

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Publicada en el Periódico Oficial el 15 de Junio de 1998

DECRETO NUMERO: 130

LA HONORABLE VIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

D E C R E T A:

I N D I C E

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II

DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE AUTORIDADES.

CAPITULO III

DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES

CAPITULO IV

DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO V

DE LAS CONURBACIONES

CAPITULO VI

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPITULO VII

DEL FOMENTO A LA VIVIENDA

CAPITULO VIII

DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

CAPITULO IX

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

CAPITULO X

DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

CAPITULO XI

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO XII

DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPITULO XIII

DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.

CAPITULO XIV

DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

C A P I T U L O I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto:

- I. Establecer las normas conforme a las cuales el estado y los municipios participarán en el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Definir las normas conforme a las cuales el estado y los municipios concurrirán, en el ámbito de sus respectivas competencias, en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y en el desarrollo urbano sustentable de los centros de población.
- III. Determinar los principios generales para la participación social en la planeación y gestión urbanas, y
- IV. Regular los instrumentos para promover y apoyar que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa.

Artículo 2º.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

- I. 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;
- II. Asentamientos humanos irregulares: los núcleos de población ubicadas en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;
- III. Centros de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión 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;
- IV. Conservación: la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- V. Crecimiento: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- VI. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;
- VII. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- VIII. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la protección al ambiente, así como la preservación de los recursos naturales;

- IX. 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 las generaciones futuras de satisfacer a sus propias necesidades.
- X. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población,
- XI. Estado.- El Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.
- XII. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XIII. Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano;
- XIV. Infraestructura urbana: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XV. Instituto : El Instituto de Vivienda del Estado de Quintana Roo;
- XVI. Ley: El presente Ordenamiento Jurídico
- XVII. Mejoramiento: la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;
- XVIII. Ordenamiento Territorial de los asentamientos humanos: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población, de las actividades económicas en el territorio nacional; y tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural
- XIX. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XX. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán destinadas para su crecimiento;
- XXI. Secretaría : La Secretaría de Desarrollo Social;
- XXII. Servicios urbanos: Las actividades operativas publicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXIII. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población; y
- XXIV. Zonificación: 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;

Artículo 3º.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar los niveles de vida de la población urbana y rural, mediante:

- 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 y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. Distribución equilibrada de los centros de población y las actividades económicas;

- IV. La adecuada interrelación socio-económica de los centros de población;
- V. El fomento de centros de población urbanos de dimensiones medias y rurales 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 adecuada entre zonas de trabajos, vivienda y recreación en los centros de población;
- IX. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- X. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos 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 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, y
- XVI. La participación social en la ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sustentable de los centros de población.

Artículo 4º.- Se declara de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de los programas de Desarrollo Urbano:
- III. La constitución de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y
- VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

C A P I T U L O I I

De la Concurrencia y Coordinación de Autoridades

Artículo 5º.- Las atribuciones concurrentes en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de la competencia que les determina esta ley.

Artículo 6º.- Corresponde al Ejecutivo del Estado:

- I. Formular, aprobar y actualizar el programa Estatal del Desarrollo Urbano, en congruencia con el programa nacional de Desarrollo Urbano, así como controlar y evaluar su cumplimiento
- II. Proponer ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población, en los casos en que las leyes aplicables le confieran esa facultad.
- III. Dictaminar, previamente a su expedición, la congruencia de los programas municipales de Desarrollo Urbano con el programa Estatal del Desarrollo Urbano, así como la compatibilidad urbanística de las autorizaciones de fraccionamiento y condominios, que vayan a otorgar los municipios;
- IV. Ubicar e inscribir en el Registro Público de la propiedad y del comercio, los programas del Desarrollo Urbano a que se refiere a esta Ley;
- V. Coordinarse con los Gobiernos de los municipios, de otras entidades federativas y de la federación en las materias a que se refiere esta ley;
- VI. Participar de manera conjunta y coordinada con los municipios involucrados, en la ordenamiento y regulación de los centros de población conurbados;
- VII. Participar de manera conjunta y coordinada con los gobierno de los municipios, de las entidades federativas involucradas y de la federación, en la ordenamiento y regulación de las conurbaciones interestatales, conforme a la Ley General de asentamientos humanos y a los convenios de conurbación respectivos,
- VIII. Regular el mercado de los inmuebles destinados al Desarrollo Urbano y la Vivienda;
- IX. Dictar medidas económicas y administrativas para el cumplimiento de esta ley y de las disposiciones que de la misma se deriven;
- X. Intervenir, conforme a la legislación aplicable, en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra en los centro de población;
- XI. Participar, en los términos de los convenios y acuerdos de coordinación respectivos, en la creación y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;
- XII. Ejercer el derecho de preferencia para adquirir inmuebles de acuerdo a lo establecidos de esta ley y en otras disposiciones jurídicas;
- XIII. Promover la participación de los sectores social y privado en la formulación y ejecución del Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- XIV. Apoyar y asesorar a los municipios que lo soliciten, en la formulación de sus Programas de Desarrollo Urbano;
- XV. Coordinarse con las autoridades, municipales, federales y de otras entidades federativas, en materia de Desarrollo Urbano;
- XVI. Promover la investigación, capacitación y aplicación de tecnologías alternativas en materia de Desarrollo Urbano;
- XVII. Difundir los programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta ley;
- XVIII. Aprobar el Programa Estatal de Vivienda, así como promover y apoyar por conducto del Instituto, el acceso de las familias a una vivienda digna y decorosa en los términos de esta ley;
- XIX. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
- XX. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados, y

XXI. Las demás que le otorgue esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 7º.- Las atribuciones que en materia de Desarrollo Urbano otorgue esta ley al Ejecutivo Estatal, serán ejercidas por el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría, salvo a las que deba ejercer directamente o por conducto del Instituto, por disposición expresa de esta u otras disposiciones jurídicas.

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 las mismas.

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

Artículo 8º.- Corresponde los municipios, con sus respectivas jurisdicciones:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los programas municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia con el programa estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas aplicables a las materias de su competencia, conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas;
- III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los programas de desarrollo urbano y los reglamentos que expidan en la materia, así como para la inscripción de los primeros en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;
- V. Expedir la autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, renotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VI. Participar, conforme a Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación respectivos, en la ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas;
- VII. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias en la que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la federación;
- VIII. 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 servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- IX. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano;
- X. Participar en la creación manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población;
- XI. Intervenir y coadyuvar, conforme a la legislación aplicable, en la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares, así como en los procesos de

incorporación al desarrollo urbano y la vivienda de tierras de origen ejidal, comunal o proveniente del patrimonio de la federación o del estado;

- XII. Autorizar conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, la ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;
- XIII. Participar en la regulación del mercado de los terrenos en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- XIV. Participar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleve a cabo el instituto en los términos de esta Ley;
- XV. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas cuya administración asuman de conformidad con esta Ley, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XVI. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
- XVII. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados, y;
- XVIII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas;

Artículo 9º.- Las atribuciones que otorga esta Ley a los municipios, serán ejercidas por los presidentes municipales, a través de las dependencias municipales competentes salvo las que deban ejercer directamente los ayuntamientos en cabildo, por disposición expresa de esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 10.- En el ejercicio de las atribuciones que les otorga esta Ley, el estado y los municipios podrán coordinarse y asociarse entre si o el estado con la federación, con la participación de los municipios, a efecto de realizar las funciones que les correspondan y de llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos, cuando así lo requiera el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, así como la promoción y apoyo para que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa.

Artículo 11.- 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 los menos, lo siguiente:

- I. El objeto del convenio o acuerdo, que deberá ser congruente con los programas de desarrollo urbano;
- II. Las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, especificando su destino y su forma de administración;
- III. Las dependencias y entidades que llevarán a cabo las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes y;
- IV. La vigencia del convenio o acuerdo, así como el procedimiento aplicable para el caso de controversias y, en su caso, de próroga.

C A P I T U L O I I I

De los Órganos Auxiliares

Artículo 12.- Son organismos auxiliares:

- I. La comisión consultiva de desarrollo urbano y vivienda del estado, y

II. Los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda.

Dichos organismos auxiliares, son instancias permanentes de participación social para la asesoría y consulta de los Gobiernos Estatal y Municipal, respectivamente, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población y vivienda.

Artículo 13.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, estará integrada por:

- I.** El Secretario de Desarrollo Social del Estado quien presidirá la comisión;
- II.** El Director General del Instituto;
- III.** El Director General de Desarrollo Urbano del Estado, quien fungirá como secretario técnico;
- IV.** El Presidente Municipal u otro miembro del Ayuntamiento que designe el Cabildo, de cada uno de los Municipios del Estado.
- V.** A instancia del Ejecutivo Estatal, por conducto de la secretaría, por representantes de los colegios, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidos u organizaciones populares con presencia en el Estado, que tengan relación directa con el desarrollo urbano y la vivienda.

Por cada representante propietario deberá acreditarse un suplente. En el caso de servidores públicos, el suplente deberá tener el nivel jerárquico inmediatamente inferior al propietario. Los cargos de la Comisión Consultiva serán honoríficos.

Artículo 14.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, tendrá las siguientes funciones:

- I.** Opinar durante el proceso de formulación de los programas estatales de desarrollo urbano y de vivienda
- II.** Ser conducto de las observaciones y proposiciones que realice la comunidad en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- III.** Difundir permanentemente entre las comunidades del Estado, tópicos relativos al desarrollo urbano y vivienda.
- IV.** Promover la capacitación técnica en materia de desarrollo urbano y vivienda.
- V.** Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable de los centros de población;
- VI.** Sugerir programas de desarrollo urbano que respondan a las necesidades y aspiraciones de las comunidades del Estado;
- VII.** Formular y aprobar su reglamento interior, y
- VIII.** Las demás que le determine esta Ley y otros ordenamientos jurídicos.

Artículo 15.- En cada uno de los municipios se constituirá un Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, que estará integrado por:

- I.** El Presidente Municipal, quien presidirá el Comité;
- II.** Los regidores del Ayuntamiento, cuyas funciones se relacionen con el desarrollo urbano y la vivienda;

- III. El Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente;
- 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, y
- V. A instancia del Presidente Municipal, por representantes de los colegios, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidos en el Municipio u organizaciones que tengan relación directa con el desarrollo urbano y la vivienda.
- VI. Por cada representante propietario deberá acreditarse un suplente. En el caso de servidores públicos, el suplente deberá tener el nivel jerárquico inmediatamente inferior al propietario. Los cargos de los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda serán honoríficos.

Artículo 16.- Los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, tendrán las funciones siguientes:

- I. Opinar durante el proceso de formulación de los programas municipales de desarrollo urbano y de vivienda, de los centros de población y de los que de los mismos se deriven;
- II. Ser conducto de las observaciones y proposiciones que haga la comunidad;
- III. Difundir entre las comunidades tópicos relativos al desarrollo urbano, y vivienda y emergencias urbanas;
- IV. Promover la capacitación de los servidores públicos responsables de gestión urbana;
- V. Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable, preservación y conservación de los centros de población del municipio;
- VI. Proponer programas de desarrollo urbano que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad;
- VII. Elaborar y aprobar el reglamento interior, y
- VIII. Las demás que le determine esta Ley y otros ordenamientos jurídicos.

C A P I T U L O I V

De los Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 17.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de los siguientes programas:

- I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los programas municipales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intraestatales;
- IV. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población
- V. Los programas parciales de desarrollo urbano;
- VI. Los programas sectoriales de desarrollo urbano;

VII. Los programas regionales de desarrollo urbano, y

VIII. Los programas subregionales de desarrollo urbano.

Artículo 18.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano deberá ser congruente con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, así como con el ordenamiento ecológico del territorio y contener, 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;
 - b.** El desarrollo de las comunidades y transportes en la entidad;
 - c.** La distribución territorial de las actividades económicas y de la población, 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 urbano y de los centros de población que lo integran;
 - b.** La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y
 - c.** La regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- IV.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sustentable de los centros de población;
- V.** La preservación de las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico.
- VI.** Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias entidades de la administración pública estatal en la materia, y
- VII.** 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.

Artículo 19.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y con el Programa Municipal de Desarrollo respectivo, 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.** Las determinaciones relativas a:
 - a.** Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano 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 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 al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera, de acuerdo a la Ley Estatal de Ecología.
- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
 - 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;
 - V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;
 - VI. Las áreas de alto valor ambiental, ecológico, 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 propuesta de las áreas de crecimiento de los centros de población, y
 - IX. La propuesta de zonas intermedias de salvaguardia, en las áreas en las que realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 20.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, 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 y con los planes Nacional, Estatal y municipales de desarrollo;
- II. La delimitación 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.
- VI. Con base en estos programas, los municipios involucrados expedirán los programas de desarrollo urbano municipales y de centros de población.

Artículo 21.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, se registrarán por lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 22.- Los programas de desarrollo urbano de los centros de población tienen por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de los centros de población; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, y crecimiento de estos

y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas destinadas a su crecimiento con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar el nivel de vida de la población. Dichos programas, deberán ser congruentes con el programa municipal de desarrollo urbano correspondiente y contener, 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. a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano 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 al ambiente, la preservación al equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación el agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la Ley Estatal de Ecología.
- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
- 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 las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del centro de población.
- VII. 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;
- VIII. El establecimiento de las áreas de crecimiento, Y
- IX. La determinación de zonas intermedias de salvaguardia, en las áreas en que se realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 23.- Los programas parciales de desarrollo urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el programa de desarrollo urbano 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 24.- Los programas sectoriales se referirán a las líneas sectoriales de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda o infraestructura urbana y las que por su naturaleza sean necesarias. Dichos programas serán congruentes con el programa de desarrollo urbano de centro de población del que deriven y 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.

Artículo 25.- Los programas regionales de desarrollo urbano compatibilizarán las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deban realizarse en zonas o regiones que además del territorio del Estado, abarquen el 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 para:
 - a. Propiciar el desarrollo equilibrado y sustentable de la región en el corto, mediano y largo plazo;
 - b. Programar y coordinar 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, 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. Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión única a fin de promover un adecuado desarrollo urbano, y
- VI. 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.

Artículo 26.- Los programas subregionales de desarrollo urbano, perseguirán 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 una zona o región, que abarque únicamente el municipio del Estado y contendrán en lo conducente, los elementos señalados para los programas regionales.

Artículo 27.- La formulación y aprobación de los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley se sujetará al procedimiento siguiente:

- I. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de desarrollo urbano, lo publicará y difundirá ampliamente en los periódicos de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión. Asimismo, remitirá dicho anteproyecto para opinión a la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado o al Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda;
- II. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el Comité municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente y a los particulares interesados, para que presenten por escrito a la dependencia competente, sus comentarios al anteproyecto;
- III. La dependencia competente incorporará los comentarios procedentes al anteproyecto y dará respuesta fundada a los improcedentes, quedando ambos a consulta de los interesados en la propia dependencia, durante un término improrrogable de cinco días hábiles.
- IV. Con base a los comentarios procedentes, la dependencia competente formulará el anteproyecto definitivo, que será aprobado y expedido por :
 - a. El Gobernador, en el caso del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano o sus modificaciones;
 - b. El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los programas municipales de desarrollo urbano, los de centro de población y los que de estos deriven, y
 - c. Las comisiones de conurbación respectivas, en los casos de los programas de ordenamiento de zonas conurbadas interestatales
- V. Cumplidas las formalidades señaladas, el programa respectivo o sus modificaciones se publicará en el periódico oficial y en los periódicos de mayor circulación en el Estado o municipio correspondiente y, en su caso en los bandos municipales.

Artículo 28.- Los programas de desarrollo urbano serán publicados en el periódico oficial y en dos periódicos de mayor circulación en el estado o municipio de que se trate. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio

Artículo 29.- Los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta ley serán sometidos a un proceso de revisión. Su modificación o cancelación se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación.

Artículo 30.- Los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados o cancelados, cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones que le dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los haga irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria, y
- IV. Sobrevenga otra causa grave que impida su ejecución.

Artículo 31.- La modificación o cancelación de un programa de desarrollo urbano, podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que lo haya aprobado, por:

- I. La Secretaría o la dependencia municipal competente;
- II. Las dependencias o entidades estatales o municipales cuya competencia u objeto se encuentra vinculada con el programa;
- III. La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado o el respectivo Comité Municipal de desarrollo Urbano y vivienda;
- IV. Las organizaciones sociales y privadas legalmente constituidas, y
- V. Los particulares interesados.

C A P I T U L O V

De as Conurbaciones

Artículo 32.- El fenómeno de conurbación intraestatal se presenta cuando dos o más centros de población, de dos o más municipios del Estado, formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica.

Artículo 33.- El Estado y los municipios involucrados, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación intraestatales, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 34.- En el caso de zonas de conurbación interestatales en las que participe el Estado con otras entidades federativas, se estará en lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 35.- El Estado y los municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada intraestatal, cuando:

- I. 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 tendencia económica y urbana deban considerarse como una zona conurbada;
- II. Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de municipios vecinos, y
- III. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona conurbada.

Artículo 36.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el Artículo anterior, contendrá:

- I. 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 programa de ordenamiento de la zona conurbada;
- III. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de 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.
- VI. 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 37.- 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 en los sectores social y privado en materia urbana.

Artículo 38.- Las comisiones de conurbación tendrán las siguientes funciones:

- I. Formular y aprobar el programa de ordenación de la zona conurbada, así como evaluar su cumplimiento;
- II. Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones acordadas en el seno de la comisión;
- III. Promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y solicitar la opinión de los grupos sociales de los centros de población, a través de sus organismos legalmente constituidos;
- IV. Opinar sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer, a criterio de sus miembros.
- V. Decidir en forma definitiva el criterio o resolución que deba prevalecer cuando entre los gobiernos estatal y municipales y, en su caso, federal, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona conurbada;
- VI. Crear para asesoramiento y apoyo, los grupos técnicos necesarios a los que se les asignarán sus atribuciones en el reglamento interior respectivo;
- VII. Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada;
- VIII. Expedir su reglamento interior, y
- IX. Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 39.- Las comisiones de conurbación intraestatales se integrarán por:

- I. Un presidente, que será el Gobernador 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, y
- IV. Un representante de cada comité municipal de desarrollo urbano 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.

C A P I T U L O V I

De las regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población

Artículo 40.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución General de la República, 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 sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen los programas de desarrollo urbano.

Artículo 41.- En las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se establecerá:

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;
- II. La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;
- III. 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 Estatales y Municipales;
 - d. Los estímulos, asistencia técnica y asesoría que se requiera;
 - e. El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones, y
 - f. La demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones.
- IV. La zonificación del área o zona de que se trate, considerando la asignación de usos y destino compatibles;
- V. Los estudios técnicos que fundamenten las acciones;
- VI. Los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles en la zona o área de que se trate;
- VII. La determinación, procedencia y aplicación de los recursos, y

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

Artículo 42.- 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, los propietarios y poseedores de los inmuebles afectados podrán celebrar convenios entre sí, con la federación, el Estado o el municipio.

Artículo 43.- La acción de fundar un centro de población consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral del estado.

Artículo 44.- La fundación de un centro de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento humano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas y el padrón de asentamientos urbano y rural. En el programa de desarrollo urbano del nuevo centro de población, se determinarán sus características y se preverá su equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, así como las áreas urbanas de reserva y de preservación ecológica.

Artículo 45.- La fundación de los centros de población será decretada por el Congreso del Estado, en los casos que así lo determinen las leyes aplicables, a iniciativa del Gobernador o del Ayuntamiento respectivo, previa opinión de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado y del Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuando esté prevista en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano o el Programa Municipal en la materia.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior determinará las provisiones de tierra y ordenará la formulación del Programa de Desarrollo Urbano del nuevo centro de población.

Artículo 46.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en la Ley agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley y en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 47.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

- I. El equilibrio ecológico;
- II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano, y
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y, en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 48.- 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, el ordenación del territorio y el desarrollo urbano;
- II. Las que por su 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, y
- VI. Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, 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. Sólo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose los considerados en la fracción III de este artículo.

Artículo 49.- 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, particularmente en beneficio de sus habitantes.

Artículo 50.- En la ejecución de las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, previstas en los programas de desarrollo urbano, se establecerán disposiciones para:

- I. La protección ecológica;
- II. La proporción entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;
- III. La preservación del patrimonio 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 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, en el caso de acciones de mejoramiento, previendo garantizar la seguridad, accesibilidad y libre tránsito requeridos para las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos;
- VIII. La celebración de convenios entre autoridad y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública; y
- IX. Las demás que sean necesarias para la eficacia de las acciones de conservación y mejoramiento.

Artículo 51.- La ejecución de las acciones de crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano, tomarán en cuenta lo siguiente:

- I. La determinación de las áreas de expansión futura 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 incorporan porciones de la reserva 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 de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

Artículo 52.- 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 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 salvaguardia o amortiguamiento, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan las actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 53.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población, se conforman por:

- I. El área urbana, que es la actualmente ocupada por la infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones del centro de población o la que se determine para su fundación;
- II. El área de reserva, que es la que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios se tenga prevista para la expansión futura del centro de población;
- III. El área de preservación ecológica, que es la constituida por los elementos naturales que contribuyan a preservar el equilibrio ecológico del centro de población, y
- IV. El área rural, que es la que por sus características se dedique en forma preponderante a la ganadería y agricultura y que se encuentre dentro del radio de influencia del centro de población.

Artículo 54.- Los usos y destinos que podrían asignarse en los programas de desarrollo urbano, a las áreas del centro de población, son:

- I. Habitacionales;
- II. De servicios;
- III. Industriales;

- IV. Espacios abiertos;
- V. Infraestructura;
- VI. Equipamiento;
- VII. Agropecuarios, forestales y acuíferos;
- VIII. Patrimonio cultural y natural, y
- IX. Las demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.

Artículo 55.- El reglamento de zonificación regulará las características que correspondan a las zonas, áreas, reserva, usos y destinos a que se refiere esta Ley.

C A P I T U L O V I I

Del Fomento a la Vivienda

Artículo 56.- Se establece el 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 a las familias del Estado a una vivienda digna y decorosa.

Artículo 57.- El Sistema Estatal de Vivienda orientará al cumplimiento de los objetivos siguientes:

- I. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda de la población urbana y rural, preferentemente de más bajo ingreso;
- II. Aumentar el inventario habitacional, organizando y estimulando la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural;
- III. Optimizar los procesos de producción de vivienda, promoviendo preferentemente la utilización de sistemas constructivos tradicionales y adecuados al medio, así como de arraigo de los habitantes a sus lugares de origen;
- IV. Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y de desarrollo urbano sustentable de los centros de población, de la mejoría de las condiciones de vida de la población, así como de arraigo de los habitantes a sus lugares de residencia;
- V. Canalizar y diversificar los recursos para el mejoramiento de la vivienda de los sectores sociales más desprotegidos;
- VI. Fomentar la participación de los sectores social y privado en las acciones y programas habitacionales;
- VII. Promover la constitución de reservas territoriales y programar su utilización en la vivienda, de acuerdo a políticas y lineamientos previstos en los programas de desarrollo urbano;
- VIII. Apoyar y fomentar la reducción de costos de la vivienda y de sus materiales básicos;
- IX. Promover las actividades solidarias de la población en el desarrollo habitacional, impulsando la autoconstrucción a través de diversas formas de organización social;
- X. Informar y difundir los programas públicos habitacionales, con el objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación de los mismos;

- XI. Integrar a la vivienda con su entorno urbano, con su medio ambiente y con la preservación de los recursos naturales, y
- XII. Promover la canalización de recursos de los sectores público, social y privado a la construcción de vivienda de interés social y popular.

Artículo 58.- El Instituto, coordinará el Sistema Estatal de Vivienda, para lo cual tendrá las funciones siguientes:

- I. Formular el Programa Estatal de Vivienda y presentarlo al Gobernador del Estado, para su revisión y aprobación en su caso;
- II. Formular, conducir y evaluar la política Estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta ley y con las medidas que determine el Gobernador;
- III. Coordinar los programas y acciones de vivienda que realicen otras entidades de la administración pública estatal y municipal, así como coordinarse con las entidades federales en la realización de programas de vivienda;
- IV. Intervenir en los programas federales de vivienda, conforme a los convenios que celebre el Gobierno del Estado con la Federación, con la participación de los municipios;
- V. Promover la producción y distribución de materiales de construcción a bajo costo, para la vivienda de interés social y popular;
- VI. Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras similares para la adquisición, producción y mejoramiento de vivienda y de insumos para su construcción;
- VII. Participar en la integración y la formulación de normas de diseño y construcción de la vivienda;
- VIII. Proponer a los sectores social y privado, mecanismos de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas institucionales de vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos;
- IX. Dictaminar, previamente a su ejecución, la congruencia de los programas institucionales de vivienda y de las acciones habitacionales que realicen las dependencias y entidades estatales y municipales, con el Programa Estatal de vivienda
- X. Administrar las reservas territoriales del Estado, y
- XI. Las demás que le otorguen esta ley y otras disposiciones jurídicas.

Artículo 59.- En la formulación del programa Estatal de Vivienda, el Instituto tomará en cuenta las propuestas de las Dependencias y entidades federales, Estatales y Municipales, así como los sectores social y privado.

Artículo 60.- El instituto, previa opinión de la comisión consultiva del Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado someterá el proyecto del programa Estatal de Vivienda a la consideración y en su caso, aprobación del Gobernador del Estado. Dicho programa, una vez aprobado, se publicará en el periódico oficial del Gobierno del Estado y, en forma abreviada, en dos periódicos de mayor circulación en la entidad.

Artículo 61.- El Programa Estatal de Vivienda contendrá:

- 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 para la federación 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 que señalen otros Ordenamientos legales

Artículo 62.- El Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para las Dependencias y entidades Estatales y Municipales, en la formulación y ejecución de sus programas institucionales y operativos anuales de vivienda y de las acciones habitacionales que lleven a cabo.

Artículo 63.- Las entidades y Dependencias Estatales y Municipales que lleven a cabo acciones de Vivienda, formularán sus programas operativos anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto y contendrá:

- I. Su vinculación con el programa Estatal de Vivienda;
- II. Los medios de financiamiento y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios del nivel de sus ingresos;
- III. El establecimiento de medidas tendientes a recuperar los recursos económicos invertidos;
- IV. La congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano;
- V. Las necesidades de suelo y reservas territoriales, así como la forma de atenderlas;
- VI. La utilización preferente de diseños, sistemas y procedimientos constructivos, que fomenten el arraigo de las familias a su medio, la utilización de materiales locales, la preservación del equilibrio ecológico, así como el uso de tecnologías y sistemas constructivos que coadyuven a elevar los niveles de habitabilidad de la vivienda y de salud y bienestar de las familias;
- VII. El plazo de ejecución de las obras, y
- VIII. Las acciones de concertación con los sectores social y privado.

Las dependencias y entidades estatales o municipales que lleven a cabo acciones de vivienda, informarán al Instituto de los avances y evaluación de sus programas operativos anuales. El Instituto tomará en cuenta dichos informes y evaluaciones para la revisión y evaluación del programa estatal de vivienda.

Artículo 64.- Las enajenaciones que realicen el Instituto y las dependencias y entidades municipales, de vivienda de interés social y popular, así como de los lotes para los mismos efectos, se sujetarán a las normas siguientes:

- I. Que el beneficiario sea mexicano por nacimiento o naturalización, mayor de edad, jefe o sostén de familia, no sea propietario de inmuebles en el Estado; tenga como mínimo

dos años de residencia en el centro de población o sus inmediaciones, y se obligue a utilizar el lote o vivienda para su casa-habitación;

- II. Que las condiciones de pago establezcan una correlación ingreso-vivienda adecuada a la capacidad de pago de los adquirentes;
- III. Que la superficie de los lotes o las características de la vivienda, se apegue a la prevista en la ley de fraccionamientos del Estado y en el reglamento de construcciones del municipio en el que se ubique el inmueble;
- IV. Que el precio del lote o vivienda se determine en base al dictamen valuatorio expedido por la Dirección del Catastro del Estado o una institución de crédito;
- V. El Instituto instrumentará un Sistema de investigación social, por el cual se determine que el beneficiario del lote o vivienda reúna el perfil establecido por esta ley;
- VI. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote o vivienda a cada jefe o sostén de familia, y
- VII. El contrato respectivo estipulará, que el adquirente sólo podrá ceder o enajenar sus derechos a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas en este artículo, para lo cual deberá contar con la autorización expresa del Instituto o de la dependencia o entidad municipal que haya enajenado originalmente el inmueble.

El instituto o las Dependencias y entidades municipales, publicarán los listados de las personas beneficiadas de las enajenaciones a que se refiere este artículo, a través de los medios de difusión de los lugares donde se lleven a cabo las acciones.

CAPITULO VIII

De las Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

Artículo 65.- Se declaran de orden público e interés social la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades del suelo urbano, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la realización de programas de vivienda, su equipamiento e infraestructura urbana.

Artículo 66.- La Secretaría por conducto del instituto, así como los municipios, a través de sus Dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas en los programas de Desarrollo Urbano, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, conforme a lo siguiente:

Artículo 67.- Se declaran de orden público e interés social la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades del suelo urbano, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la realización de programas de vivienda su equipamiento e infraestructura urbana.

- I. Los propietarios de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas, deberán notificar la propuesta de enajenación o el remate, al instituto y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación;
- II. El plazo para que el Instituto o el municipio ejerzan su derecho de preferencia será de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de notificación;
- III. En caso de que tanto el instituto como el municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último;

- IV. Cuando el Instituto o el municipio ejerzan su derecho de preferencia, el precio del predio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se pagará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se ejerza el derecho;
- V. En los casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique una institución bancaria, y
- VI. El derecho de preferencia a que se refiere este artículo no se ejercerá en las áreas de reservas que hayan sido urbanizadas a las cuales se les haya dado el aprovechamiento previsto.

Artículo 67.- La Secretaría, a través del Instituto, podrá convenir con el Gobierno Federal y los municipios, la formulación y ejecución de programas de suelo y reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

Artículo 68.- Con base a los programas de Desarrollo Urbano, la Secretaría, el Instituto y los municipios, formularán sus requerimientos inmobiliarios que, entre otras consideraciones, contengan las necesidades de suelo para la ejecución de sus programas, los beneficiarios las acciones, costos y mecanismos de financiamiento.

Artículo 69.- La Secretaría, a través del Instituto, de acuerdo a las leyes en la materia, podrá transmitir al municipio los bienes inmuebles para la fundación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 70.- La enajenación de reserva territorial por parte del Instituto, atenderá preferentemente a las necesidades de suelo para la vivienda, su equipamiento e infraestructura urbana, que estén dirigidas a la población de escasos recursos.

CAPITULO IX

De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 71.- La Secretaría, por conducto del Instituto y con la intervención del municipio respectivo, podrán someter al procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra, a los predios ubicados en asentamientos humanos irregulares, en terrenos de propiedad estatal, municipal o privada, a favor de sus ocupantes, conforme a lo establecido en esta ley, los programas de desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables.

La regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares ubicados en terrenos ejidales o comunales, que las dependencias y entidades federales realicen conforme a la ley agraria, se sujetará e lo previsto en esta ley y en los programas de Desarrollo aplicables.

Artículo 72.- La regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares, se sujetará a lo siguiente:

- I. Requerirá previa constancia de compatibilidad urbanística expedida por la Secretaría;
- II. Sólo procederá en los casos en que se encuentre prevista como una acción de mejoramiento, en el programa de desarrollo urbano aplicable;
- III. Deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente;
- IV. Solamente podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un lote y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

- V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización por más de un lote, cuya superficie no excederá de la extensión determinada por las disposiciones jurídicas y programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 73.- La regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares podrá realizarse, sin perjuicio de la determinación de responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes, así como de la imposición de las medidas de seguridad aplicables.

CAPITULO X

De la Partición Social

Artículo 74.- El ejecutivo del Estado y los municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad, en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano y la vivienda.

Artículo 75.- Para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los municipios promoverán:

- I. La participación activa 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 y de vivienda.
- II. La integración de las organizaciones sociales en la comisión consultiva de desarrollo urbano y vivienda del Estado, así como los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda;
- III. La participación de las comunidades en las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación y administración de obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV. La concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado para el cumplimiento de los objetivos del desarrollo urbano y la vivienda;
- V. La difusión y promoción de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda, y
- VI. La concesión de obras y servicios públicos urbanos.

Artículo 76.- Los organismos de colaboración ciudadana previstos en la Ley Orgánica Municipal, podrán apoyarse y coordinarse con las autoridades competentes, para participar en la elaboración de programas de desarrollo urbano y de vivienda, así como para el financiamiento y ejecución de acciones, servicios y obras por cooperación.

Los acuerdos de los organismos de colaboración ciudadana, se canalizarán a las autoridades competentes, a través de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado y de los Comités Municipales de desarrollo urbano y vivienda.

Artículo 77.- Toda persona podrá denunciar ante la Secretaría o las autoridades municipales, cualquier hecho u omisión que contravenga los programas de desarrollo urbano o a las disposiciones de ésta ley y demás ordenamientos que regulen el desarrollo urbano, bastando para darle curso, el señalamiento de datos necesarios que permitan señalar la fuente, así como el nombre y domicilio del denunciante.

Una vez recibida la denuncia, la Secretaría o las autoridades municipales, procederán a realizar la inspección y, en su caso, a imponer las medidas de seguridad o las sanciones procedentes 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, la formulación de un dictamen técnico, el cual tendrá valor de prueba.

Artículo 78.- 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 jurídicas de desarrollo urbano, 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.

CAPITULO XI

Del Control del Desarrollo Urbano

Artículo 79.- Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención a esta Ley, sus reglamentos o los programas de desarrollo urbano serán nulas de pleno derecho.

Artículo 80.- Los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de la tierra, que no contenga las cláusulas relativas a la utilización que le determinen los programas de desarrollo urbano aplicables, ni las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, no serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Tratándose de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a esta Ley, no se requerirá para la inscripción de los actos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de las constancias de compatibilidad urbanística.

Los federatarios deberán insertar en las escrituras públicas, las anotaciones marginales que aparezcan inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respecto del uso o destino del inmueble de que se trate.

Artículo 81.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales y municipales, según sea el caso, la cual controlará que toda acción, obras, servicio o inversión, sea compatible con la legislación y programas de desarrollo urbano estatales y municipales.

Artículo 82.- El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, expedirán las constancias de compatibilidad urbanística estatal, en los siguientes casos;

- I. Para fraccionamiento y renotificación de terrenos;
- II. Para la subdivisión de terrenos con superficie mayor de 10,000 m²;
- III. La constitución o modificación del régimen de propiedad en el condominio;
- IV. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural;
- V. EL proyecto de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 mts. o más de anchura;

- VI. La elaboración de proyectos de equipamiento o infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la administración pública estatal;
- VII. El proyecto de centros comerciales y centrales de abastos de cualquier tipo;
- VIII. El proyecto de hospitales y centros médicos;
- IX. El diseño de centrales camioneras y de carga;
- X. La regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares, y
- XI. El proyecto de industrias medianas y grandes.

La constancia de compatibilidad urbanística estatal contendrá y proporcionará los datos, elementos, criterios o lineamientos que sean conducentes y que sean competencia del Gobierno del Estado.

El Instituto y las Dependencias y Entidades federales y municipales, no podrán llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra sin contar con la constancia respectiva.

Artículo 83.- Las constancias de compatibilidad urbanística municipales contendrán y proporcionarán:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del 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 o destino actual, y el que se pretenda 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 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.

Artículo 84.- Las constancias de compatibilidad urbanística estatal, son independientes de las que otorgan los ayuntamientos, y deberán ser tramitadas previamente a las que expidan los Gobiernos municipales.

Tanto la Secretaría como los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán expedir constancias de compatibilidad urbanística que amparen la ejecución de prototipos de vivienda de varios lotes o predios o en conjuntos habitacionales. Cuando un constructor modifique el prototipo, deberá solicitar individualmente las constancias correspondientes.

Serán nulas de pleno derecho, las constancias urbanísticas municipales que expidan los ayuntamientos, que no cuenten con las constancias que expida la Secretaría en los términos y casos que establece ésta Ley.

En caso de que lo señalado en las constancias de compatibilidad urbanísticas estatal y municipales, no sean en el mismo sentido o sean contrarias, el asunto se elevará a la consideración de la comisión consultiva de desarrollo urbano y vivienda del Estado, para que ésta emita su opinión, a efecto de que la autoridad competente resuelva en definitiva.

Serán nulas de pleno derecho, aquellas constancias que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior de éste artículo.

La constancia de compatibilidad urbanística tendrá una vigencia de tres 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 XII

De la Inspección y Vigilancia

Artículo 85.- La inspección y vigilancia en materia de desarrollo urbano se llevará a cabo, conforme al procedimiento siguiente:

- I. El personal que efectúe la visita de inspección deberá estar acreditado y contar con orden escrita debidamente fundada y motivada, en la que se precisara el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de esta.
- II. El propietario o encargado de la vivienda o fraccionamiento donde se efectúe la diligencia, está obligado a dar acceso al personal acreditado al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos por la orden de inspección, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca al cumplimiento de ésta Ley y demás disposiciones aplicables. La autoridad que corresponda mantendrá en absoluta reserva la información confiada, salvo en el caso de requerimiento judicial;
- III. El personal acreditado podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la inspección, cuando una o varias personas la obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar;
- IV. Al iniciar la inspección, el personal acreditado se identificará con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, exhortándole a que en el acto designe dos testigos.
- V. En el caso de negativa o que los testigos propuestos no aceptasen fungir como tales, el personal autorizado está facultado para designarlos, haciéndolo constar en el acta administrativa que para el efecto se levante, sin que este hecho invalide los efectos de la inspección.
- VI. En toda inspección se levantará acta administrativa, circunstanciada, en la que se harán constar los hechos u omisiones que se hubieren presentado en el desarrollo de la diligencia.
- VII. Finalizada la inspección, la persona con la que sea atendida la diligencia, podrá manifestar lo que a su derecho convenga, en relación a los hechos descritos en el acta, procediendo a su firma, y.
- VIII. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, estas circunstancias se asentaran en ella, sin que ello afecte su validez o valor probatorio.

Artículo 86.- Recibida el acta administrativa de inspección, la autoridad administrativa correspondiente requerirá al interesado por notificación personal o por correo con acuse de

recibo, para que dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 87.- Escuchado al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofrezca o en su caso el interesado no haya hecho uso del derecho que se le confiere, dentro del plazo previsto en el artículo anterior, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se le notificará al interesado personalmente o por correo certificado.

Artículo 88.- En la resolución administrativa correspondiente señalarán, en su caso, las medidas que deberán de 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.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá informar por escrito y en forma detallada a la dependencia, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección, para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer la sanción o sanciones que procedan, haciendo del conocimiento del ministerio público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

C A P I T U L O X I I I

De las Infracciones, Medidas de seguridad y Sanciones

Artículo 89.- La secretaría y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

Artículo 90.- Se entenderán por medidas de seguridad las acciones encaminadas a evitar los daños inminentes de difícil reparación, que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

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

Artículo 91.- Para los efectos de esta Ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. Las suspensión de obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial , de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios, y
- VIII. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

Artículo 92.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I. Multa equivalente a uno y hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado, o de hasta el 10% del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia, la multa podrá ser duplicada;
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios o demolición total o parcial de las obras, cuando:
 - a. El infractor no hubiere cumplido en los plazos y condiciones impuestos por la autoridad, con las medidas de seguridad ordenadas;
 - b. En caso de reincidencia, y
 - c. Por desobediencia reiterada.
- III. La revocación de las licencias, autorizaciones, permisos y concesiones y, en caso de fraccionamientos la intervención administrativa de la empresa, cuando haya reincidencia en el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos;
- IV. La cancelación del registro de profesionistas en los padrones de peritos de obra correspondientes, cuando el responsable de la obra de que se trate reincida en el incumplimiento de las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia, de los planes de desarrollo urbano o de las licencias, permisos y autorizaciones;
- V. La prohibición de realizar determinados actos u obras, cuando contravengan, las licencias, permisos y autorizaciones en la materia, y
- VI. El arresto hasta por treinta y seis horas, cuando el responsable o propietario de un lugar objeto de una visita de inspección, se niegue a facilitar el acceso o a proporcionar los informes que le sean solicitados por el personal debidamente acreditado.
- VII. Dichas sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que se hubiere incurrido.

Artículo 93.- Para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. La reincidencia o reiterada desobediencia si la hubiera;
- IV. La intencionalidad o negligencia del infractor, y
- V. El beneficio directamente obtenido por el infractor, por los actos que motiven la sanción.

Artículo 94.- La violación a lo dispuesto en esta Ley, a los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, por parte de los servidores, notarios y corredores públicos, serán motivo de las sanciones establecidas en las leyes que rijan sus funciones. Asimismo, se sancionará conforme a las disposiciones de esta ley, a quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población.

Las sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que hubieren incurrido.

C A P I T U L O X I V

Del Recurso de Inconformidad

Artículo 95.- Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta Ley , podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad.

Artículo 96.- El recurso de inconformidad se interpondrá por el interesado, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada por los afectados mediante el recurso de inconformidad.

Artículo 97.- El recurso de inconformidad será improcedente, cuando:
No afecte de manera directa e inmediata un derecho o interés legítimo del recurrente, y
Se haya consentido, expresa o tácitamente el acto recurrido, entendiéndose por consentido, cuando no se haya interpuesto el recurso dentro del plazo legal establecido.

Artículo 98.- En el escrito en el que se interponga el recurso, deberá contener lo siguiente:

- I. El nombre y domicilio del recurrente, debiendo acompañar los documentos que acrediten su personalidad;
- II. Autoridades de la que emane el acto recurrido, indicando con claridad en que consiste, citando las fechas y números de oficio o documentos en que conste la resolución impugnada;
- III. Fecha en que fue notificado el acto o resolución recurrido o en que se ejecutó el acto;
- IV. Descripción de los hechos que motivaron la inconformidad;
- V. Señalamiento de los agravios que le cause el acto o resolución impugnado;
- VI. Los fundamentos legales en que se apoye el recurso, y
- VII. Las pruebas que se relacionen con cada uno de los hechos impugnados.

Si el escrito por el cual se interpone el recurso fuere obscuro o le faltara algún requisito, la autoridad recurrida prevendrá al recurrente, por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete, señalándole las deficiencias en que hubiere incurrido y apercibiéndole que de no subsanarlas dentro del término de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, el recurso se desechará.

Artículo 99.- El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución recurrido, la cual será concedida, siempre que a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, a la autoridad o a terceros, solo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería General del Estado o del Municipio respectivo, alguna de las garantías a que se refieren las leyes de Hacienda del Estado o del Municipio correspondiente.

El monto de la Garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieren causar y será fijado por la autoridad recurrida.

Artículo 100.- Las pruebas que ofrezca el recurrente, deberán relacionarse con cada uno de los hechos controvertidos; sin el cumplimiento de este requisito serán desechadas.

Las pruebas documentales, deberán ser ofrecidas exhibiendo los documentos correspondientes, los cuales se acompañarán al escrito inicial; de no ser así, la prueba se desechará.

Cuando se trate de documentos oficiales que no pueda exhibir el recurrente, deberá precisar el archivo o archivos en que se encuentren.

La prueba pericial deberá ser ofrecida por el recurrente indicando los puntos sobre los que versará y acompañando el cuestionario que deberá desahogar el perito. Se designará como perito a quien tenga título debidamente registrado de la profesión relativa a la materia sobre la cual deba emitir su opinión, salvo que se trate de actividades consideradas como no profesionales por la legislación aplicable. El recurrente, deberá presentar perito dentro de un plazo de 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la admisión del recurso, a fin de que acepte su cargo, debiendo presentar su dictamen dentro de los 15 días hábiles siguientes al de la aceptación.

En caso de que el recurrente no presente el cuestionario al perito o éste no acepte el cargo o no rinda el dictamen dentro de los términos señalados, la prueba se desechará.

La prueba de inspección ocular será ofrecida estableciendo los puntos sobre los que deba versar.

La prueba testimonial se ofrecerá mencionando los nombres y domicilios de los testigos, y acompañando el interrogatorio respectivo, sin lo cual la prueba será desechada. En ningún caso será admitida la prueba confesional, ni la testimonial a cargo de las autoridades.

Artículo 101.- Admitido l (sic) recurso, se pedirán los informes conducentes a las autoridades involucradas en la resolución que se impugna, las cuales deberán rendirlos, dentro del término de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se les haya solicitado.

Artículo 102.- La autoridad que conozca del recurso fijará las fechas para el desahogo de las pruebas ofrecidas y tendrá en todo momento la facultad de decretar diligencias para mejor proveer, cuando considere que los elementos probatorios aportados son insuficientes.

Artículo 103.- La autoridad, al resolver el recurso interpuesto, deberá valorar las pruebas, conforme a las siguientes reglas:

- I. Los documentos públicos hacen prueba plena, salvo el derecho de tacharlos de falsedad y para pedir su cotejo con el protocolo o archivo que corresponda;
- II. Las actuaciones judiciales hacen prueba plena;
- III. Los documentos privados sólo harán prueba plena cuando fueren reconocidos legalmente por la autoridad;
- IV. Los documentos privados provenientes de terceros sólo harán prueba si son comprobados por testigos, teniendo el valor que merezcan las declaraciones de éstos;
- V. El reconocimiento o inspección ocular hará prueba plena, cuando se haya practicado en objetos que no requieran conocimientos especiales o científicos;
- VI. Las presunciones legales hacen prueba plena mientras no se pruebe lo contrario, y
- VII. La calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio de la autoridad recurrida, quien para valorarla deberá tomar en consideración:
 - a. La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo;
 - b. Que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias de otras personas.
 - c. Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni referencias, tanto sobre la sustancia del hecho, como de las circunstancias esenciales;
 - d. Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño o soborno, y

e. Que el testigo exprese los fundamentos de su dicho.

Artículo 104.- Los recurrentes podrán solicitar en cualquier momento la nulidad de las notificaciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley.

La autoridad que conozca de la nulidad resolverá de plano. Si procede la nulidad, la autoridad ordenará reponer el procedimiento desde la notificación anulada.

Artículo 105.- Concluido el término de desahogo de pruebas y debidamente integrado el expediente, se pronunciará resolución definitiva dentro del plazo de treinta días naturales a partir de ese momento.

Artículo 106.- Las resoluciones definitivas serán notificadas personalmente al recurrente o a su representante legal, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga la ley de planificación y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 22 de noviembre de 1976 y se derogan las disposiciones jurídicas que se opongan a la presente Ley.

TERCERO.- Los procedimientos y recursos administrativos relacionados con la Ley de planificación del Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, iniciados con anterioridad al entrar en vigor el presente decreto, se tramitarán y resolverán con forme a las disposiciones vigentes en el momento de su presentación.

SALÓN DE SESIONES DEL H. PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

DIPUTADA PRESIDENTE:

ELINA E. CORAL CASTILLA

DIPUTADO SECRETARIO:

ISRAEL BARBOSA HEREDIA