentes, quienes oirán previamente a los interesados y, en su caso a los afectados, resolviendo lo conducente en un término no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

## **TITULO SEPTIMO DE LA VIVIENDA**

### **CAPITULO I DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**Artículo 80.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetara a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan.

**Artículo 81.** Son normas básicas para el ordenamiento de los Asentamientos Humanos las siguientes:

- I. Sobre las áreas susceptibles de desarrollo:  
Se orientara la expansión de los centros de población hacia las áreas especificadas en las zonas de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable municipales y los Programas de

Ordenamiento Territorial que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas, de acceso y dotación de obras de infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes, fomentando la preservación, protección y cuidado de los ecosistemas; Se evitara el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deben ser preservadas, mejoradas o protegidas; por ser prioritario el aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que forman parte del medio natural y

- c)** Se dejara al margen de los Programas Desarrollo Urbano los terrenos considerados como protegidos, restringidos y de riesgo. Su utilización se sujetara, en todo caso, a las normas que al efecto determinen esta ley y su reglamento.
- II.** Se propiciara que el aprovechamiento del suelo en colonias y predios, facilite a la población el acceso a los servicios, mantenga en forma constante la actividad urbana y contribuya a una mayor seguridad para los habitantes;
- III.** La ubicación del equipamiento y servicios básicos: Los sitios públicos como plazas cívicas, jardines y espacios similares, se ubicaran en zonas centrales de cada uno de los barrios o colonias de la población, y a su alrededor se situaran edificios destinados que a fines contribuyan a la concordancia con el carácter de tales espacios, que eleven la imagen del entorno;

  - b)** Los edificios de establecimientos dedicado a la educación, se ubicaran en las zonas indicadas para tal fin dentro de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, procurando la mayor protección peatonal para el acceso y desalojo.
  - c)** Los hospitales y demás edificios dedicados a la atención de la salud, se ubicaran en las zonas indicadas para tal fin dentro de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia, procurando la mayor protección peatonal para el acceso y desalojo.

- d)** En las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población, se deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud, equipamiento y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes.

**IV** En cuanto a la localización de industrias: Los parques o zonas industriales deben ubicarse en las zonas señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable. Sus terrenos deben tener fácil acceso por vialidades primarias, carreteras regionales u otras vías de comunicación y la posibilidad de dotación de energía eléctrica, agua potable y drenaje, previo estudio de mecánica de suelos que garantice la seguridad estructural y estabilidad. Así mismo, la preservación del medio ambiente estará regida por la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla;

- b)** Las industrias de alto peligro de contaminación u otros riesgos, deben situarse fuera de los límites de cualquier centro de población, sin perjuicio de adoptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes, procurando la protección del medio ambiente.

- c)** Las industrias que se permitirá establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en la respectiva reglamentación, de acuerdo a las normas técnicas ambientales pertinentes, considerando la opinión de la secretaria de desarrollo económico en cuanto a giros industriales y tamaño de las mismas.

**V.-** En materia de protección del entorno ambiental:

- a)** Se protegerá y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, la vegetación y sustitución en abundancia de estos, en caso de ser necesario el derribo de áreas boscosas o arboladas, mantos de aguas subterráneas y zonas de recarga acuífera, y la modificación de los mantos superficiales, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente;

- b) En el aprovechamiento de los predios, se procurara mantener la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y el arbolado existente. Cuando se requiera hacer movimientos de niveles o cambiar los cauces del agua, se hará obligatoria la autorización de acuerdo a la reglamentación de las dependencias correspondientes;
- c) La forestación de los espacios abiertos públicos o privados, se llevara a cabo o se complementara con especies propias del entorno u otras de afines, para así mejorar el medio ambiente y aspecto de calles, plazas, zonas de edificios, y
- d) Se contemplaran en los planes de centros de población las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de abastecimiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las que fueren necesarias para los materiales residuales producto de la construcción; el tratamiento de las aguas residuales, sin perjuicio de las autorizaciones que al respecto emitan las autoridades competentes.

**Artículo 82.** La planeación del territorio procurara un adecuado equilibrio y concordancia entre todos los aspectos del desarrollo, cuidando que el crecimiento de las ciudades no se extienda a las tierras necesarias para la actividad económica y la protección del ambiente, atendiendo que el incremento demográfico vaya aparejado a la obtención de suelo urbanizado, servicios y vivienda.

Se preverá la recuperación de las áreas no urbanizables de protección, condicionadas, de riesgo y las demás señaladas en los Programas de desarrollo de los centros de población ocupadas por asentamientos espontáneos o irregulares, mediante programas de traslado o reubicación de sus habitantes a suelos aptos, así como de regeneración de las áreas naturales recuperadas.

**Artículo 83.** Para los efectos de ordenar y regular los Asentamientos Humanos en el territorio estatal y en los centros de población, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable zonificaran el suelo en:

- I. Áreas de aplicación de políticas de ordenamiento y regulación del territorio;

- II. Areas urbanas, urbanizables y no urbanizables de protección, condicionadas, de riesgo y las demás señaladas en los Programas de desarrollo y
- III. Areas de provisiones, reservas, usos y destinos.

**Artículo 84.** Las políticas que se aplicaran según corresponda a áreas de ordenamiento y regulación del territorio, son:

- I. **De impulso**, que se aplicaran a los centros de población seleccionados por presentar condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico, y que presuponen una importante concentración de recursos;**De consolidación**, para la aplicación a los centros de población que solo requieren del ordenamiento de su estructura básica y que, sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana, y
- III. **De control**, para disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento de los centros de población, en los cuales la concentración provoca problemas de ineficiencia económica y social, así como de limitaciones en las disponibilidades de suelo apto al Desarrollo Urbano, de agua, red vial, e infraestructura.

**Artículo 85.** El limite de crecimiento urbano se hará constar en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Se entiende por limite de crecimiento urbano, la línea que delimita las áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, respecto de las áreas no urbanizables de protección, condicionadas, de riesgo y las demás señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, el cual tiene por objeto inducir o contener el desarrollo urbano en el espacio físico planeado para tal efecto.

La demarcación física y administrativa del limite de crecimiento urbano, se efectuara por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaria, en concurrencia y coordinación con los respectivos Gobiernos Municipales. En su caso, se efectuaran las rectificaciones en el trazo y amojonamiento que se requieran por las características topográficas, sin que ello constituya alteración alguna del respectivo Programa de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 86.** Con el propósito de censar e inventariar las construcciones existentes en las áreas no urbanizables de protección, condicionadas, de riesgo y las demás señaladas en los programas de Desarrollo Urbano Sustentable de un centro de población y controlar que no se levanten posteriormente nuevas construcciones, salvo las que autoricen las normas legales y reglamentarias pertinentes, el respectivo ayuntamiento abrirá, mantendrá y conservará en su municipio, el correspondiente registro de construcciones ubicadas en áreas no urbanizables. La reglamentación de esta ley regulará la forma en que se creará y llevará dicho registro, así como los procedimientos que garanticen su observancia.

**Artículo 87.** Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, deberán estar comprendidas en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, en los que deberán considerarse los siguientes aspectos:

- I La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;
- II Los objetivos, requisitos, efectos y alcances de las acciones, especificando:
  - a) La coordinación entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales;
  - b) La concertación con los sectores social y privado;
  - c) La adquisición, asignación y destinos de inmuebles, por parte de los gobiernos estatal y municipales; los estímulos, asistencia técnica y asesoría que se requiera; El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones, y
  - e) La demás que se consideren necesarias por el Gobierno del Estado y los municipios para la eficacia y eficiencia de las acciones;
- III La zonificación del área deberá realizarse, considerando la asignación de usos y destino compatibles; Los estudios técnicos que fundamenten las acciones;
- V Los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles en la zona o área de que se trate;



- VI La determinación, procedencia y aplicación de los recursos;
- VII La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población, y
- VIII Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona o área respectiva.

**Artículo 88.** Para cumplir con las obligaciones derivadas de la determinación de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población previstas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, los propietarios y poseedores de los inmuebles afectados podrán celebrar convenios entre si, o con la federación, el Estado o el Gobierno Municipal que corresponda.

## **TITULO OCTAVO DE LA FUNDACION, CONSERVACION Y MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION**

**Artículo 89.** La acción de fundar un centro de población consiste en crear, o establecer un asentamiento humano, a fin de impulsar el desarrollo integral del Estado.

Deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas y el patrón de asentamientos urbano y rural. En el programa de Desarrollo Urbano Sustentable del nuevo centro de población, se determinarán sus características y se preverá su equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, así como las áreas de reserva territorial, de expansión del crecimiento y de preservación ecológica.

Para el caso de reconocer los centros de población existentes no regulares deberán apegarse a lo establecido en el presente Artículo.

**Artículo 90.** La fundación de los centros de población será decretada por el Congreso del Estado, a iniciativa del Ejecutivo, previa opinión de los Consejos Estatal y Municipales que corresponda, cuando este prevista en el programa de Desarrollo Urbano Sustentable estatal o municipal de que se trate. En su caso, la Federación o los Gobiernos Municipales podrán realizar la solicitud correspondiente, a través del Ejecutivo Estatal, quien recabara la opinión a que se refiere este Artículo.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior determinara las provisiones de tierra y ordenara la formulación del programa de Desarrollo Urbano Sustentable del nuevo centro de población.

**Artículo 91.** La conservación de los centros de población es la acción tendente 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;
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas publicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación aplicable.

**Artículo 92.** Se consideran zonas destinadas a la conservación:

- I. Las que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad, o por la influencia que tengan en el ambiente, en la ordenación del territorio y en el Desarrollo Urbano Sustentable;
- II. Las que por sus características naturales, cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo sustentable del centro de población;
- III. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;

- IV. 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;
- V. Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos, patrimonio histórico documentado acorde a la Ley Federal de Monumentos; y
- VI. Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier genero, que representen peligros permanentes o eventuales para los Asentamientos Humanos.

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 Sustentable. Solo se autorizaran las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.

**Artículo 93.** 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 Sustentable y la vivienda, particularmente en beneficio de sus habitantes.

**Artículo 94.** En la ejecución de las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, 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 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 y rehabilitación de vivienda y la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbanas, previendo garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas para los peatones, considerando las necesidades de las personas con capacidad diferenciada, de acuerdo a los lineamientos de construcción de los municipios;
- VIII. Los mecanismos de consulta de las personas con capacidad diferenciada sobre las características técnicas de los proyectos de conservación y mejoramiento;
- IX. La celebración de convenios indistintamente entre autoridades, propietarios o poseedores de los predios ubicados en el área de conservación o la expropiación de los mismos por causa de utilidad pública, y
- X. Las demás que sean necesarias para la eficacia de las acciones de conservación y mejoramiento.

**Artículo 95.** La ejecución de las acciones de crecimiento previstas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, tomarán en cuenta 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 96.** A los municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y determinar:

- I. Las áreas que integran y delimitan un 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. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

- VIII. 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;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; áreas de reserva territorial y las de expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

**Artículo 97.** Las áreas que integran y delimitan un centro de población, se conforman por:

- I. El área urbana, ocupada por la infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones del centro de población o la que se determine para su fundación;
- II. El área de expansión, que se conforma por el suelo libre, apto para ser incorporado al Desarrollo Urbano, de manera natural, conforme lo requiera el crecimiento poblacional;
- III. El área de reserva territorial, que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, se tiene previsto para el crecimiento futuro del centro de población;
- IV. El área de preservación ecológica, constituida por los elementos naturales que contribuyan a preservar el equilibrio ecológico del centro de población, y
- V. El área rural, conformada por las tierras con vocación agropecuaria, forestal o minera, y que se encuentra dentro del radio de influencia del centro de población.

**Artículo 98.** Los usos y destinos que podrán asignarse en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, a las áreas del centro de población, son:

- I. Habitacional;
- II. De servicios;
- III. Industrial;
- IV. Turístico;
- V. Espacios abiertos;
- VI. Infraestructura;
- VII. Equipamiento;
- VIII. Preservación ecológica;
- IX. Agropecuarios, forestales y acuíferos;
- X. Patrimonio histórico, artístico y cultural y natural, y
- XI. Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.

El reglamento de zonificación regulará las características que correspondan a las zonas, áreas, reserva, usos y destinos a que se refiere esta ley, el cual deberá guardar estricta congruencia con el o los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable correspondientes. En todo caso, la autoridad municipal presentará a la Secretaría el anteproyecto de reglamento de zonificación, a efecto de que aquella revise su congruencia con los instrumentos legales aplicables.

## **TITULO NOVENO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y LA VIVIENDA**

**Artículo 99.** El Ejecutivo del Estado y los municipios, entre sí y con el Gobierno Federal, en su caso, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de creación y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sustentable y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación del suelo apto para el Desarrollo Urbano;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de Desarrollo Urbano Sustentable; y
- V. Garantizar la incorporación del suelo necesario para el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 100.** El Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Interinstitucional, en coordinación con los municipios formularán el programa de constitución de reservas territoriales, el cual deberá estar sustentado en los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente y vinculado con el Plan Estatal de Desarrollo y los planes de desarrollo municipal, a fin de asegurar que correspondan a acciones sistemáticas y continuas en el corto y mediano plazo y fortalezcan los procesos de sustentabilidad y equilibrio en el aprovechamiento de los recursos naturales.

**Artículo 101.** La constitución de reservas territoriales podrá realizarse sobre cualquier superficie apta y compatible con las previsiones contenidas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, los que integrarán los siguientes aspectos:



- I. Los requerimientos de suelo necesarios para la expansión, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- II. El inventario y delimitación de las zonas y áreas consideradas como aptas para el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- III. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo en las zonas de reservas territoriales;
- IV. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Gobierno del Estado, los municipios y en su caso, el sector social y privado;
- V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y
- VII. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

**Artículo 102.** La zonificación de creación de reservas territoriales se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en el diario de mayor circulación en la entidad, así mismo se inscribirá en los folios o asientos registrales del Registro Agrario Nacional, del Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en el Instituto de Catastro del Estado y en la oficina del Catastro Municipal; debiéndose insertar en el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable que corresponda.

**Artículo 103.** La constitución e incorporación de reservas territoriales se realizará en coordinación con los municipios involucrados.

La Declaratoria de la constitución e incorporación de reservas territoriales; deberá contener:

- I. Ubicación y superficie de las zonas comprendidas dentro de las reservas territoriales, definidas conforme a la normatividad expedida por el Instituto de Catastro del Estado, relativas a la georeferenciación y levantamientos topográficos, misma que estará integrada por:
  - a) Poligonal envolvente con vértices georeferenciados dentro del sistema cartográfico Estatal;
  - b) Altimetría de terreno;
  - c) Descripción técnica de desarrollo de la poligonal envolvente, mencionando las coordenadas UTM, croquis y descripción de los monumentos de cada vértice, así como la dirección (acimutes), distancias y colindancias que definan el apeo y deslinde inequívoco de las reservas territoriales;
  - d) Plano catastral impreso y en medio digital, que contenga denominación, superficie y ubicación geográfica de los predios y régimen de propiedad al que pertenecen;
- II. Los usos y destinos establecidos para el aprovechamiento de las reservas territoriales;
- III. Las restricciones a que deberán sujetarse los propietarios de los predios debiéndose incluir cuando menos las siguientes:
  - a) La imposibilidad de utilizar el predio en acciones distintas a las señaladas en la declaratoria;

- b) La obligación del propietario de notificar a la Secretaria de Finanzas y Desarrollo Social y a las autoridades municipales correspondientes, en su caso, la intención de enajenar la propiedad, para efectos del ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 103 de esta Ley;
- c) La obligación de los notarios públicos, del catastro municipal y estatal y de las autoridades registrales correspondientes, de observar los usos destinos y restricciones contenidas en la declaratoria de constitución de reservas territoriales;
- d) La prevención de que los actos contrarios al decreto de constitución de reservas territoriales, estarán afectados de nulidad absoluta.

**Artículo 104.** Los propietarios de los predios que constituyan la reserva territorial, podrán mantener la titularidad de los mismos, salvo que convengan con el Gobierno del Estado, por conducto de la autoridad que corresponda o el Ayuntamiento de que se trate, el traslado del dominio correspondiente o la asociación para su aprovechamiento.

**Artículo 105.** El Gobierno del Estado por conducto de la autoridad que corresponda, así como los municipios, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, conforme a lo siguiente:

- I. Los propietarios de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas, deberán notificar la propuesta de enajenación o el remate, a la Secretaria de Finanzas y Desarrollo Social y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación;
- II. El plazo para que la autoridad competente o el Municipio ejerzan su derecho de preferencia será el establecido en el Código de Procedimiento Civiles del Estado;

- III. En caso de que tanto la Secretaria y el Municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último; y
- IV. Cuando la Secretaria o el Municipio ejerzan su derecho de preferencia, el precio del predio se fijará de acuerdo con el avalúo que al efecto realice el Instituto de Catastro del Estado o la oficina del Catastro Municipal en el ámbito de su competencia.

**Artículo 106.** El Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaria, podrá convenir con el Gobierno Federal y los Municipios, la formulación y ejecución de programas de adquisición de suelo y reservas territoriales y promover el traslado de dominio al Estado, de bienes del dominio privado de la Federación, aptos para los propósitos de esta Ley.

**Artículo 107.** El Ejecutivo Estatal a través de la autoridad que corresponda, de acuerdo con las leyes en la materia, establecerá las políticas y mecanismos para la transmisión de la propiedad de los predios comprendidos en las reservas territoriales a favor de dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatal o municipal, así como organizaciones del sector social y privado.

## **CAPITULO II DE LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS DE ORIGEN RURAL AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 108.** El uso y aprovechamiento de áreas y predios de origen rural, independientemente del régimen jurídico de tenencia al que pertenezcan, comprendidos dentro de los límites de los centros de población en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal de las tierras del asentamiento humano, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley, el programa

de Desarrollo Urbano Sustentable de que se trate, y en su caso a la Ley Agraria y sus disposiciones reglamentarias y técnicas.

**Artículo 109.** 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 Sustentable;
- 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 comprendan preferentemente tierras que no estén dedicadas a actividades productivas agropecuarias;
- IV. Que exista un proyecto viable, técnica y financieramente, para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda; y
- V. Los terrenos de vocación forestal y áreas naturales protegidas, no podrán ser incorporados al Desarrollo Urbano.

**Artículo 110.** El Ejecutivo Estatal a través de la Secretaría y en coordinación con la representación estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional, podrá 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.

Para tal efecto la Secretaría podrá promover, con la anuencia de la asamblea ejidal o comunal y en su nombre y representación, ante las autoridades agrarias 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.

**Artículo 111.** El Ejecutivo del Estado, en coordinación con la Federación y los municipios, promoverá la instrumentación de programas acorde a los planes de desarrollo social para que los titulares de derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al Desarrollo Urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios.

**Artículo 112.** El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, podrán celebrar acuerdos de coordinación con las autoridades federales competentes, para la incorporación de tierras de origen ejidal y comunal al Desarrollo Urbano Sustentable.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

**Artículo 113.** El Ejecutivo Estatal, a través de la Comisión para la Regularización de Asentamientos Humanos, establecerá las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno para realizar las acciones de incorporación de Asentamientos Humanos irregulares en la Entidad, a los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 114.** La incorporación al Desarrollo Urbano de asentamientos humanos se considerará como Programas de mejoramiento urbano. Su ejecución

comprenderá un conjunto de acciones integral, sistemático y continuo, contenido en el Programa Estatal de Regularización de Asentamientos Humanos, que sean susceptibles de adecuarse a los lineamientos del programa de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 115.** Los Programas de incorporación de Asentamientos Humanos irregulares al Desarrollo Urbano persiguen los siguientes objetivos:

- I. Reordenar áreas de los centros de población deterioradas física o funcionalmente;
- II. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población;
- III. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, de conformidad con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable; y
- IV. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa de incorporación al Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y dotación de servicios urbanos requeridos en las localidades.

**Artículo 116.** Los programas de incorporación al Desarrollo Urbano de asentamientos irregulares, serán aprobados por el Ejecutivo del Estado y el Cabildo Municipal que se trate, previa suscripción entre dichas autoridades, del convenio de coordinación respectivo.

En la formulación, evaluación, control, ejecución y administración de los mismos, obligatoriamente se coordinarán acciones entre las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes, así como los sectores privado y social.

**Artículo 117.** Para iniciar un programa de incorporación de asentamientos irregulares, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

- I. Los residentes o poseionarios deberán solicitar su incorporación, aportar información relativa al asentamiento irregular, así mismo,

deberán estar organizados y reconocidos por el ayuntamiento del municipio;

- II. Se levantará previamente en forma coordinada, por las autoridades estatales y municipales, el censo o padrón que incluya a los mismos; y
- III. La Zona objeto de dicho programa deberá contar con una densidad de construcción no menor al 50%.

Sin haberse satisfecho los requisitos que establece el presente artículo, no podrá iniciarse el programa en cuestión.

**Artículo 118.** Los Programas de incorporación de asentamientos irregulares, contendrá en forma simplificada, los elementos estructurales a que se refiere el artículo y así mismo:

- I. Plano de traza urbana sancionado por el Gobierno del Estado y el Municipio respectivo conteniendo:
  - a) Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial y recursos naturales, entre otros;
  - b) Censo de residentes o posesionarios;
  - c) El lote tipo de acuerdo con las características urbanísticas y el alineamiento de cada asentamiento;
  - d) Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
  - e) Densidades de construcción;
  - f) Propuesta de subdivisión y en su caso, a la reorganización de los lotes.
- II. Justificación técnica y jurídica de la incorporación;



- III. Congruencia con las normas de zonificación contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable u ordenamiento ecológico aplicables;
- IV. Justificación del beneficio y utilidad social.

**Artículo 119.** El Ejecutivo del Estado y el Cabildo Municipal, aprobarán previo dictamen de congruencia de las autoridades estatales y municipales competentes, así como de los organismos regularizadores de la tierra, la incorporación de Asentamientos Humanos irregulares al Desarrollo Urbano. En consecuencia, se expedirán certificados de derechos urbanos a cada poseionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupe. Con base en dicho acuerdo, se llevará a cabo el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra.

**Artículo 120.** En caso de ser negativo el dictamen de congruencia a que se refiere el artículo anterior, se procederá de inmediato al desalojo del asentamiento humano, siempre que se violen normas de zonificación urbana y ambiental, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

**Artículo 121.** Para efectos de lo consignado en el presente capítulo, las autoridades catastrales, conjuntamente con el Gobierno del Estado, los ayuntamientos y los organismos regularizadores de la tierra, realizarán las acciones conducentes para la incorporación de asentamientos humanos irregulares.

#### **CAPITULO IV DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

**Artículo 122.** El Ejecutivo del Estado, a través de la Comisión Interinstitucional, en coordinación con los municipios y las entidades de la Federación formularán el Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra, para promover la titulación de los predios de asentamientos irregulares y brindar certeza jurídica a sus poseedores y coordinar acciones de mejoramiento urbano en los centros de población.

**Artículo 123.** La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se deberá proceder conforme al programa de incorporación aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;
- II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos que cuenten con el dictamen de congruencia respectivo, y el correspondiente certificado de derechos urbanos quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble, tendrán preferencia los poseedores de buena fe en forma pública y pacífica dentro de los términos y condiciones que otorguen las leyes para su legalización de acuerdo con el origen de la tenencia de la tierra; y
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, el programa de incorporación respectivo y los Programas de Ordenamiento Territorial Sustentable.

**Artículo 124.** La incorporación y la regularización de la tenencia de la tierra deberán considerar la ejecución por cooperación de los vecinos y residentes beneficiados de las obras de infraestructura, equipamiento y dotación de servicios urbanos que requiera el asentamiento.

**Artículo 125.** 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, la Secretaría y el Ayuntamiento respectivo analizarán tal situación y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización.

**Artículo 126.** Los organismos regularizadores de la tenencia de la tierra deberán sujetarse a lo dispuesto en los Programas de incorporación al Desarrollo Urbano de asentamientos irregulares, debiendo participar en todos los procesos de incorporación y regularización. Así mismo, deberán aportar a los municipios las áreas para servicios públicos y equipamiento, dependiendo de su destino, de acuerdo al reordenamiento aprobado para la incorporación al Desarrollo Urbano. Dichas áreas podrán ser transmitidas al Gobierno del Estado o al Municipio, previa celebración de los convenios de coordinación y transferencia respectivos.

**Artículo 127.** La Secretaría y los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de éste capítulo, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece la misma, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

**Artículo 128.** La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, deberán ser denunciados ante la Secretaría o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes.

**Artículo 129.** El Ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de un asentamiento irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y/o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de ésta Ley, así como publicado en un periódico de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

## **TITULO DECIMO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

## **CAPITULO UNICO**

**Artículo 130.** El Ejecutivo del Estado y los Gobiernos Municipales estimularán la participación de la sociedad en la programación, financiamiento, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano sustentable.

**Artículo 131.** Para efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los Gobiernos Municipales, promoverán:

- I. La participación de las comunidades y la manifestación de opiniones y propuestas de las organizaciones sociales en la formulación, financiamiento, ejecución, evaluación y control de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;
- II. La integración de las organizaciones sociales en los organismos de participación ciudadana por esta Ley;
- III. La participación de las comunidades en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación y administración de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y
- IV. La definición y promoción de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano sustentable.

**Artículo 132.** Son órganos de análisis y opinión en la planeación del Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Sustentable:

- I. El Consejo Estatal Desarrollo Urbano Sustentable; y
- II. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 133.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable, será creado por decreto del Ejecutivo del Estado como una instancia permanente de consulta,

análisis y opinión de la planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable en el Estado.

**Artículo 134.** Los Gobiernos Municipales convocaran a la sociedad para que integren el Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, procurando que sean personas de reconocida honorabilidad, pertenecientes a sectores representativos de la sociedad:

A invitación del Presidente Municipal, se podrá convocar a representantes de los colegios de profesionistas, Universidades, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidos en el municipio u organizaciones que tengan relación directa en el Desarrollo Urbano, quienes participaran con derecho a voz en las sesiones correspondientes.

## **TITULO DECIMO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

### **CAPITULO I DEL PROCESO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA**

**Artículo 135.** Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos o programas de desarrollo urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, en forma oficiosa la autoridad competente o los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

Las autoridades estatales y municipales en el ámbito de su competencia, podrán realizar actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y su reglamento, a través del personal debidamente autorizado para ello.

**Artículo 136.** El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, aplicará las siguientes disposiciones:

- I. Quien efectúe la visita de inspección se cerciorará de que el área, zona o bien señalado para efectuar la visita coincide con el señalado en la orden escrita a que se refiere el párrafo segundo del artículo anterior, y asentará en el expediente correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto;
- II. Requerirá la presencia del visitado o su Representante Legal; en caso de no encontrarse se dejará citatorio para que espere a una hora hábil fija dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección;
- III. Cuando en el lugar designado para la practica de la diligencia, no se encontrare persona que reciba el citatorio o encontrándose se negare a recibirlo, se dejará pegado este en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse, y a falta de este, con el vecino inmediato;
- IV. Si no espera en 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 invalidará los efectos de inspección y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa, y asignara dos testigos.

**Artículo 137.** 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 escrita, a que se hace referencia el presente capítulo, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 138.** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 139.** En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

- 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 y código postal 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 y cargo 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 relativos al área, zona o bien 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 140.** 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 autorizado, 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.

**Artículo 141.** Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora se requerirá al interesado, mediante notificación personal, o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas que sean necesarias, fundando y motivando el requerimiento y, para que, dentro del término de cinco días hábiles a partir del día siguiente hábil de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección, y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se asienten.

**Artículo 142.** Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por el interesado si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán o en su caso ratificarán o adicionarán, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

**Artículo 143.** La Secretaría o el Ayuntamiento, según corresponda, verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y en caso de subsistir las infracciones podrá imponer las sanciones que procedan conforme la Ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.



**TITULO DECIMO SEGUNDO  
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y  
DEL RECURSO ADMINISTRATIVO**

**CAPÍTULO I  
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

**Artículo 144.** La Secretaría y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán invariablemente las medidas de seguridad o sanciones administrativas, por infracciones a esta Ley, su reglamento y los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Se entienden por medidas de seguridad las acciones tendientes 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 Sustentable.

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.

Tratándose de asuntos de competencia de los Ayuntamientos aplicarán lo dispuesto en el presente título, la Ley Orgánica Municipal, los reglamentos aplicables y los Bandos de Policía y Gobierno.

**CAPITULO II  
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 145.** Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal, parcial o total;

- III. La desocupación temporal de bienes inmuebles, hasta que cumplan con las disposiciones dictadas por la autoridad;
- IV. La prohibición temporal, para utilizar maquinaria o equipo;
- V. La advertencia a la sociedad y la prohibición, de efectuar cualquier actividad que infrinja esta Ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables; y
- VI. Cualquier medida que tienda a evitar que se sigan infringiendo las disposiciones de esta ley, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

La autoridad podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para ejecutar cualquiera de las acciones anteriores.

**Artículo 145.** La autoridad indicara al interesado dentro del procedimiento administrativo correspondiente, 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.

### **CAPITULO III DE LOS MEDIOS DE PRUEBA**

**Artículo 146.** En el procedimiento administrativo previsto en esta Ley, son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la confesional, la declaración de parte, siendo aplicables en lo que no se oponga a este ordenamiento para su ofrecimiento, admisión y desahogo las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

## **CAPITULO IV DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

**Artículo 147.** Las violaciones a los preceptos de esta Ley, sus Reglamentos y disposiciones que de ellos emanen, constituyen infracciones y ante las mismas la Secretaría o los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, podrán imponer discrecionalmente tomando en cuenta lo previsto en el Artículo 147 del presente ordenamiento cualquiera de las siguientes sanciones:

- I. Multa de uno a diez mil días de salario mínimo general vigente en el Estado en el momento de cometer la infracción;
- II. Clausura temporal o definitiva, parcial o total;
- III. Arresto Administrativo hasta por 36 horas;
- IV. Revocación de autorizaciones; concesiones, permisos o licencias;
- V. La cancelación del registro de profesionistas en los padrones de peritos de obra correspondiente y la inhabilitación hasta por cinco años para obtener el registro a que se refiere esta fracción; y
- VI. La demolición de la obra o construcción de que se trate.

Si una vez vencido el plazo concedido por la autoridad para subsanar la o las infracciones que se hubieren cometido, resultare que éstas aún subsisten, se podrá imponer al infractor multas por cada día que transcurra sin obedecer el requerimiento o la resolución definitiva, o la clausura temporal.

En caso de reincidencia, atendiendo a la gravedad de esta, la autoridad podrá revocar licencias, permisos, autorizaciones o concesiones.

Se considera que existe reincidencia cuando se incurre en la misma infracción en el periodo de un año a partir de la fecha en que fue sancionado por la primera infracción.

**Artículo 148.** Independientemente de la sanción administrativa impuesta al infractor, en caso de desobediencia al mandato legítimo de autoridad, se formulara la denuncia correspondiente para que se ejercite la acción penal y se haga acreedor a la sanción que establece el artículo 200 del Código de Defensa Social del Estado.

**Artículo 149.** Cuando se imponga como sanción la clausura temporal o definitiva, total o parcial, el personal autorizado para ejecutarla, procederá a levantar el acta de la diligencia siguiendo para ello los lineamientos administrativos establecidos para las inspecciones.

**Artículo 150.** Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley, y sus reglamentos, se tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. La reincidencia, si la hubiere;
- IV. El carácter intencional o negligente de la acción u omisión constitutivos de la infracción; y
- V. El beneficio directamente obtenido por el infractor con los actos que motiven la sanción.

**Artículo 151.** En caso que el infractor realice las medidas correctivas o de urgente aplicación o subsane las irregularidades en que hubiere incurrido, previamente a que la Secretaría o el Ayuntamiento, según sea el caso, imponga una sanción, dicha autoridad deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida.

**Artículo 152.** Las multas que se impongan, se constituirán en crédito fiscal a favor del erario estatal o municipal, según sea el caso, y se harán efectivos por la Secretaría de Finanzas y Desarrollo Social mediante el procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado.

Cuando las multas a que se refiere el párrafo anterior se constituyan en crédito fiscal a favor del Ayuntamiento, se harán efectivos por las autoridades y mediante los procedimientos previstos por las leyes aplicables en la materia.

## **CAPITULO V DEL RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISION**

**Artículo 153.** Procede el recurso de Revisión Administrativa; contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, su reglamento y disposiciones que de ella emanen así como los autos que tengan sobre las personas o sobre las cosas una ejecución de imposible reparación, podrán ser impugnados por los afectados, mediante el recurso de revisión.

**Artículo 154.** Para los efectos del presente capítulo la autoridad estatal o municipal en el ámbito de sus respectivas competencias, deberá conocer y resolver el Recurso.

**Artículo 155.** El recurso de revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo, y se contará en ellos el día del vencimiento.

**Artículo 156.** El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado, y deberá expresar:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;

- II. El nombre y domicilio del recurrente y del tercero 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, ordenando o ejecutando 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 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 recibida en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios;
- VIII. Para el caso de existir tercero que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le correrá traslado con copia de los agravios para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga y en caso de que se desconozca su domicilio, se enviara oficio al Instituto Electoral y a la Procuraduría General de Justicia del Estado a efecto de que el primero informe y el segundo investigue sobre el domicilio del tercero y en caso de no encontrarse se le emplazará por edictos;
- IX. La autoridad administrativa podrá decretar, para mejor proveer, 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 valorización 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 157.** 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 a través de la Secretaría de Finanzas y Desarrollo Social para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de

los recursos con facultad discrecional para fijar el monto de la garantía a otorgar.

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 158.** Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, 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 establecidos por Ley.

**Artículo 159.** El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I. No sea presentado en el término concedido por esta Ley, por resultar extemporánea;
- II. Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por el último párrafo del Artículo 157 de ésta Ley y no de cumplimiento, y
- III. Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

**Artículo 160.** Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente de su recurso; y
- II. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado;

**Artículo 161.** La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

**Artículo 162.** 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, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo examen de dicho punto.

La autoridad, examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión planteada.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de veinte días hábiles.

**Artículo 163.** Cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Secretaría o el Ayuntamiento y que contravengan las disposiciones de esta Ley, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el recurso administrativo de revisión a que se refiere este capítulo, en contra de los actos administrativos correspondientes.

**Artículo 164.** En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado. Dicha nulidad deberá ser declarada por medio del recurso a que se refiere el artículo anterior.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente Ley deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y cinco.

**ARTICULO TERCERO.-** Se abroga la Ley de Planificación Integral y Mejoramiento Urbano del Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado, con fecha catorce de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis.

**ARTICULO CUARTO.-** Se abroga la Ley Para la regularización de la propiedad Rústica Inmobiliaria, publicada en el Periódico Oficial del Estado, con fecha doce de marzo de dos mil uno.

**ARTICULO QUINTO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**ARTICULO SEXTO.-** En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

**ARTICULO SEPTIMO.-** Para otorgar los beneficios contenidos en esta Ley, La Comisión y los Ayuntamientos, dispondrán de 60 días calendario, contados a partir de su publicación, para realizar o actualizar el padrón de los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados sin la autorización correspondiente, que

reúnan las condiciones para su incorporación al Desarrollo Urbano Sustentable y su posterior regularización.

**ARTICULO OCTAVO.-** Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, tendrán la obligación de vigilar, denunciar y detener la creación de nuevos Asentamientos Humanos e imponerles las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en que pretendan establecerse.

**ARTÍCULO NOVENO.-** Los asuntos relacionados con autorizaciones, procedimientos y constancias de compatibilidad, que se encuentren en trámite en la Secretaría, seguirán tramitándose hasta su conclusión.

Se reconoce plena validez a las autorizaciones y constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la legislación que se deroga, durante la vigencia que le corresponda.

**ARTÍCULO DECIMO.-** Dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán quedar formalmente constituidos los organismos auxiliares, a que se refiere esta Ley, debiéndose expedir en el mismo plazo los reglamentos de operación correspondientes y demás disposiciones reglamentarias.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.-** Los procedimientos y recursos administrativos relacionados con la ley que se abroga, instaurados con anterioridad a la entrada en vigor del presente ordenamiento, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

**ARTICULO DECIMO TERCERO.-** Las estructuras orgánicas que pudieren derivar a la entrada en vigor de la presente Ley, quedarán sujetas a la disponibilidad presupuestal que se establezca en el Presupuesto de Egresos para ejercicios fiscales subsecuentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**H. PUEBLA DE ZARAZOGA, 05 DE MARZO DE 2003**  
**SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

**COMISION DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE**

**DIP. JOSE DE JESUS VAZQUEZ GARCIA**  
**P R E S I D E N T E**

**DIP. JUAN MANUEL VEGA RAYET**  
**M I E M B R O**

**DIP. MARIO A. MONTERO SERRANO**  
**M I E M B R O**

**DIP. JOSE GUADALUPE RUIZ CONTRERAS**  
**M I E M B R O**

**DIP. HUMBERTO VAZQUEZ ARROYO**  
**M I E M B R O**

**DIP. GUSTAVO DIAZ ORDAZ CASTAÑON**  
**M I E M B R O**

**DIP. MA. LEONOR A. POPOCATL GUTIERREZ**  
**M I E M B R O**

**ESTA HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA.**