

DIP. EDUARDO ANDRADE SÁNCHEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
P R E S E N T E

Javier Duarte de Ochoa, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en ejercicio de las atribuciones que me confieren los Artículos 34, fracción III y 49 fracción II de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, respetuosamente someto a la consideración de esa Honorable Soberanía, la presente Iniciativa de Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo a los resultados preliminares del Censo de Población y Vivienda 2010, dados a conocer recientemente por el INEGI, el Estado de Veracruz cuenta con 7.6 millones de habitantes, medio millón más que en el año 2005. Esta cifra de veracruzanos, residentes en 20,500 localidades, imprime a la entidad una nueva realidad y exige a las autoridades estatales y municipales, fórmulas oportunas y efectivas para atender las demandas sociales inherentes a la formación de los asentamientos humanos, al crecimiento poblacional, a la prestación de los servicios urbanos básicos y a la vivienda. Somos conscientes de que esta situación requiere de una atención especial, considerando que 47 de esas localidades tienen carácter urbano y varias de ellas se integran dentro de las 9 zonas metropolitanas de la entidad, en las que viven 3.7 millones de personas.

El crecimiento de las actividades humanas y comerciales que se ha venido dando en el territorio estatal, muestra una dinamización del desarrollo urbano, que ejerce presión sobre las áreas circundantes de las ciudades y centros de población. Precisamente, a esas áreas de crecimiento deben enfocarse las políticas gubernamentales de planeación urbana, ordenamiento territorial, control del uso del suelo y construcción de vivienda, verificando las autoridades que la construcción de desarrollos habitacionales se ajusten a las posibilidades de espacios apropiados y a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil.

La presente administración de gobierno estatal, atendiendo a esta problemática, promueve con los ayuntamientos que la intervención institucional para el desarrollo urbano y la vivienda sea dentro del marco estricto de la Ley y que aliente las inversiones para el desarrollo económico y social en cada una de las regiones.

Precisamente, para un mayor impulso en la aplicación de políticas de sustentabilidad en el desarrollo de la entidad, se reformó La Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, lo que permitió la separación en dos dependencias diferentes, de las funciones relativas al desarrollo social y al medio ambiente, que antes se congregaban en una sola Secretaría. A partir de esa medida, la administración cuenta con la Secretaría de Desarrollo Social y con la Secretaría de Medio Ambiente.

Como en el caso anterior, y para complementar esta nueva estrategia de intervención administrativa para el desarrollo urbano sustentable y la vivienda, se considera necesario separar la función normativa y de control del desarrollo urbano, de la función operativa relacionada con la promoción y construcción de la vivienda en el Estado, funciones que de manera conjunta ha venido realizando en los últimos años el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda (INVI-VIENDA).

Con ello, y como ocurre en las demás entidades federativas, el Gobierno del Estado de Veracruz tendrá áreas especializadas para cada una de esas materias, otorgando un mejor servicio a la sociedad y una distribución de competencias legales acorde a las necesidades contemporáneas de eficacia, transparencia y evaluación de resultados.

Se logrará de esta manera, una mejor supervisión y vigilancia de los procesos del crecimiento habitacional en las ciudades con mayores aglomeraciones humanas en el Estado, en las que es preciso verificar que el crecimiento de las zonas habitacionales se realice en terrenos aptos para la construcción de vivienda, respetando las áreas de preservación ecológica, márgenes de ríos y cuerpos de agua, zonas de humedales y pantanos. Especialmente, tomando en cuenta que en el país, la entidad veracruzana es una de las que presenta mayor vulnerabilidad, lo que se ha constatado con los cada vez más frecuentes desastres naturales debidos a fenómenos hidrometeorológicos.

Se reasignan al interior de la administración estatal, responsabilidades conforme a competencias legales lógicas que permitan definir un orden en la protección de la persona y el patrimonio de los veracruzanos. Con las reformas que se proponen, corresponderá a la Secretaría de Protección Civil, establecer las áreas de riesgo en coordinación con los Ayuntamientos, a través de Atlas de Riesgos; a la Secretaría de Medio Ambiente, señalar los impactos ambientales derivados del proceso de urbanización y emitir los cambios de uso del suelo, a fin de convertirlo en urbanizable, cuando tal condición sea posible, en congruencia a lo dispuesto por los

programas de desarrollo urbano; y a la Secretaría de Desarrollo Social, como tercera dependencia involucrada en el proceso, emitir las licencias y permisos correspondientes para el aprovechamiento del suelo urbano, su uso, parcelamiento y traslado de dominio.

Estas atribuciones legales se ejercerán conjuntamente con los municipios, reconociendo su autonomía y las facultades que les concede la Constitución Federal. Así, la Secretaría de Desarrollo Social será vigilante y coadyuvante de la labor municipal, pero también normativa al respecto, a fin de sancionar a los actores urbanos que incumplan con las disposiciones legales y propicien situaciones de vulnerabilidad hacia la población y sus bienes. En síntesis, se busca promover no sólo un desarrollo sustentable, sino además seguro, de los asentamientos humanos en la entidad.

Por lo anterior y habiendo efectuado una revisión minuciosa de las funciones mencionadas y de la legislación en la materia, tanto del Estado, como de otras entidades federativas, se propone la presente Iniciativa de Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, estableciendo a la Secretaría de Desarrollo Social como área normativa para el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el control del uso del suelo, y como área promotora y ejecutora para la vivienda, al INVIVIENDA, el que a partir de la promulgación de esta Ley se denominará Instituto Veracruzano de la Vivienda.

De esta manera, el Ejecutivo del Estado asume el compromiso de modificar el marco normativo de la planeación del desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda de la entidad, acorde con las necesidades actuales de la población en la búsqueda de un mejor futuro para Veracruz.

Por lo anteriormente expuesto, me permito someter a ese Honorable Congreso del Estado la presente:

INICIATIVA DE LEY DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

LEY DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

CAPÍTULO PRIMERO Objeto de la ley

Artículo 1. La presente es de orden público e interés público y social y tiene por objetivo normar y regular el Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Territorial y la Vivienda en lo referente a:

I. El ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano, regional y la vivienda;

II. La ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial sustentable y vivienda;

III. La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio del estado;

IV. La protección del medio ambiente, del patrimonio cultural edificado y de la imagen urbana de los centros de población y zonas conurbadas;

V. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y zonas conurbadas;

VI. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos del suelo con vocación urbana, así como la regulación de la propiedad en los centros de población y zonas conurbadas;

VII. La regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VIII. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda;

IX. La creación de fraccionamientos o cualquier forma de parcelamiento u ocupación del suelo con fines urbanos;

X. La edificación de viviendas, en congruencia con la política estatal de vivienda y con los aspectos económicos, sociales, urbanos y poblacionales en el Estado; fomentando la participación de los sectores social y privado en acciones habitacionales;

XI. La apertura, ampliación y prolongación de calles y vías públicas en general;

XII. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos;

XIII. La adopción de medidas para prevenir o atender desastres;

XIV. La reubicación de los asentamientos humanos en zonas de riesgo;

XV. El establecimiento de formas y mecanismos de coordinación institucional, concertación privada y social y para la participación ciudadana, dirigidas al logro del desarrollo urbano y ordenamiento territorial; y

XVI. Las demás establecidas en esta Ley, su Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente los ordenamientos legales federales y estatales en materia de asentamientos humanos, vivienda, medio ambiente y protección civil.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Autoconstrucción de vivienda. El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

II. Bolsa de suelo urbano. El conjunto de predios con vocación urbana, que formen parte de la reserva territorial del Estado o de los municipios, o de propiedades particulares, de ejidos o de comunidades, debidamente inscritos;

III. Consejo de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda. El órgano de consulta y de participación ciudadana, estatal, de zona conurbada o municipal, encargado de definir, jerarquizar, seguir y evaluar los programas y acciones de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

IV. Comité de Crédito. El órgano colegiado de consulta que valida los créditos otorgados a los solicitantes, evaluando y aprobando aquellos casos propuestos que así lo requieran. Adicionalmente autoriza la reestructuración y modificación a las condiciones de los créditos vigentes y en cartera vencida, que permita adecuarlos al entorno económico actual;

V. Comisión Dictaminadora. El órgano colegiado de participación interinstitucional y ciudadana, para opinar en casos excepcionales que presenten a su consideración los Peritos en Desarrollo Urbano y lo demás relativo a sus funciones;

VI. Convenio Urbanístico. El instrumento jurídico celebrado entre la Secretaria, los Municipios respectivos y propietarios de predios o desarrolladores inmobiliarios, en el que se pactan derechos y obligaciones para determinar las bases de la dotación de equipamiento o infraestructura, o ambas, según sea el caso, cuando las condiciones geográficas o urbanas así lo requieran, determinando la ubicación, las modificaciones y usos de los predios urbanizables;

VII. Desarrollo Habitacional. Solución de vivienda para conjuntos de población de escasos recursos, que estimula el crecimiento social y económico de las familias de menores ingresos y que constituye un medio para impulsar el equilibrio ambiental y el ordenamiento territorial.

VIII. Desarrollo regional. Es un proceso de transformación de las condiciones económicas y sociales, determinado por decisiones de inversión y tecnología, que pretende el aprovechamiento equitativo y racional de los recursos naturales y del trabajo del hombre en su ámbito territorial. Para promoverlo, el Estado y los municipios habrán de contar con las capacidades económicas y administrativas que les permitan incidir en la distribución de la población y las actividades productivas para alcanzar mejores niveles de bienestar y progreso;

IX. Desarrollo urbano. Toda ocupación o transformación del territorio para la realización de actividades urbanas, mediante la construcción, remodelación, mejoramiento o demolición de obras; la introducción o mejoramiento de equipamiento o

infraestructura; el fraccionamiento, fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predios; el cambio de régimen de propiedad inmobiliaria, así como otros tendientes a la conservación o modificación del uso o aprovechamiento del suelo;

X. Dictamen de procedencia. Acto de autoridad emitido por la Secretaría, para avalar un instrumento de planeación -plan o programa-, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones que constan en dicho documento, no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación;

XI. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable. Es el instrumento legal realizado por los peritos en Desarrollo Urbano, certificados por la Secretaría, que tiene por objetivo la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes para abastecer fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, obras públicas o privadas en cualquiera de sus modalidades, que produzcan un impacto significativo en la región. Adicionalmente, determinará los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento o proyecto analizado, así como las medidas de mitigación y normatividad de estricto cumplimiento necesaria para cada uno de los casos de que se trate;

XII. Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable. Es el instrumento legal realizado por los peritos en Desarrollo Urbano, certificados por la Secretaría, en el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento con fines públicos o privados de un determinado predio o inmueble, que por sus características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional; signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad o implique su desplazamiento o expulsión paulatina, a fin de prevenir y mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar;

XIII. Fraccionamiento. La división de un terreno en lotes, mayor de diez mil metros cuadrados y que requiera el trazo de una o más vías públicas;

XIV. Fusión. La unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;

XV. Incentivos. Las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de

la ciudadanía y los inversionistas en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio;

XVI. Instituto. El Instituto Veracruzano de la Vivienda;

XVII. Ley. Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

XVIII. Lotificación. La partición de un terreno en lotes, con superficie menor a diez mil metros; puede requerir o no, la introducción de vía pública.

XIX. Mejoramiento de vivienda. La acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, elevando su calidad, valor o superficie, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación;

XX. Opinión Técnica de Aprovechamiento. Se refiere al documento expedido por la Secretaría, previamente a la emisión de autorizaciones;

XXI. Perito en Desarrollo Urbano. Profesionista facultado por esta Ley y su Reglamento y certificado por la Secretaría; con la capacidad técnico-científica para asumir la responsabilidad para elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, avalando que éstos cumplan con lo establecido por la Ley, su Reglamento y las disposiciones jurídico-técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; así como para tramitar la autorización de dichos proyectos o actos jurídicos ante las autoridades competentes, y orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional;

XXII. Política Estatal de Vivienda. Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el Gobierno Estatal, congruente con la Política Nacional de Vivienda, en coordinación con los gobiernos municipales y con los sectores social, público y privado para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa;

XXIII. Producción Social de Vivienda. Aquélla que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos;-incluye la que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios

que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;

XXIV. Región. Territorio conformado por la agregación de varios municipios, identificado por características económico-productivas, socio-demográficas y culturales, bajo criterios de pertenencia, similitud y complementariedad funcional. Su propósito es promover la integración y el desarrollo sustentable de la misma, a través de la determinación de políticas de ordenamiento regional y urbano, y sus prioridades de atención, coordinando la implementación de obras y acciones, racionalizando la inversión y haciendo más eficiente el uso de los recursos humanos y materiales que sean necesarios;

XXV. Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda. Recopilación, clasificación y organización de documentos y cartografía que reúnen los datos e indicadores relacionados con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

XXVI. Reglamento. Al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

XXVII. Relotificación. La modificación total o parcial de la lotificación con autorización previa y vigente;

XXVIII. Reserva territorial. Suelo de propiedad federal, estatal o municipal, cuyo objeto social sea la oferta de áreas aptas para la urbanización y vivienda, de acuerdo a lo que prevea el programa de desarrollo urbano correspondiente;

XXIX. Secretaría. A la Secretaría de Desarrollo Social;

XXX. Sector Privado. Toda persona física o moral, productor de bienes o servicios relacionados con el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio o la vivienda, con fines preponderantemente de lucro;

XXXI. Sector Público. Toda dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública de cualquiera de los tres niveles de gobierno;

XXXII. Sector Social. Toda persona física o moral, familia o grupo social, que sin fines de lucro, realice o demande acciones o procesos de beneficio social;

XXXIII. Silencio administrativo. La presunción de la existencia de una decisión administrativa, algunas veces en sentido negativo y otras en sentido afirmativo, por la inactividad, inercia o pasividad de la Administración frente a la solicitud de un particular;

XXXIV. Subdivisión. La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de vías públicas; en su caso puede generar servidumbre de paso cuando el predio dominante no tenga acceso por vía pública;

XXXV. Suelo para vivienda. Los terrenos física y legalmente susceptibles de ser ocupados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;

XXXVI. Zona conurbada. La continuidad geográfica, demográfica, económica y social que comprende más de un municipio y haga necesario llevar a cabo una planeación integral de ese territorio; puede ser intra o interestatal.

Artículo 3.- Para cumplir con los fines de interés social previstos en la Ley, se declara de utilidad pública:

I. La planeación y zonificación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos del Estado;

II. La determinación o ejecución de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población y zonas conurbadas;

III. La apertura, ampliación y prolongación de calles, caminos y vías públicas en general;

IV. La construcción de fraccionamientos de interés social y popular;

V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

VI. La edificación de viviendas de interés social y popular;

VII. La incorporación al desarrollo urbano sustentable de asentamientos humanos irregulares y la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VIII. La ejecución o aplicación de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

IX. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado;

XI. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos;

XII. La protección del patrimonio cultural edificado.

XIII. La adopción de medidas para prevenir o atender desastres;

XIV. Los actos necesarios para la prestación de servicios públicos o la ejecución de obras públicas;

XV. El financiamiento de las obras y servicios para el desarrollo urbano.

XVI. El ordenamiento territorial de la entidad y los municipios que la integran;

CAPÍTULO SEGUNDO

Autoridades competentes

Artículo 4. La aplicación de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los Municipios, por conducto de sus Ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos competenciales.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta Ley, directamente o por conducto de la Secretaría, y del Instituto, en lo que corresponda a los asuntos de la vivienda, y con la participación que compete a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

Artículo 5. Corresponden al Gobernador del Estado, directamente o a través del Titular de la Secretaría de Desarrollo Social, según sea el caso, las siguientes atribuciones:

A). En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

I. Aprobar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial del Estado y de los asentamientos humanos en él comprendidos, así como lo relativo a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas conurbadas;

II. Participar de manera coordinada con la Federación, las entidades federativas vecinas y los municipios del Estado; en la planeación del desarrollo regional y urbano de las conurbaciones interestatales, así como en la planeación y control del desarrollo urbano de las conurbaciones del Estado de Veracruz, en los términos de la presente Ley y su reglamento.

III. Formular, aprobar, ejecutar y evaluar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como los demás programas institucionales, regionales y especiales de competencia del sector;

IV. Otorgar, con la participación del municipio correspondiente, las autorizaciones de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y servidumbres, lotificaciones, relotificaciones, regímenes en condominio y cualquiera otra forma de dominio, uso y disposición de suelo; cuando el lugar donde se ubique sea una zona conurbada, carezca de programa de desarrollo urbano que lo regule, o cuando así lo haya convenido con el municipio respectivo;

V. Formular la declaratoria de existencia de zonas conurbadas al interior del Estado, previa celebración del Convenio correspondiente con los Ayuntamientos de los Municipios involucrados y constituir las Comisiones de Conurbación que regulen el desarrollo regional y ordenamiento territorial de las mismas;

VI. Presidir el Consejo Directivo del Instituto y el Consejo Estatal de Vivienda; así como coordinar la operación y funcionamiento de dichos consejos;

VII. Presidir los Consejos de Administración de la Comisión del Agua del Estado y de las Comisiones Regionales y de Zona Conurbada de Agua Potable;

- VIII. Participar en las Comisiones Interestatales de Conurbación y presidir las Comisiones Estatales de Conurbación, así como expedir los Reglamentos Internos que rijan el funcionamiento de estas últimas;
- IX. Establecer convenios con los sectores social y privado para la realización de acciones e inversiones para el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;
- X. Celebrar convenios con los municipios para la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de la legislación aplicable;
- XI. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo, así como gestionar recursos ante ese orden de gobierno, para alcanzar los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y del Programa Estatal de Vivienda;
- XII. La celebración de convenios con la Federación, las entidades federativas vecinas y con los municipios, en apoyo al desarrollo integral del Estado;
- XIII. Emitir la declaración de procedencia entre el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y los diferentes programas de planeación previstos por esta Ley;
- XIV. Ordenar la publicación en la Gaceta Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Registro Estatal de Información Urbana, Ordenamiento Territorial y Vivienda, de los diferentes programas que establece esta Ley, una vez aprobados por las autoridades competentes;
- XV. Conocer de las infracciones y aplicar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de esta Ley y su Reglamento; así como, promover la participación ciudadana en el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la edificación y mejoramiento de vivienda;
- XVI. Supervisar, vigilar y evaluar la aplicación de los programas y las acciones de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda en la entidad;
- XVII. Intervenir, con los municipios de que se trate, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XVIII. Administrar los bienes inmuebles de propiedad estatal;

XIX. Promover la constitución, adquisición y administración de reservas territoriales; así como la dotación de su infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

XX. Ejecutar y evaluar las políticas generales de desarrollo urbano y regional y, en particular, las de ordenamiento territorial y de los asentamientos humanos, de dosificación de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y de servicios públicos;

XXI. Prever el ordenamiento territorial de la entidad y planear el desarrollo urbano de los asentamientos humanos en él comprendidos, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;

XXII. Realizar las acciones encaminadas a la formulación y ejecución de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda que elaboren las entidades del sector y los municipios, cuidando su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

XXIII. Proporcionar asistencia técnica a los municipios que lo soliciten, en la elaboración, operación, seguimiento y evaluación de sus planes, programas y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y regional; dictaminando, previo a su expedición, la congruencia de dichos Programas con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y vigilar su cumplimiento;

XXIV. Solicitar y promover los decretos de expropiación de bienes inmuebles que requieran sus programas; y

XXV. Expedir las autorizaciones que señala la presente Ley y su Reglamento.

Para el ejercicio de las atribuciones relativas al desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el control del uso del suelo, el titular de la Secretaría se auxiliará de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Reglamento Interior de la Secretaría y el de esta Ley.

B). En materia de vivienda:

I. Fijar la política estatal en materia de vivienda y aprobar el Programa Estatal de Vivienda, evaluando y vigilando su cumplimiento;

II. Realizar la planeación, programación y presupuesto de las acciones de vivienda, en beneficio de la población que carezca de una vivienda adecuada, preferentemente la que se encuentre en situación de pobreza;

III. Convenir programas y acciones de vivienda con el Gobierno Federal, con otras entidades federativas y con los municipios;

IV. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones de vivienda;

V. Promover el establecimiento de prerrogativas financieras y fiscales en materia de vivienda;

VI. Promover la constitución de fideicomisos públicos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;

VII. Promover la participación de los sectores social y privado en la ejecución de los programas y acciones de vivienda; y

VIII. Las demás que le señale esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 6. Se modifica la denominación del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda, para quedar como Instituto Veracruzano de la Vivienda.

Artículo 7. El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Formular, conducir y evaluar la política estatal de vivienda, y coordinar los programas y acciones que realicen las entidades de la administración pública estatal, tendientes a satisfacer necesidades habitacionales, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

- b. Formular y aprobar el Programa Estatal de Vivienda, considerando los planteamientos de los sectores público, social y privado;
- c. Elaborar y llevar a cabo programas de mejoramiento de vivienda, autoconstrucción asistida y construcción de vivienda;
- d. Otorgamiento de créditos para la construcción, autoconstrucción asistida, adquisición o mejoramiento de vivienda, así como para la adquisición y regularización de lotes de uso habitacional;
- e. Promover sociedades cooperativas de vivienda y en general, esquemas de autoconstrucción y de participación de la ciudadanía;
- f. Promover la participación de empresas dedicadas a la producción, comercialización y transportación de materiales e insumos para la vivienda;
- g. Fomentar, con la participación de los sectores social y privado, así como con las instituciones de educación superior, la investigación sobre materiales y procedimientos de construcción aplicables a las diferentes regiones del Estado, a través de programas de autoconstrucción de vivienda;
- h. Promover y operar fondos para la vivienda, incluyendo programas de crédito y ahorro;
- i. Promover, otorgar créditos y operar paquetes de materiales, en la modalidad de autoconstrucción asistida y en la de mejoramiento de vivienda;
- j. Fomentar y establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con la participación del sector privado en la materia;
- k. Desarrollar mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de vivienda;
- l. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

- m. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
- n. Apoyar el otorgamiento de créditos para la adquisición y regularización de lotes de uso habitacional;
- o. Participar en la regulación del mercado de suelo para vivienda, determinando las políticas y normas generales que deberán observar las dependencias y entidades de la administración pública estatal en materia de adquisición y enajenación de suelo;
- p. Integrar y formular los programas de diseño y construcción de la vivienda para el bienestar de la población, con un criterio de desarrollo sustentable y la aplicación de tecnologías que favorezcan la protección ambiental;
- q. Desarrollar, coordinar y ejecutar los programas emergentes de vivienda en caso de siniestro, que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, en coordinación con las diversas instancias de gobierno;
- r. Promover programas de reubicación de vivienda de los asentamientos humanos que se localicen en zonas de riesgo, determinadas por la Secretaría de Protección Civil del Estado o las dependencias o entidades del Gobierno Federal, correspondientes;
- s. Organizar y fomentar estudios e investigaciones en la materia, principalmente la enfocada a la reducción de costos, mejoramiento de la calidad y mayor producción de vivienda;
- t. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo habitacional a mediano y largo plazo, así como realizar, la programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la Entidad, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;
- u. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y los demás ordenamientos legales aplicables;

- v. Informar a la sociedad sobre las acciones que se realicen en materia de disponibilidad, adquisición de suelo y vivienda;
- w. Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación y faciliten los procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales en general, y aquéllos que le sean encomendados para su ejecución, de conformidad con los acuerdos y convenios que al efecto se celebren;
- x. Establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con gobiernos estatales y organismos nacionales e internacionales, en coordinación con las autoridades competentes;
- y. Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la edificación de vivienda, así como para autoproductores, autoconstructores y autogestores de vivienda;
- z. Promover y apoyar el surgimiento y operación de organismos de carácter no lucrativo que proporcionen asesoría a la población de bajos recursos para desarrollar de mejor manera sus procesos productivos y de gestión del hábitat;
- aa. Fomentar esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente a los que se encuentren en situación de pobreza;
- bb. Coordinar la operación y funcionamiento del Sistema Estatal de Vivienda;
- cc. Celebrar convenios de colaboración e intercambio de información con las dependencias del Gobierno Federal y Municipal, que intervengan en el fomento de la producción habitacional, así como de los sectores social y privado para integrar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;

- dd. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebre la Secretaría, o en su caso, el Instituto con el Ejecutivo Federal;
- ee. Convenir, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con el Gobierno Federal, con los gobiernos de otras entidades federativas y con municipios, además de los sectores social y privado;
- ff. Impulsar la creación de grupos universitarios y profesionales, de carácter multidisciplinario, que incidan en la autogestión, autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda social y popular; y
- gg. Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones legales aplicables.

Artículo 8. Son atribuciones municipales las siguientes:

A). En materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial:

- a. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, así como los especiales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, con apego a las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, medio ambiente y protección civil;
- b. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- c. Formular y administrar la zonificación contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, así como controlar, autorizar, administrar y vigilar la utilización del suelo, usos, destinos, provisiones y reservas en sus jurisdicciones territoriales;
- d. Coordinarse y asociarse con otros municipios de la entidad para el cumplimiento de los programas e instrumentos de planeación del desarrollo urbano sustentable;

- e. Promover inversiones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población con base en los Programas de Desarrollo Urbano de orden municipal;
- f. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los programas municipales de desarrollo urbano;
- g. Participar en los términos de la presente Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- h. Suscribir con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros municipios o con particulares, convenios de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de planeación urbana que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación vigente;
- i. Convenir y asociarse con el Gobierno del Estado, con otros municipios o con particulares, por un periodo no mayor a su gestión constitucional, para la ejecución de obra pública o prestación de servicios públicos municipales. En los casos en que el proyecto lo demande, se podrán celebrar convenios por periodos más amplios, previa autorización del Congreso del Estado;
- j. Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones y licencias relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo urbano de su competencia, de acuerdo con esta Ley, con los programas correspondientes y demás disposiciones en vigor;
- k. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias o permisos de uso del suelo, de fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios bajo cualquier modalidad, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y condominios; siempre y cuando justifiquen ante la instancia de gobierno reguladora del control y desarrollo urbano en el Estado, que cuenten con la capacidad técnica y administrativa para ejercer dicha función, y que exista además un Programa Municipal de Desarrollo Urbano aplicable, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- l. Participar con las autoridades competentes en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de esta Ley y su Reglamento, de

conformidad con los programas de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;

- m. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la preservación ecológica, de conformidad con esta Ley, su Reglamento, los convenios de coordinación que se suscriban y las disposiciones jurídicas aplicables;
- n. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
- o. Realizar inspecciones a las obras en proceso de urbanización, construcción o terminadas;
- p. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- q. Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios y condominios, en congruencia con lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables y los programas de desarrollo urbano sustentable;
- r. Municipalizar los fraccionamientos, cuando se hayan cubierto los requisitos legales;
- s. Vigilar que en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados, conforme a este ordenamiento y la autorización respectiva;
- t. Verificar el adecuado trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas;
- u. Determinar las infracciones o violaciones a esta Ley, los Programas, el Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- v. Imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondientes por violaciones a esta Ley, su Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano y

demás disposiciones aplicables, y solicitar, cuando lo juzgue necesario, el apoyo del Gobierno del Estado para aplicarlas;

- w. Solicitar el uso de la fuerza pública cuando sea necesario, para hacer cumplir sus determinaciones;
- x. Expedir los Reglamentos y disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de observancia general para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- y. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes y programas de su competencia;
- z. Establecer y mantener permanentemente actualizados el Sistema Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como el Registro Municipal de Información Urbana, en coordinación con la Secretaría;
- aa. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y
- bb. Las demás que les otorguen esta Ley, su Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

B). En materia de vivienda:

- a. Formular, aprobar y administrar acciones municipales de suelo y de vivienda y las que de éstas se deriven, que solucionen los problemas habitacionales, de conformidad con los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda y programas de desarrollo urbano correspondientes y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- b. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios que permitan a la población de escasos recursos, obtener recursos preferenciales para la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;

- c. Fomentar la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política Estatal de Vivienda, y los Programas de Desarrollo Urbano;
- d. Determinar las zonas aptas y de riesgo para el desarrollo habitacional, de conformidad con esta Ley, su Reglamento y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- e. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales;
- f. Promover obras de infraestructura en las reservas territoriales de uso habitacional, para fomentar el crecimiento urbano ordenado;
- g. Otorgar facilidades administrativas al Instituto para el desarrollo de acciones de vivienda; particularmente tratándose de vivienda social;
- h. Convenir la elaboración de censos poblacionales con el Gobierno del Estado a través de la Secretaría, para la ejecución de programas emergentes de vivienda en casos de siniestros que afecten a los habitantes de un asentamiento humano, así como para el seguimiento en la ejecución de los mismos;
- i. Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda respetando el entorno ecológico, preservación y el uso eficiente de los recursos naturales, de los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
- j. Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
- k. Promover los mecanismos necesarios para la utilización de inmuebles urbanos para la ejecución de las acciones de vivienda, y establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa Estatal de Vivienda;

- l. Generar y proporcionar, según se requiera, la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el Municipio, a las dependencias y entidades del Poder Ejecutivo Federal y del Poder Ejecutivo del Estado;
- m. Coordinar con el Ejecutivo Estatal, la ejecución y el seguimiento del Programa Estatal de Vivienda;
- n. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la situación real de la vivienda en el Municipio, tomando en cuenta el desarrollo y crecimiento de la misma, y las condiciones que inciden en ella, como son el rezago, la calidad, los espacios y los servicios básicos;
- o. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebre el Ayuntamiento con el Ejecutivo Estatal o el Ejecutivo Federal;
- p. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- q. Celebrar con dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para la ejecución de programas de vivienda y acciones inmobiliarias, coordinar programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda; regularización de la tenencia de la tierra; determinación y constitución de reservas territoriales con fines habitacionales y, producción y distribución de materiales de construcción;
- r. Fomentar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos de vivienda;
- s. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, de las acciones municipales de vivienda y de las demás disposiciones muni-

cipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas;

- t. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de las acciones municipales de vivienda;
- u. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas y acciones de Vivienda;
- v. Establecer una ventanilla única para la recepción y atención de solicitudes de apoyo en materia de vivienda, tanto de programas del Instituto como de acciones del municipio; y
- w. Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

CAPÍTULO TERCERO

Participación ciudadana y Derechos Urbanos Fundamentales.

Artículo 9. La participación ciudadana se concibe como una forma coadyuvante de la Administración Pública que deberá promoverse de manera esencial para la consulta, propuestas, elaboración de programas, aportaciones de mano de obra, de recursos materiales y económicos, en la ejecución y vigilancia de las acciones de desarrollo urbano, regional y vivienda previstas en esta Ley.

Dicha participación podrá ser a través de consejos consultivos, adecuados éstos al ámbito geográfico a cuyas provisiones se dirijan: Estatal, Regional, de Zona conurbada o municipal, según corresponda.

Toda persona, agrupación u organización social, residente en territorio veracruzano, tiene el derecho a participar en estas acciones de forma libre y directa, a través de los mecanismos que se establezcan por la Secretaría, el Instituto, los municipios y las disposiciones reglamentarias.

Artículo 10. Se reconocen como Derechos Urbanos Fundamentales de los residentes de asentamientos humanos en centros urbanos y rurales de población en el Estado:

I. Derecho a la calidad del medio ambiente: Se entiende como tal la calidad de vida integral, es decir la preservación del medio ambiente para las generaciones futuras. Este derecho incluye el uso racional de los recursos naturales y energéticos, el patrimonio cultural y la protección frente a las agresiones a la calidad el entorno;

II. El derecho al libre tránsito en vialidades y bienes de propiedad pública, sin impedimentos materiales; y el relativo a la movilidad y a la accesibilidad desde y hacia cada zona de los centros urbanos y rurales de población.

III. Derecho a la belleza urbana, al disfrute del espacio público;

IV. El derecho colectivo a la preservación de bienes considerados como patrimonio cultural;

V. Derecho a una vivienda digna y decorosa;

VI. Derecho a contar con servicios públicos;

VII. Derecho a la ejecución de obras públicas de beneficio colectivo;

VIII. Derecho al acceso transparente a la información generada por los procesos de planeación y administración del suelo, incluyendo licencias, autorizaciones o permisos de cualquier índole;

IX. Derecho a contar con seguridad pública;

X. Derecho a que se cumplan las previsiones y contenidos de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

XI. Derecho a la identidad colectiva dentro de los centros de población, con el fin de que la organización interna del espacio urbano facilite la cohesión sociocultural de las comunidades y asentamientos humanos;

XII. Derecho colectivo o individual para presentar denuncias urbanas e impugnaciones contra actos o hechos jurídicos que violenten la normatividad, legislación o programas urbanos y ambientales;

XIII. Derecho a la agrupación bajo cualquier modalidad lícita para defenderse o presentar propuestas y realizar gestiones en la materia que regula la presente Ley y su Reglamento.

Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas sean de naturaleza jurisdiccional, administrativa o constitucional.

Artículo 11. La participación ciudadana en materia de asentamientos humanos comprenderá:

I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de todos los instrumentos de planeación que regula la presente Ley y su Reglamento;

II. La autorización, determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;

III. Los programas de autoconstrucción, construcción y mejoramiento de vivienda;

IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, vivienda, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

VI. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas, y en materia de vivienda;

VII. La protección del patrimonio cultural edificado de los centros de población;

VIII. La preservación del medio ambiente en los centros de población; y

IX. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población;

X. La solicitud de aplicación de sanciones inmediatas y medidas de seguridad con relación a proyectos, obras o actividades que vulneren la normatividad de los Programas, de la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídico urbanísticas aplicables.

La autoridad estatal y los municipios promoverán la participación ciudadana a través de convocatorias, publicaciones y la difusión en los diferentes medios de comunicación, del contenido de la presente Ley, así como de los programas y actividades vinculadas.

Artículo 12. Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta Ley, su Reglamento, las declaratorias o los programas de desarrollo urbano, regional y de vivienda, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante la Secretaria, el Instituto o la autoridad municipal competente.

Los ciudadanos, los colegios, las cámaras, las asociaciones, las agrupaciones u organizaciones civiles, tienen el derecho a participar de forma libre y directa, en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación de los programas de desarrollo regional, urbano y de vivienda, así como coadyuvar, a través de la denuncia ante las autoridades correspondientes, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de ocupación del mismo, y en el control de las licencias, autorizaciones o permisos, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, condominios y de las normas establecidas en la Ley y en los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con el fin de prevenir o sancionar actos o proyectos de aprovechamiento o construcción de inmuebles contrarios a las normas jurídicas que vulneren la calidad de vida y el entorno de los asentamientos humanos.

TÍTULO SEGUNDO PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SUSTENTABLES

A) DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO PRIMERO

De la Planeación del Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Territorial y la Vivienda Sustentables

Artículo 13. El ordenamiento territorial de la entidad, de los asentamientos humanos, de la vivienda y la regulación del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, centros de población y zonas conurbadas, se efectuará mediante instrumentos que promuevan la sustentabilidad, entendida ella como el racional aprovechamiento de los recursos existentes, sin comprometer su permanencia para disponibilidad de las generaciones futuras. Para tal efecto, los instrumentos de planeación serán los siguientes:

A). De orden Estatal:

- a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- b) El Programa Estatal de Vivienda;
- c) Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, en los términos previstos por esta Ley y su Reglamento.
- d) Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas dentro del territorio del Estado;
- e) Programas Regionales de Desarrollo Urbano.
- f) Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Regional.
- g) Programas Especiales de Vivienda, Ordenamiento Territorial y/o Desarrollo Urbano.

B). De orden Municipal:

- a) Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- b) Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

- c) Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
- d) Los Programas Especiales de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de cobertura municipal.

La elaboración o actualización de los instrumentos descritos en el apartado A), fracciones I y II, así como en el apartado B), fracción I, son de observancia obligatoria.

Estos programas deberán ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y metas establecidos en el Sistema de Planeación Democrática Estatal, señalados en la Ley de Planeación del Estado.

Artículo 14. Los programas a que se refiere el artículo anterior, se elaborarán en los términos previstos en esta Ley, su Reglamento y con fundamento en las normas urbanísticas complementarias de planeación que para tal efecto expida la Secretaría. Los programas deberán publicarse en la Gaceta Oficial del Estado en un plazo no mayor de veinte días hábiles contados a partir de su aprobación, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en un término no mayor al que se establezca por el artículo transitorio correspondiente derivado del acuerdo de publicación que emita el Gobernador del Estado.

Asimismo, se anotarán en las listas catastrales las provisiones, reservas, usos y destinos de los predios regulados por dichos programas.

Artículo 15. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establecerá los objetivos, políticas, estrategias e instrumentos que requiera el proceso de desarrollo urbano y regional del Estado a corto, mediano y largo plazo, y a ellos deberá ajustarse el resto de los programas a que se refiere la presente Ley.

Por su parte, el Programa Estatal de Vivienda determinará las bases para la estructuración de la Política Estatal de Vivienda, que incluirá las estrategias y acciones básicas a seguir, así como el señalamiento de prioridades e instrumentos para articular el desarrollo ordenado de la producción habitacional en la entidad, con la participación coordinada y concertada de los sectores público, privado y social.

Artículo 16. Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano tienen por finalidad, planificar el proceso de desarrollo a partir del conocimiento de la problemá-

tica común de un territorio conformado por varios municipios, cuya agregación en región sea determinada previamente por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial.

Artículo 17. Los Programas de Desarrollo urbano de Zonas Conurbadas, establecerán los objetivos para ordenar el territorio y promover el armónico desarrollo de los asentamientos humanos que conformen dicha zona, con una estrategia integral de corto, mediano y largo plazo que privilegie el beneficio colectivo.

Artículo 18. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano señalarán, en forma particular para el territorio de un municipio, los lineamientos en materia de suelo, vivienda, medio ambiente, equipamiento e infraestructura, en congruencia con los objetivos y rumbos planteados por instrumentos de planeación de mayor jerarquía.

Artículo 19. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población indicarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento físico y económico a corto, mediano y largo plazo de un centro de población; así como las emitidas para regular y ordenar los usos, reservas y destinos del suelo.

Artículo 20. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano tienen la finalidad de ordenar un espacio específico en el centro de población o zona conurbada, ubicado en cualquier parte de la zonificación, ya sea área de asentamiento humano o en reservas.

Artículo 21. Los Programas Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano atenderán situaciones particulares referentes al desarrollo de los asentamientos humanos dentro de uno o varios municipios, y estarán vinculados a acciones de tipo económico, turístico, comercial y de servicios, industrial, de protección y conservación del medio ambiente, del patrimonio cultural edificado u otros, así como los relacionados a fenómenos naturales, siniestros y riesgos industriales, y en general, a aquellos que por su naturaleza requieran de atención especial.

Artículo 22. En el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, a cargo de la Secretaría y el Instituto, se deberán registrar todos los programas y las modificaciones a los mismos, previstos en esta Ley, su Reglamento y normas técnicas correspondientes. Dicho Registro estará a consulta permanente de la ciudadanía.

CAPÍTULO SEGUNDO

Formulación, Aprobación y Modificación de programas

Artículo 23. La formulación, aprobación y modificación al contenido de los programas a los que alude el artículo 13 de esta Ley, se sujetarán al procedimiento que se establezca en el Reglamento. Los programas una vez vigentes, serán de observancia obligatoria. Las modificaciones que de su contenido se realicen, deberán seguir el mismo procedimiento para obtención de vigencia jurídica a la que refiera el reglamento.

Artículo 24. La Secretaría, previo convenio con el municipio que lo solicite, tendrá la atribución de apoyarle y, en su caso, formular los referidos programas.

CAPÍTULO TERCERO

Obligatoriedad de los programas

Artículo 25. Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, tendrán el carácter de obligatorios. Las dependencias y entidades de la administración pública de los tres niveles de gobierno que concurren en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Estado, se sujetarán a lo que dichos programas prevean.

Artículo 26. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y de Vivienda, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y surtirán efectos ante terceros a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Dichos programas estarán a disposición de la ciudadanía en los municipios correspondientes, en la Secretaría y el Instituto. A partir de la fecha de la inscripción de un programa, las autoridades estatales o municipales en el ámbito de sus competencias, sólo podrán expedir autorizaciones o licencias en materia de desarrollo urbano, cuando las solicitudes sean acordes a las acciones de desarrollo urbano relacionadas con áreas y predios involucrados en la zona de regulación derivada del programa respectivo. Las licencias o autorizaciones que no se ajusten a esta disposición serán nulas.

Artículo 27. Los titulares de los predios en un centro de población o zona conurbada, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana y regional dicten las autoridades conforme a esta Ley, su Reglamento y a las demás disposiciones aplicables.

Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras, actos, convenios, minutas, contratos y actos jurídicos sean gratuitos u onerosos, por acto entre vivos o por causa de muerte, a que se refiere el artículo anterior, previa exhibición por parte de quien solicite el servicio, de las licencias o autorizaciones que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley, su Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables. El contenido de las licencias a las que se alude, deberá ser transcrito en el acto que sea causa de escritura;

B) CRITERIOS Y ACCIONES

CAPÍTULO PRIMERO

Ordenamiento territorial

SECCIÓN PRIMERA

Reservas territoriales

Artículo 28. Las reservas territoriales son las que se dedicarán a habitación y propósitos afines, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio y los servicios, el turismo, la industria o las actividades portuarias. Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir: aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional. En el caso de las reservas comerciales y de servicios, industriales, portuarias o turísticas, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.

Artículo 29. Las reservas ecológicas de un centro de población o zona conurbada corresponden a las áreas no urbanizables y podrán ser restrictivas o bien de aprovechamiento productivo.

Las reservas ecológicas restrictivas y las áreas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como los sitios típicos y de belleza natural, implican un alto valor ambiental o cultural, según corresponda; por lo que deben entenderse como áreas protegidas en los términos de las leyes aplicables.

Las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo tienen como finalidad mantener en zonas circunvecinas a los asentamientos humanos, los elementos

naturales indispensables al equilibrio ecológico y al bienestar general, siendo factible en ellas su aprovechamiento con fines distintos a los urbanos.

Artículo 30. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría y los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, en su caso, realizarán acciones en materia de reservas, con el propósito de:

I. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo;

II. Dar cumplimiento a lo dispuesto en los programas previstos en esta Ley;

III. Establecer una política integral de desarrollo urbano en los centros de población y zonas conurbadas, mediante la programación de adquisiciones, administración y manejo adecuado de las reservas; controlar la ocupación, uso o aprovechamiento de las reservas; y elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de inmuebles por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continúa el Registro del Patrimonio Inmobiliario Estatal;

IV. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas; y

V. Establecer los compromisos para la agilización de procedimientos y trámites administrativos a fin de cumplir con los objetivos convenidos.

Artículo 31. El Ejecutivo del Estado y los municipios otorgarán prioridad en la programación de acciones e inversiones para la constitución de reservas territoriales para el crecimiento habitacional, con el objetivo de:

I. Ampliar la posibilidad de acceso al suelo para los sectores sociales de menores ingresos;

II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;

III. Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos, para evitar la especulación inmobiliaria; y

IV. Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo.

V. Atender las necesidades derivadas de las actividades económicas productivas insertas en los asentamientos humanos de la entidad.

SECCIÓN SEGUNDA

Regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 32. El Ejecutivo Estatal y los municipios, en coordinación con la Federación, en su caso, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;

II. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos;

III. Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización; y

IV. Garantizar que, mediante la organización y cooperación de los beneficiarios, se ejecuten las obras de urbanización requeridas, a través de la celebración de Convenios Urbanísticos.

V. Inhibir la ocupación de zonas de riesgo.

Artículo 33. La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participa-

ción ciudadana, de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse a la presente Ley y su Reglamento y, en su caso, a la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social.

Artículo 34. La regularización de un asentamiento humano no será procedente cuando:

I. Se contravenga a lo que establezca el programa de desarrollo urbano correspondiente;

II. Se invadan derechos de vía de instalaciones, líneas o ductos superficiales o subterráneos; áreas naturales protegidas; zonas de riesgo o amortiguamiento de instalaciones o actividades específicas, o los derechos generados por cuerpos de agua;

III. No sea factible técnica o financieramente dotarlo de la infraestructura y servicios públicos necesarios;

IV. Se ubiquen en zonas con características fisiográficas no aptas para su desarrollo;

V. Se asiente en zonas con relevancia ecológica, arqueológica, artística o histórica;

VI. Se propicie la especulación en perjuicio del desarrollo urbano armónico; y

VII. El predio afectado tenga un bajo índice de ocupación, de conformidad a las disposiciones normativas y reglamentarias.

SECCIÓN TERCERA

Protección Ambiental

Artículo 35. Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente en la entidad, se apoyarán en forma complementaria a lo que establece la ley en la materia, en los programas previstos en la presente Ley. Los programas contendrán las disposiciones necesarias para el ordenamiento ecológico de los centros de población y los criterios para la explotación de los recursos naturales, lo cual tendrá por objeto:

I.- Apoyar la regionalización ecológica del territorio estatal a partir del diagnóstico de las características, disponibilidad y demanda de los recursos naturales, así como de las actividades productivas presentes en el ámbito ordenado por un determinado programa de desarrollo urbano;

II.- Apoyar en la definición de los lineamientos y estrategias ecológicas para la conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, así como para la localización y planeación de actividades productivas y de los asentamientos humanos;

Artículo 36. Cuando sea interés del Gobierno Federal la determinación de un área natural protegida dentro del territorio del Estado, el Ejecutivo Estatal promoverá la celebración del convenio correspondiente, a fin de garantizar la concurrencia y la coordinación de los tres órdenes de gobierno.

CAPÍTULO SEGUNDO

Zonificación urbana

Artículo 37. Los municipios formularán, aprobarán y administrarán la zonificación de su territorio y las de los centros de población ubicadas en él. La zonificación formará parte de los programas de desarrollo urbano y se clasificará en primaria y secundaria, conforme al Reglamento de esta Ley y las Normas Urbanísticas Complementarias que dicte la Secretaría.

Artículo 38. El Reglamento de esta Ley y las normas urbanísticas complementarias que dicte la Secretaría, contendrán las normas técnicas relativas a la tipología de usos de suelo; las compatibilidades y mezclas de usos permisibles; el equipamiento; normas de diseño; derechos de vía; y las demás normas técnicas que deberán observarse en la zonificación. Las áreas y predios ubicados en ejidos y comunidades con vocación urbana se sujetarán, además de lo previsto en esta Ley y su Reglamento, a la legislación agraria y disposiciones aplicables.

Artículo 39. En los predios donde el uso o construcción actual no corresponda al señalado en los programas, el propietario o poseedor sólo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. Las modificaciones con el fin de cambiar el uso del suelo deberán ajustarse a las disposiciones de planeación urbana vigentes.

CAPÍTULO TERCERO

Patrimonio cultural

Artículo 40. El patrimonio cultural edificado del Estado comprende, para efectos de esta ley, los lugares típicos o de belleza natural en los términos de la Ley Sobre Protección y Conservación de Lugares Típicos y de Belleza Natural del Estado, el patrimonio cultural tangible en los términos de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado y el señalado en las leyes en materia de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos.

Artículo 41. Los valores a conservar del patrimonio cultural edificado son: el carácter histórico de un asentamiento humano y todos aquellos elementos materiales y socioculturales que determinan su imagen.

Artículo 42. El control al desarrollo urbano, mediante la expedición de autorizaciones, tendrá, entre otros, el objetivo de proteger el patrimonio cultural edificado y su entorno, conforme lo ordenan las leyes en la materia.

Artículo 43. Toda zona identificada como patrimonio cultural edificado tendrá su propio programa especial, mismo que deberá inducir a la conservación de los valores señalados en el artículo anterior.

CAPÍTULO CUARTO

Infraestructura y equipamiento urbano

Artículo 44. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano, se sujetarán a la presente Ley y su Reglamento; a los programas que de ella emanen, así como a las normas técnicas que para tal efecto expida la Secretaría. Dichas acciones deberán garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad de la población, en especial las que requieran los menores de edad, discapacitados y la población de la tercera edad. La construcción de infraestructura que tenga su origen, atraviere o abastezca un centro de población o zona conurbada, debe contar con un dictamen de factibilidad regional sustentable o en su caso de desarrollo urbano integral sustentable, expedido por la propia Secretaría.

Cuando la autoridad competente determine que las condiciones sociales lo requieran, y las características urbanas lo permitan, se podrá celebrar un Convenio Urbanístico.

Artículo 45. Quedan comprendidos en la infraestructura urbana y el equipamiento:

A). Infraestructura:

- a) Sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, así como plantas potabilizadoras y de aguas residuales;
- b) Redes de energía eléctrica, gas, comunicaciones y alumbrado público;
- c) Vialidades y sus pavimentos, guarniciones y banquetas, y
- d) Rellenos sanitarios;

B). Equipamiento para:

- a) Educación y cultura;
- b) Recreación y deporte;
- c) Comercio y abasto;
- d) Salud y asistencia pública;
- e) Comunicaciones y transporte;
- f) Administración pública y justicia;
- g) Espacios para servicios religiosos,

C). Mobiliario, como complemento del equipamiento.

CAPÍTULO QUINTO

Vivienda

SECCIÓN PRIMERA

Del Sistema Estatal de Vivienda

Artículo 46.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda como un mecanismo

permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado que tiene por finalidad:

I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política estatal de vivienda;

II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

IV. Fortalecer la coordinación entre el gobierno estatal y los municipales, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado; y

V. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes dependencias estatales relacionadas con la vivienda.

El Sistema Estatal de Vivienda estará integrado por:

- a. El Ejecutivo Estatal;
- b. La Secretaría de Desarrollo Social;
- c. La Secretaría de Protección Civil;
- d. El Consejo de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda del Estado;
- e. El Instituto;
- f. Los Fondos y Fideicomisos de apoyo a la vivienda; y
- g. Los Municipios.

SECCIÓN SEGUNDA

De la coordinación institucional

Artículo 47.- Las dependencias y organismos de la Administración Pública Estatal y Municipal, coadyuvarán en la ejecución de la política estatal de vivienda y de los programas de desarrollo habitacional, de manera coordinada y de conformidad a lo establecido en los preceptos de esta Ley.

Las dependencias y organismos de la Administración Pública Estatal podrán celebrar convenios de coordinación con las dependencias y organismos del sector público federal, con el objeto de:

- I. Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones estatales de vivienda y suelo, con los del Gobierno Federal y de los municipios;
- II. Aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en el Programa Estatal de Vivienda y demás programas de vivienda;
- III. Fomentar suelo apto para el desarrollo urbano, que permita la producción social de vivienda, de vivienda rural e indígena;
- IV. Organizar y promover la producción y distribución de materiales de construcción que satisfagan las normas oficiales mexicanas;
- V. Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos mejorados y modulados acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;
- VI. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- VII. Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- VIII. Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y ejecución de programas de vivienda y de suelo;
- IX. Promover la homologación normativa y la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de vivienda, recono-

ciendo los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;

X. Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y suelo, y

XI. La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esta Ley.

El Ejecutivo del Estado y los municipios, a través de los acuerdos o convenios que celebren con el Gobierno Federal, podrán recibir recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de vivienda y suelo, destinados a la población vulnerable.

En los propios acuerdos o convenios se establecerán los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación, utilización y destino de los recursos, así como los criterios para su control y evaluación, de conformidad con el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente y demás normatividad aplicable. El Gobierno Estatal y los municipios prestarán todas las facilidades para que el Ejecutivo Federal verifique la correcta aplicación de dichos recursos.

Derivado de los acuerdos o convenios celebrados, el Gobierno Federal brindará asesoría y apoyo a la entidad y municipios, a fin de que ambos órdenes de gobierno cuenten con mayor capacidad técnica y operativa.

Artículo 48. Las acciones en materia de suelo y vivienda a cargo del Instituto, así como de los municipios, se dirigirán al logro de los siguientes objetivos:

I. Aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda al mayor número de personas, con atención preferente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II. Integrar la vivienda al medio social y ecológico, preservando los recursos y las características del ambiente, de modo que sea un factor benéfico para el desarrollo urbano, de empleo y de arraigo en la población;

III. Ampliar la cobertura social de los sistemas de financiamiento para suelo urbanizado y vivienda, a fin de canalizar un mayor número de recursos a los trabajadores no asalariados, los campesinos, los indígenas y la población de bajos ingresos;

IV. Estimular los procesos de producción, mejoramiento y conservación de la vivienda, y promover la utilización de sistemas de construcción adecuados;

V. Promover y apoyar la producción y distribución de materiales locales para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;

VI. Apoyar la construcción de infraestructura de servicios para vivienda, a través de la participación organizada de la ciudadanía;

VII. Impulsar en la población el desarrollo habitacional, de manera que se fomente el apoyo a la autoconstrucción organizada y la constitución de cooperativas para la vivienda;

VIII. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;

IX. Dar integridad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

X. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda; y

XI. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

CAPÍTULO SEXTO

Sustentabilidad del desarrollo urbano y de la vivienda

SECCIÓN PRIMERA

Fundación, conservación, crecimiento y mejoramiento urbanos

Artículo 49. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, contendrá las determinaciones sobre provisiones de tierras y, en los casos de fundación de centros de población, ésta deberá realizarse en tierras susceptibles de aprovechamiento urbano, previa evaluación del impacto ambiental y con respeto a las costumbres culturales de las comunidades y a las áreas de valor ecológico y arqueológico.

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

SECCIÓN SEGUNDA

De la Calidad y sustentabilidad de la Vivienda

Artículo 50.- Las acciones para la producción y el mejoramiento de la vivienda que realicen las dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento y guardarán congruencia con lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

Las acciones de vivienda que se ejecuten en la entidad y sus municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.

TÍTULO TERCERO

Fomento al Desarrollo

CAPÍTULO PRIMERO

Incentivos a la inversión

Artículo 51. El Ejecutivo del Estado por conducto del Instituto coordinará, concertará y fomentará, previo el acuerdo de este último con la secretaría, con la intervención que corresponda a los municipios, la participación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para incrementar los recursos destinados al desarrollo de la vivienda y a la atención de las necesidades de la sociedad para:

I. Lograr una alta rentabilidad financiera de los recursos orientados al desarrollo de la vivienda;

II. Fortalecer la capacidad de interrelación de las estructuras gubernamentales;

III. Evitar la especulación en perjuicio del desarrollo de la vivienda;

IV. Facilitar y promover el desarrollo de la vivienda económica y consolidación de la producción social de vivienda y apoyar programas de vivienda rural y de autoconstrucción asistida.

Artículo 52. El Instituto, en la elaboración del Programa Estatal de Vivienda, promoverá los mecanismos idóneos para incentivar la inversión que, independientemente de lo dispuesto por la Ley de Fomento Económico del Estado y demás disposiciones aplicables, cubrirá las siguientes prioridades:

I. Integrar una cartera de proyectos de vivienda, con visión de mediano y largo plazo, que favorezcan la participación pública, social y privada; y

II. Promover un marco administrativo y financiero propicio para asegurar la viabilidad de ejecución, financiamiento y operación de los proyectos;

Artículo 53. La participación de los particulares con inversiones en infraestructura y prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Gobierno del Estado. Dichos incentivos podrán consistir en:

I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los gobiernos estatales o municipales; además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras nacionales y extranjeras;

II. Capacitación y asistencia en materias relacionadas con el desarrollo regional y urbano y el ordenamiento territorial.

III. Simplificación administrativa de los trámites ante las autoridades estatal y municipal; y

IV. Los establecidos por la Ley de Fomento Económico del Estado. Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los programas respectivos y que no contravengan lo dispuesto en esta ley, los programas y su Reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO

Concesiones, licencias y permisos

Artículo 54. En la prestación de los servicios públicos municipales en los que tuviere injerencia el Gobierno Estatal, los particulares podrán participar mediante concesión, licencia o permiso temporales que se otorguen al efecto, los que se autorizarán siempre que se garantice su prestación en forma adecuada, asegurando su calidad a los usuarios y con certidumbre para sus titulares.

Artículo 55. Las convocatorias para la celebración de concursos de otorgamiento de las concesiones, licencias y permisos a que se refiere el artículo anterior se llevarán a cabo de acuerdo con la Ley de Obras Públicas del Estado y serán otorgadas por la Secretaría; su contenido se indicará en el Reglamento respectivo.

Artículo 56. En materia de concesiones, licencias y permisos, la Secretaría y el municipio o municipios, según corresponda, tienen atribuciones para:

I. Vigilar y, en su caso, modificar en la forma que sea conveniente y conforme a lo que prevean las disposiciones aplicables, dichos títulos;

II. Ocupar temporalmente el bien de dominio público o el servicio público e intervenir en su administración, en los casos en que su titular no lo preste eficazmente o se niegue a seguir prestándolo;

III. Verificar el pago oportuno de las obligaciones económicas a cargo del titular;

IV. Supervisar las obras que deba realizar el titular, así como establecer las normas de coordinación con otros servicios públicos similares;

V. Establecer las modalidades que se requieran para la más adecuada prestación de los servicios públicos, cuando no lo prevea el Reglamento respectivo;

VI. Revocarlo;

VII. Recibir el bien o los servicios conforme al título que corresponda; y

VIII. Dictar las medidas necesarias tendientes a proteger el interés público.

Artículo 57. Las concesiones, licencias y permisos sobre bienes de dominio público y prestación de servicios públicos no crean derechos reales, otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan los ordenamientos aplicables o el respectivo título.

Artículo 58. Las concesiones, licencias y permisos serán por tiempo determinado y el plazo de vigencia será fijado por la Secretaría, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, tomando en cuenta el monto de la inversión, el plazo de su amortización, y el beneficio social y económico que signifique para el área urbana o la región.

Artículo 59. Al término del plazo de la concesión, licencia o permiso o de la última prórroga en su caso, las obras o instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble de que se trate, pasarán a formar parte del patrimonio del Estado o del municipio, según corresponda.

Artículo 60. El título de concesión, la licencia o el permiso, para la explotación de bienes de dominio público o para la prestación de un servicio público, deberá contener los requisitos, obligaciones del titular y demás condiciones que se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 61. El escrito por el que se otorgue concesión, licencia o permiso para la prestación de servicios públicos, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y contener al menos las siguientes consideraciones generales:

I. La precisión del servicio público y de los bienes que pueden afectarse en su prestación por parte del titular;

II. Las medidas que el titular deberá tomar para asegurar el buen funcionamiento, la igualdad, la continuidad, la regularidad y la adecuación del servicio público;

III. Las sanciones a que el referido titular se hará acreedor, cuando haya irregularidades en la prestación del servicio;

IV. Las condiciones en que los usuarios puedan utilizar tanto los bienes como los servicios propiamente dichos;

V. Las tarifas, forma de modificarlas y las contraprestaciones que tenga que cubrir el beneficiario; y

VI. La fianza o garantía que tenga la obligación de otorgar el titular para responder de la eficiencia en la prestación del servicio.

Artículo 62. No podrán presentar solicitudes para el otorgamiento de concesiones, licencias o permisos a que se refiere este capítulo, las personas físicas o morales siguientes:

I. Los servidores públicos, sean federales, estatales o municipales;

II. Los cónyuges, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales hasta el cuarto grado y los parientes por afinidad hasta el segundo grado de los funcionarios que determinen su otorgamiento;

III. Las empresas en las cuales los servidores públicos directamente involucrados tengan intereses económicos; y

IV. Las demás que determinen el Estado o los municipios.

Artículo 63. Son causas de revocación de las concesiones, licencias y permisos a que se refiere esta ley:

I. La interrupción por el titular, en todo o en parte, del servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes, de que se trate sin causa justificada y sin previa autorización por escrito del Gobierno del Estado o el municipio respectivo;

II. El incumplimiento por parte del referido titular de las obligaciones establecidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como de las obligaciones contenidas en las bases;

III. Los actos del titular a que se refiere este artículo o empleados de éste que provoquen daños físicos o patrimoniales a cualquier usuario, que por su gravedad o frecuencia hagan necesaria la revocación;

IV. La violación a lo previsto en el artículo 62 de esta Ley; y

V. Las demás previstas en las leyes y Reglamentos relativos y en las propias bases.

CAPÍTULO TERCERO

Simplificación administrativa

Artículo 64. El Gobierno del Estado y los municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de reducir, agilizar y dar transparencia a los trámites y procedimientos que se realicen ante ellos implantarán las siguientes acciones:

I. Descentralización o desconcentración de funciones con el propósito de atender a la ciudadanía lo más próximo al lugar donde se generen sus demandas;

II. Instalación de ventanillas únicas de gestión, para el desahogo de trámites ante las dependencias u organismos de los diferentes niveles de gobierno, con el empeño de evitar la duplicación de trámites;

III. Informar al público sobre los servicios que presta cada dependencia y entidad, así como los horarios y días establecidos para la prestación de servicios o realización de trámites ante éstas;

IV. Reducción de las facultades discrecionales por parte de las autoridades;

V. Reducción de trámites y plazos en la atención de solicitudes; y;

VI. Las demás que tiendan a proporcionar un servicio público de mayor calidad y eficiencia.

CAPÍTULO CUARTO

Garantías a la inversión

Artículo 65. Cuando en cualquier momento del cumplimiento de las obligaciones en las concesiones, licencias o permisos cambien las condiciones o circunstancias generales existentes en su otorgamiento, por acontecimientos extraordinarios que no se pudieron razonablemente prever por las partes, y que de llevarse adelante los términos del título, resulten las prestaciones excesivamente onerosas o notoriamente favorables para la autoridad o para el prestador del servicio en cuestión, deberá modificarse conforme a la buena fe, a la mayor reciprocidad, a la equidad

de intereses y, en caso de ser esto imposible, podrá determinarse la extinción de sus efectos.

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

Artículo 66. Cuando sea procedente la modificación o extinción de los efectos de los actos administrativos, según lo previsto en este capítulo, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría o los municipios, en sus respectivas competencias, modificarán o cancelarán el acto administrativo, pudiendo obrar a solicitud del titular de la concesión, licencia o permiso de que se trate, o de oficio.

CAPÍTULO QUINTO

Silencio Administrativo

Artículo 67. Las autoridades, estatal y municipales, tienen la obligación de dar contestación o de resolver toda promoción o petición presentada por los interesados dentro de los plazos establecidos por la presente Ley y su Reglamento. A falta de un plazo específico, y siempre que la naturaleza del acto lo permita, la providencia deberá dictarse y notificarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se haya presentado la promoción. El Reglamento de esta Ley, definirá las reglas de procedencia sobre el silencio administrativo.

TÍTULO CUARTO

Control al Desarrollo

CAPÍTULO PRIMERO

Presupuestos regulatorios

Artículo 68. Toda persona física o moral que pretenda ejecutar una acción de desarrollo urbano pública o privada deberá obtener, según proceda, el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o el Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, así como las demás autorizaciones estatales y licencias municipales respectivas, atendiendo al caso que se trate, de conformidad con las disposiciones del presente título, el Reglamento de esta Ley y las normas técnicas complementarias emitidas por Secretaría.

La evaluación del impacto ambiental que conforme a la legislación de la materia deba realizar la autoridad competente, considerará los efectos de dichas acciones sobre la estructura y el desarrollo de los asentamientos humanos en la región de que se trate. Dicha evaluación se integrará a los dictámenes de desarrollo urbano integral sustentable o de factibilidad regional sustentable según sea el caso, el que también podrá formar parte de las licencias municipales.

Artículo 69. Quienes realicen acciones por las que se constituyan nuevos espacios urbanos, estarán obligados a realizar por su cuenta las obras de urbanización y a proyectar y localizar las superficies para áreas verdes y equipamiento que satisfagan las necesidades generadas por dichos espacios. Para tal efecto, el Reglamento de la presente Ley establecerá obligaciones equivalentes para fraccionamientos, relotificaciones, subdivisiones, desarrollos inmobiliarios habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, mixtos o turísticos y demás modalidades del desarrollo urbano.

Artículo 70. Para la autorización de acciones de Desarrollo Regional y Urbano que generen un impacto en la demanda de agua potable, drenaje y electricidad, deberá obtenerse previamente dictamen de factibilidad de las entidades competentes, así como el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o el Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable elaborado por Perito en Desarrollo Urbano Regional Sustentable, certificado por la Secretaría. El Reglamento de la Ley establecerá los casos y contenidos de dichos Dictámenes. Los costos de su elaboración serán pagados por el solicitante en todos los casos.

Artículo 71. Después de haberse obtenido el dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable, según sea el caso, serán expedidas por los Ayuntamientos, las licencias de uso del suelo, fraccionamientos, desarrollos urbanísticos o inmobiliarios en cualquiera de sus modalidades, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos o turísticos.

Las licencias serán expedidas por la Secretaría, en los casos en que los municipios hayan convenido el ejercicio de dicha facultad con el Ejecutivo del Estado.

Artículo 72. Las licencias de construcción serán expedidas en todos los casos por las autoridades municipales, en los términos de la presente Ley, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado, la Ley que Regula las

Construcciones Públicas y Privadas del Estado y los reglamentos estatales y municipales que de ellas emanen.

Artículo 73. El Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable será emitido en todos los casos por el Perito en Desarrollo Urbano, autorizado y certificado por la Secretaría, y comprenderá las especificaciones relativas al uso del suelo, compatibilidad con usos circundantes, densidad permisible, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, restricciones, además de las determinaciones que, en su caso, emitan las dependencias y entidades competentes en materia de protección ambiental, integración vial, factibilidad de agua, drenaje y electricidad, así como otras cuya competencia se involucre con motivo de la actividad que se pretenda desarrollar sobre un predio determinado. Tendrá por objetivo la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes.

Adicionalmente, determinará los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución de la acción que lo origina, así como las medidas de mitigación necesarias para cada uno de los casos de que se trate. Dicho Dictamen será aprobado o rechazado por la Secretaría, conforme a lo previsto en el Reglamento de la ley.

Toda acción de desarrollo urbano que por su magnitud rebase el ámbito administrativo municipal, deberá sujetarse a las disposiciones señaladas por esta Ley y su Reglamento.

Artículo 74. El Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable aplicará para usos y destinos del suelo, determinados como de Impacto Regional por la Secretaría. En dicho instrumento legal se establecerá un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

Este dictamen será aprobado o rechazado por la Secretaría, y en todos los casos será realizado por los peritos en Desarrollo Urbano, certificados por la instancia mencionada. El Reglamento y las disposiciones complementarias aplicables establecerán los requisitos, hipótesis, alcances, procedimientos de obtención y contenidos aplicables al Dictamen.

Artículo 75. Para fungir como Perito en Desarrollo Urbano, se requerirá estar autorizado y certificado por la Secretaría, y estar inscrito en el correspondiente registro estatal. El Reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos y requisitos para obtener el registro e inscripción.

CAPÍTULO SEGUNDO

Licencias de uso de suelo y constancias de zonificación

Artículo 76.- Será obligatorio obtener de las autoridades municipales la licencia de uso del suelo para:

I. Cambiar el uso del suelo de un predio ubicado en el área de aplicación del programa de desarrollo urbano sustentable;

II. Destinar un predio a un uso no especificado por el programa de desarrollo urbano sustentable vigente en la zona; y

III. Destinar un predio a un uso determinado en zonas donde no exista un programa de desarrollo urbano. En este caso, el municipio respectivo podrá solicitar el apoyo necesario a la Secretaría y obtener la Opinión Técnica de Aprovechamiento.

Para los efectos de este artículo las autoridades municipales correspondientes, deberán obtener previamente el acuerdo del Cabildo de su Ayuntamiento.

Artículo 77. Los propietarios de predios para los cuales exista una zonificación establecida por un programa de desarrollo urbano, tendrán derecho a obtener constancias de zonificación. La vigencia de las constancias de zonificación, así como los requisitos para su otorgamiento, serán establecidos en el Reglamento respectivo de la presente Ley.

CAPÍTULO TERCERO

Apertura de vías públicas

Artículo 78. Para la apertura, prolongación, ampliación y cierre de vías públicas estatales, no previstas en los programas emanados de la presente Ley, se requerirá la autorización de la Secretaría y, en su caso, de la Comisión de Conurbación respectiva, a petición del municipio interesado.

CAPÍTULO CUARTO

División y fusión de predios

Artículo 79. La autorización de las fusiones, subdivisiones y servidumbres, relotificación y lotificaciones de cualquier predio en el territorio estatal, tendrá por meta, regular que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en esta Ley, y demás disposiciones legales aplicables, así como los programas de desarrollo urbano vigentes, garantizando la existencia de la infraestructura, las áreas verdes y el equipamiento de los centros de población.

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

Artículo 80. Quienes lleven a cabo lotificaciones y relotificaciones de predios, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización y ceder áreas de donación en proporciones equivalentes a las establecidas para los fraccionamientos por esta Ley y su Reglamento.

La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar o relotificar terrenos, deberá ser formulada por la persona física o moral que acredite la propiedad del predio o predios respectivos. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo se otorgarán con apego a lo dispuesto en el Reglamento.

Artículo 81. En el Reglamento de la Ley se determinarán los tipos de fraccionamientos, usos y destinos, vialidad, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura necesaria, donaciones, mobiliario urbano, mecanismos de supervisión y recepción y demás elementos de la urbanización, de acuerdo con sus diferentes tipos; así como a los requisitos, condiciones y procedimientos para la autorización de fraccionamientos, además de las obligaciones de los fraccionadores y de los adquirentes de lotes en los mismos.

Las dimensiones mínimas de lotes para vivienda unifamiliar serán de ciento cinco metros cuadrados con un frente de siete metros lineales y sólo en desarrollos habitacionales de interés social se permitirá el lote de ocupación unifamiliar cuyas dimensiones mínimas sean de sesenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados de superficie y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales de

frente, siempre que sobre el mismo exista una vivienda estructuralmente independiente o, en su caso, se demuestre fehacientemente que el adquirente o el desarrollador ha recibido crédito para su construcción inminente.

Las dimensiones mínimas de lotes para viviendas multifamiliares serán de ciento ochenta metros cuadrados, con un frente de doce metros lineales, en agrupación de cuatro viviendas o hasta seis, dos en cada nivel; estos conjuntos contarán con un cajón de estacionamiento por vivienda, resueltos hacia el interior del lote o en bolsas de estacionamiento.

Para la enajenación de estas viviendas deberá constituirse el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 82.- Será improcedente la autorización de traslado de dominio de los lotes en desarrollos habitacionales cuando:

I. No exista vivienda construida sobre el lote o no se demuestre la obtención de crédito con tal finalidad;

II. Se carezca de infraestructura básica en el sitio en que se ubique el desarrollo habitacional o fraccionamiento;

III. Cuando se tenga la infraestructura básica en la zona, no se permitirá ampliar la cobertura del servicio por incremento de la densidad; y

IV. Cuando los desarrollos habitacionales o fraccionamientos hayan sido construidos en zonas de riesgo y sin los dictámenes de desarrollo urbano integral sustentable o de factibilidad regional sustentable.

Artículo 83.- Tratándose de desarrollos habitacionales y fraccionamientos de cualquier tipo, los tiempos de publicaciones se ajustarán a una sola exhibición, tanto en la Gaceta Oficial como en el periódico de mayor circulación del lugar donde se construya y por siete días consecutivos en la tabla de avisos del Palacio Municipal del lugar en que se ubique el proyecto.

En la promoción y publicidad de los fraccionamientos se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción.

En estos desarrollos habitacionales, para efectos de garantizar al Estado la realización de las obras de urbanización, el desarrollador podrá optar por la constitución de fianza, hipoteca sobre el veinticinco por ciento de los lotes resultantes del proyecto autorizado o hipoteca equivalente al total del valor de la obra de urbanización sobre inmueble distinto.

Los inmuebles a hipotecar deberán reportar al momento de constituir la garantía, libertad de gravamen y para su liberación se acreditará la recepción satisfactoria de los servicios públicos por parte de los órganos y entidades competentes, así como la exhibición de los instrumentos públicos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en los que se consigne la donación a favor del Ayuntamiento de que se trate, de las áreas de vialidad, equipamiento y verdes.

Artículo 84. La Secretaría promoverá la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva para los grupos sociales de bajos ingresos, con servicios mínimos ejecutados por personas físicas o morales de los sectores público, social, privado o de los propios beneficiados.

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

Artículo 85. Para el apoyo a los fraccionamientos de urbanización progresiva, el Ejecutivo del Estado y los municipios prestarán:

I. Asistencia a promotores y a grupos interesados para su organización legal;

II. Asesoría para la elaboración del proyecto de fraccionamiento; la obtención de la licencia; la ejecución por etapas de su urbanización y equipamiento, así como el otorgamiento, en su oportunidad del traslado de dominio, que se otorgará de manera progresiva mediante un convenio urbanístico; y

III. El suministro de planos prototipo para la construcción progresiva de viviendas y la capacitación a los integrantes de las organizaciones sociales para fomentar la autoconstrucción.

Artículo 86. Para celebrar contratos de promesa de compra-venta, compraventa, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio o cualquier otro acto jurídico, cuyo objetivo sea la creación de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, se requerirá la aprobación de la autoridad competente y además otorgará las garantías que señale el Reglamento de esta Ley.

Los notarios y demás fedatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, la acreditación de que se ha cumplido con las obligaciones correspondientes.

Los funcionarios del Poder Judicial, en las resoluciones que emitan y que impliquen la realización de alguno de los actos jurídicos a que se refiere el párrafo primero de este artículo, solicitarán la acreditación de que se ha cumplido con las obligaciones relativas al ordenamiento urbano.

Quienes celebren las operaciones mencionadas sin sujetarse a la normatividad del desarrollo urbano, serán sancionados conforme a lo dispuesto en esta Ley y a la legislación relativa.

Artículo 87. Todo propietario, poseedor de predios que fusione, subdivida, lotifique, relotifique o fraccione violando las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, los programas de desarrollo urbano vigentes, o los convenios o autorizaciones concedidas, se hará acreedor a las sanciones a que se refiere este ordenamiento, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes.

Cuando el fraccionador haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento, los programas de desarrollo urbano o la autorización respectiva, la autoridad municipal, previa audiencia del interesado, podrá ordenar la corrección de dichas obras, la suspensión temporal o definitiva o incluso la demolición total o parcial, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, el cual deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados.

Artículo 88. Para formalizar la entrega del fraccionamiento, el fraccionador aportará al municipio todas las áreas no susceptibles de venta y la infraestructura del fraccionamiento, además de cumplir con los requisitos que prevea el Reglamento aplicable.

La entrega de las redes de agua, drenaje, electrificación, alumbrado público y demás bienes de equipamiento, se hará a las dependencias o entidades encargadas de su operación y se sujetará al otorgamiento de las fianzas y al cumplimiento de los requisitos que se establezcan en el Reglamento de esta Ley y los ordenamientos en la materia.

CAPÍTULO QUINTO

Conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industriales y turísticos

Artículo 89. Para la edificación de conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industriales o turísticos, cualquiera que sea el régimen de propiedad, se deberá obtener licencia de construcción, previa constancia de zonificación y Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o el Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, según corresponda, además de cumplir los requisitos que establezca el Reglamento de esta Ley.

Artículo 90. Los promotores de estos conjuntos están obligados a ejecutar las obras de conexión a las redes de infraestructura; cubrir el pago de los derechos correspondientes, así como a establecer áreas de donación equivalentes a las reglamentarias para los distintos tipos de fraccionamientos, ya sea que se entreguen a la autoridad competente o que sean administradas por ellos, según se convenga.

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

CAPÍTULO SEXTO

Licencias de construcción

Artículo 91. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado, requerirá de la licencia de construcción municipal correspondiente, de acuerdo con la zonificación establecida, conforme a las normas de esta Ley, de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 92. La Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado, su Reglamento y los que emitan los municipios, establecerán las normas

técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, acceso y estacionamiento, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Medidas de seguridad

Artículo 93. Las medidas de seguridad son las acciones para procurar el cumplimiento, control y regulación del desarrollo urbano; serán de inmediata ejecución; tendrán carácter temporal y preventivo, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan, y estarán encaminadas a evitar daños a la integridad física de las personas, al medio ambiente, al patrimonio cultural edificado, siendo las siguientes:

I. La 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 y la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo;

IV. La demolición de construcciones;

V. El retiro de instalaciones;

VI. La prohibición de uso o utilización de maquinaria o equipo; y

VII. Cualquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados.

El Reglamento determinará los casos, requisitos y procedimientos en que deberán ser aplicadas las medidas de seguridad por las autoridades competentes.

En ningún caso se aplicarán en violación a las garantías individuales y a los derechos humanos.

CAPÍTULO OCTAVO

Infracciones, sanciones y medios de impugnación

Artículo 94. Las infracciones a los preceptos de la presente Ley, su Reglamento y disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaria, el Instituto o la autoridad municipal, conforme a sus respectivas competencias, según lo determine la propia Ley y la legislación aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas en que pudiera incurrirse.

Artículo 95. Las sanciones por transgredir las disposiciones de esta Ley o su Reglamento, podrán consistir en:

I. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;

II. Multa que irá desde los 500 hasta 5000 días de salario mínimo vigente en la zona correspondiente a la capital del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

III. Demolición o retiro, a costa del infractor, de las construcciones o instalaciones efectuadas;

IV. Intervención administrativa de la empresa; y

V. Revocación de las autorizaciones, concesiones, permisos o licencias otorgadas.

Podrán imponerse al infractor sanciones y aplicar simultáneamente las medidas de seguridad que correspondan, independientemente de las sanciones penales a las que se haga acreedor.

Artículo 96. Para la imposición de sanciones, se deberá atender a la gravedad de la infracción y los daños que ésta cause a la ordenación del desarrollo urbano, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble, centro de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiese.

Artículo 97. Cuando el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaria o del Instituto, tenga conocimiento de una infracción cometida en la esfera de competencia municipal, que implique riesgo de daños a la integridad física de las personas, al

medio ambiente, al patrimonio cultural edificado, además de aplicar las medidas de seguridad procedentes, solicitará al municipio de que se trate, la suspensión, revocación o cancelación de la concesión, permiso, autorización o licencia que en su caso haya otorgado para la realización de la actividad que dio lugar a la misma, sin perjuicio de acudir ante las autoridades judiciales competentes para ejercitar las acciones correspondientes.

Artículo 98. Son responsables en la comisión de las infracciones previstas en esta Ley, las personas físicas o morales, así como sus apoderados o representantes legales, que realicen los supuestos que en la misma y en su Reglamento se consideren como tales.

El Reglamento establecerá los procedimientos para la práctica de notificaciones, requerimientos y para la aplicación de sanciones.

Artículo 99. La imposición de sanciones y medidas de seguridad, se hará independientemente de la obligación del infractor de corregir las irregularidades que motivaron la sanción. En el caso de que el infractor no dé cumplimiento a las órdenes de corrección que se le impongan, la autoridad administrativa o judicial que conozca del procedimiento, podrá ejecutar las medidas de seguridad o sanciones a costa del propietario y, para tal cumplimiento, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 100. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los fedatarios públicos:

I. Dar fe de actos, convenios y contratos sin haber certificado que cuenten con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables;

II. No insertar en los instrumentos públicos correspondientes los actos jurídicos citados en la fracción anterior; y

III. Dar fe de los actos, convenios y contratos relativos a la utilización o disposición de acciones de desarrollo urbano y predios, que contravengan esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones relativas. Los fedatarios públicos que incurran en las infracciones antes mencionadas serán sancionados conforme al procedi-

miento establecido en la Ley del Notariado, sin perjuicio de la aplicación de otras legislaciones que pudieren determinar responsabilidades.

Artículo 101. Es infracción cuya responsabilidad corresponde a servidores públicos del Poder Judicial, el dictar resolución en violación a lo previsto en esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables. Los servidores públicos del Poder Judicial que incurran en la infracción antes mencionada, serán sancionados conforme al procedimiento establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. Sin el perjuicio de la aplicación de otros ordenamientos que pudieran determinar responsabilidades.

Artículo 102. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

I. Inscribir actos, convenios, contratos o cualquier afectación en los archivos de los registros a su cargo, que no se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables de desarrollo urbano, regional y vivienda vigentes; y

II. Obstruir la consulta pública de los programas previstos en esta Ley, su Reglamento y demás documentos que de acuerdo a la misma deban inscribirse.

Artículo 103. Los servidores públicos estatales o municipales que previa comprobación fundada y motivada:

I.- Expidan licencias, permisos, dictámenes o autorizaciones en los casos y materias reguladas por esta Ley, o su Reglamento en contravención o ausencia de programas de desarrollo urbano;

II.- Expidan licencias, permisos, dictámenes o autorizaciones en los casos y materias reguladas por este Reglamento en forma contraria a las normativas y regulaciones que establece el mismo; y

III.- En caso de los funcionarios municipales que expidan permisos o licencias de lotificación, subdivisión, uso del suelo, fraccionamientos, desarrollos urbanísticos inmobiliarios, condominios, conjuntos urbanos, retotificaciones, y cuando no exista programa de desarrollo urbano vigente e inscrito en el Registro Público de

la Propiedad y de Comercio aplicable al caso, y sin haberse obtenido previamente un Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable por parte de la Secretaría, en los casos que prevé el Reglamento.

Las sanciones serán aplicadas según la infracción cometida y podrán ser las siguientes:

- a. Amonestación pública o privada.
- b. Imposición de multa, que se fijará en función del monto de derechos actualizado que implique el proyecto que se haya autorizado en contravención a las disposiciones urbanísticas.
- c. Separación del cargo, temporal o definitiva.
- d. Inhabilitación temporal o definitiva.
- e. Consignación penal en los casos que encuadre la conducta en las hipótesis previstas en el Código Penal.
- f. Resarcimiento de los daños y perjuicios y responsabilidad patrimonial provocados a la sociedad con la conducta ilícita.

Artículo 104. Las autoridades estatales y municipales que tengan conocimiento de infracciones a esta Ley y su Reglamento, cometidas por fedatarios públicos, servidores públicos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio o cualquier otro servidor público, pondrán en conocimiento de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarias y de la Dirección General de Responsabilidades y Situación Patrimonial de la Contraloría General del Estado, los hechos generadores de las infracciones.

Artículo 105. Contra las resoluciones administrativas que las autoridades competentes dicten con motivo de la aplicación del presente ordenamiento, su Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano y disposiciones urbanísticas complementarias, procederá obligatoriamente el recurso de inconformidad, que se interpondrá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada, o de la fecha en que haya tenido cono-

cimiento o manifestado saber del acto reclamado, y se contará en ellos el día del vencimiento.

Para los efectos del presente capítulo la Secretaria o el Instituto, en su caso, y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.

Artículo 106. La interposición del recurso se hará mediante escrito dirigido a la autoridad administrativa que emitió la resolución reclamada y será resuelto por un superior jerárquico; si no lo hubiere, será resuelto por la propia autoridad emisora; y deberá expresar:

I. - El órgano administrativo a quien se dirige;

II.- El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones;

III.- El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;

IV.- La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto;

V.- Los agravios que le causan; y

VI.- Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas; en ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos;

Artículo 107. Interpuesto el recurso y recibida en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios;

Artículo 108. Para el caso de existir tercero perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, en términos de lo que establece el Código de Procedimientos Administrativos, aplicable supletoriamente en lo no previsto en esta Ley, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga;

Artículo 109. La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer, estar facultada para requerir los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos; si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente, dichas copias;

Artículo 110. Transcurrido el término para que la autoridad rinda su informe, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda, aplicándose supletoriamente el Código de Procedimientos Administrativos, en cuanto a las reglas generales de las pruebas y a la valorización de las mismas.

En caso de que el recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a que se refieren el artículo 106 de ésta Ley; la autoridad que conozca del recurso lo requerirá para que en un término de tres días subsane tales omisiones; en caso de no hacerlo se desechará por notoriamente improcedente.

Artículo 111. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

I.- No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, o esta no se acredite legalmente;

II.- No sea presentado en el término concedido por este Reglamento, por resultar extemporáneo;

III. - Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por el artículo 106 de ésta Ley en cualesquiera de sus fracciones y no de cumplimiento; y

IV.- Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

Artículo 112.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I.- Lo solicite expresamente el recurrente y no consista el acto reclamado en una medida de seguridad que deba ejecutarse de forma inmediata;

II.- No se siga perjuicio al interés social, a la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público;

III.- Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Financiero para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

IV. - En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía bastante a favor del Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación o a la Tesorería Municipal que corresponda para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de los recursos con facultad discrecional para fijar el monto de la garantía a otorgar;

V.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución impugnada, siempre y cuando tal resolución no consista en una medida de seguridad que deba ejecutarse de forma inmediata, cause perjuicio a terceros o daños evidentes a la colectividad; y

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

Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por motivo el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa, depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios establecidos por Ley.

Artículo 113. Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

I.- El promovente se desista expresamente de su recurso; y

II.- Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado.

Artículo 114. La resolución del recurso se fundará en derecho, se motivará debidamente y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo el examen de dicho punto.

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

La autoridad que conozca del recurso dictará la resolución y la notificará en un plazo que no excederá de treinta días hábiles de la fecha de interposición del recurso.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo no mayor a veinte días hábiles. En caso de incumplimiento se utilizarán todas las medidas legalmente necesarias para obtener el cumplimiento de la resolución.

La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado en forma fundada y motivada.

T R A N S I T O R I O S

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Artículo Tercero. En tanto se elabora el Reglamento de esta Ley, continuarán aplicándose las disposiciones que se encuentran vigentes, en lo que no se opongan a la presente Ley. Dicho Reglamento habrá de expedirse en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir del inicio de vigencia de la misma.

Artículo Cuarto. Para el cumplimiento de las atribuciones legales en materia de planeación del desarrollo urbano, ordenamiento territorial y control de uso del suelo, concedidas en esta Ley a la Secretaría de Desarrollo Social, se ordena la transferencia a esa dependencia de los recursos materiales, humanos y financieros relacionados con estos asuntos, que actualmente pertenecen al Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda. Los asuntos relacionados con estas materias continuarán el procedimiento, radicado en lo sucesivo en la mencionada Secretaría.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, a los nueve días del mes de febrero de dos mil once.

DR. JAVIER DUARTE DE OCHOA
GOBERNADOR DEL ESTADO
(Rúbrica)