

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada al Número 1 Extraordinario del Periódico Oficial del Estado de Tlaxcala, el martes 4 de septiembre de 2018.

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos. Congreso del Estado Libre y Soberano. Tlaxcala. Poder Legislativo.

MARCO ANTONIO MENA RODRÍGUEZ, Gobernador del Estado a sus habitantes sabed:

Que por conducto de la Secretaría Parlamentaria del Honorable Congreso del Estado, con esta fecha se me ha comunicado lo siguiente:

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA, A  
NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA**

**DECRETO No. 153**

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TLAXCALA**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo Primero  
Objeto y Definiciones**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta Ley son de orden público, interés social y de observancia general en el estado de Tlaxcala y tienen por objeto:

- I. Establecer las (sic) base para regular la planeación y administración del ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado de Tlaxcala;
- II. Establecer la concurrencia del Estado y de los municipios en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos urbanos y rurales en el territorio estatal;
- III. Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para planear y regular la zonificación, las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, y
- IV. Definir las bases conforme a las cuales se dará la participación ciudadana en el proceso de la formulación, ejecución y seguimiento de los programas y proyectos de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

**Artículo 2.** Todas las personas sin distinción de origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras.

Las actividades para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación del Estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

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

- I. Acción urbanística: Actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. Área urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- III. Área urbanizada: Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos;
- IV. Asentamiento humano: El establecimiento de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- V. Barrio: Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;
- VI. Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas; las que se reserven a su expansión;

- VII. Conjunto urbano. A la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables;
- VIII. Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano: Al órgano de participación de la sociedad organizada de asesoría y consulta que auxiliará a las autoridades y coadyuvará al cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IX. Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda: Al órgano de participación de la sociedad organizada de asesoría y consulta del gobierno municipal para el mejor cumplimiento de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- X. Conservación: Acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;
- XI. Conurbación: La continuidad física y demográfica que forman dos o más centros de población;
- XII. Crecimiento: Acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población;
- XIII. Densificación: Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- XIV. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XV. Desarrollo metropolitano: El proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios en zonas metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;
- XVI. Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

- XVII. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XVIII. Dictamen de congruencia: Al documento mediante el cual la Secretaría, revisa y resuelve sobre la congruencia respecto de las disposiciones de esta Ley y las políticas y estrategias establecidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes en el Estado, con lo solicitado por los particulares y niveles de gobierno;
- XIX. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas educativas, de traslado y de abasto;
- XX. Espacio público: Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XXI. Espacio edificable: Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;
- XXII. Fraccionamiento: La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas, para generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano;
- XXIII. Fundación: La acción de establecer un nuevo asentamiento humano;
- XXIV. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- XXV. Ley General: La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXVI. Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXVII. Movilidad: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;
- XXVIII. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y

utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

- XXIX. Patrimonio natural y cultural: Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- XXX. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXI. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
- XXXII. Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- XXXIII. Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- XXXIV. Servicios urbanos: Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXXV. Sistemas urbano rurales: Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;
- XXXVI. Usos del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XXXVII. Zona Metropolitana: Centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional;
- XXXVIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;
- XXXIX. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas

no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, y

- XL. Zonificación Secundaria: La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

**Artículo 4.** Los derechos de propiedad, posesión y cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares sin contravenir las disposiciones de esta ley.

**Artículo 5.** Los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas de desarrollo urbano, ni contravenir las políticas y estrategias de ordenamiento territorial.

**Artículo 6.** Los permisos, autorizaciones o licencias que otorguen las autoridades que contravengan lo establecido en esta Ley, no surtirán efecto alguno.

**Artículo 7.** No se inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, ni en el Catastro Estatal o Municipal, sino se ajusta a lo dispuesto en esta Ley.

**Artículo 8.** Los notarios y fedatarios públicos solo autorizarán escrituras en actos, contratos o convenios, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con el uso de las áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, mismas que deberán insertarse en los instrumentos públicos respectivos.

**Artículo 9.** Las disposiciones de esta Ley son aplicables también a las tierras sujetas al régimen agrario, sin perjuicio de lo que disponga al efecto la Ley de la materia.

**Artículo 10.** En lo no previsto por esta Ley, serán aplicables supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley General, Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Tlaxcala y sus Municipios y demás disposiciones aplicables en la materia.

## Capítulo Segundo Principios

**Artículo 11.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial del Estado, deben conducirse en apego a los principios de política pública previstos en la Ley General siguientes (sic):

- I. Derecho a la ciudad: Garantizar a los habitantes de un asentamiento humano o centros de población del Estado, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. Equidad e inclusión: Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos;
- III. Derecho a la propiedad urbana: Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General y la presente ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. Coherencia y racionalidad: Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los (sic) políticas estatales y nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. Participación democrática y transparencia: Proteger el derecho de las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas estatales y municipales y programas que determinan el desarrollo de los municipios y del Estado, para ello se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia: Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio estatal como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad, maximizando la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica;
- VII. Protección y progresividad del espacio público: Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos, así como fomentar el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos a fin de que puedan ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. Sustentabilidad ambiental: Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y
- X. Accesibilidad universal y movilidad: Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

### **Capítulo Tercero** **Causas de Utilidad Pública**

**Artículo 12.** Son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 13.** Son causas de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución y cumplimiento de los programas a que se refiere esta Ley;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la movilidad;
- VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los centros de población;
- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población;

- VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad;
- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales;
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional, y
- XI. Las demás que prevean las leyes.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en base a lo establecido en Ley correspondiente.

## **TITULO SEGUNDO AUTORIDADES Y ORGANOS DELIBERATIVOS**

### **Capítulo Primero Autoridades y sus Facultades**

**Artículo 14.** Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. El Congreso del Estado, y
- IV. Los Presidentes municipales.

**Artículo 15.** El Gobernador del Estado, tendrá las facultades siguientes:

- I. Expedir el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Convenir con los sectores social y privado, con la participación de los municipios, la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, atendiendo a los principios de esta Ley y a lo establecido en las leyes en la materia;

- IV. Establecer las políticas generales para regular el ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad con base en lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo;
- V. Participar de manera conjunta y coordinada con la federación, los estados y los municipios, en la celebración de convenios para atender las conurbaciones y zonas metropolitanas interestatales, en los términos que establece la Ley General, y
- VI. Las demás que le confiera la presente Ley y otras disposiciones legales.

**Artículo 16.** La Secretaría, tendrá las facultades siguientes:

- I. Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la entidad, en los términos de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Aplicar y ajustar los procesos de planeación de la estrategia nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en los instrumentos de orden estatal;
- III. Coordinar la elaboración, ejecución, modificación, actualización y administración del programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intermunicipales y de los programas regionales; así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;
- IV. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, programas directores urbanos de centro de población, programas parciales o sectoriales y los que de éstos se deriven, a través del dictamen de congruencia respectivo;
- V. Formular y emitir los dictámenes de congruencia respecto de las disposiciones de esta Ley, las políticas y estrategias establecidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en sus distintos niveles, así como sus derivados, vigentes en el Estado, con lo solicitado por los particulares y niveles de gobierno;
- VI. Participar conforme a la legislación federal y local en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio natural y cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los centros de población;

- VII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, a petición de parte, los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;
- VIII. Formular y aplicar las políticas y realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural y accesibilidad universal, incluyendo la movilidad;
- IX. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en esta Ley y en la Ley General;
- X. Establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta Ley y de la Ley General;
- XI. Fungir como órgano de consulta en materia de planeación territorial y urbana del Gobierno del Estado, los municipios y los sectores social y privado;
- XII. Emitir dictamen respecto a la fundación de centros de población en los términos previstos en la presente Ley;
- XIII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas, incluyendo el enfoque de género y en el marco de los derechos humanos;
- XIV. Brindar la asesoría y asistencia técnica que los municipios requieran para llevar a cabo la zonificación y formulación de sus programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de conformidad con lo establecido en la presente Ley;
- XV. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de los convenios que para ese efecto se celebren y de conformidad con las leyes aplicables;
- XVI. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable;
- XVII. Establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;
- XVIII. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas estatales de desarrollo urbano y desarrollo

metropolitano, conforme a lo que prevea la normatividad aplicable, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones, y

XIX. Las demás que señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

**Artículo 17.** El Congreso del Estado, en materia de ordenamiento territorial, tendrá las facultades siguientes:

- I. Aprobar la clasificación de los centros de población, de acuerdo a lo previsto en el programas (sic) Estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, y
- II. Dictaminar sobre los conflictos que se presenten entre municipios y entre éstos y el Gobierno del Estado, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 18.** Las autoridades municipales tendrán las facultades siguientes:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo, destinos de áreas y predios, así como zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los demás que de estos deriven;
- IV. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
- V. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- VI. Remitir a la Secretaría, el programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el programa director urbano de centro de población, los programas parciales o sectoriales y los que de éstos se deriven, previamente a su aprobación por el Ayuntamiento, para que emita el dictamen de congruencia con los programas estatales, y regionales;

- VII. Solicitar oportunamente a la Secretaría, gestione la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de los programas que se citan en la fracción anterior, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, previo el pago de los derechos correspondientes;
- VIII. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones de las que forme parte, en los términos de esta Ley y de la Ley General;
- IX. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- X. Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el municipio, aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento que emita, así como el registro de las asociaciones que sus habitantes integren;
- XI. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección de los espacios públicos;
- XII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- XIII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XIV. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a la normatividad aplicable y a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- XV. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación correspondiente;
- XVI. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación,

- financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Celebrar con la Federación, el Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- XIX. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio;
- XXI. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- XXII. Solicitar la incorporación de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XXIII. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- XXIV. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios en términos de la normatividad aplicable, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales programas municipales de desarrollo urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente, y
- XXV. Las demás que señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

## **Capítulo Segundo**

### **Órganos Deliberativos**

**Artículo 19.** Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Gobierno del Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Las comisiones metropolitanas y de conurbaciones, y
- III. Los consejos municipales de desarrollo urbano y vivienda, de ser necesarios.

**Artículo 20.** Para garantizar que estos órganos auxiliares sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se establecerá su organización y funcionamiento y se definirá el número de miembros, con perspectiva de género; estarán integrados por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno federal, estatal y municipal, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

**Artículo 21.** Los órganos a que se refieren los artículos anteriores o los órganos de los ayuntamientos que desempeñen dicha labor tendrán, en la esfera de sus ámbitos territoriales, las funciones siguientes:

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que elabore el Gobierno del Estado, así como la planeación regional cuando en ésta se afecte al territorio de sus municipios;
- II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;
- III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;

- V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;
- VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;
- VIII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;
- IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de revisiones a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
- X. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, del Gobierno del Estado y de los municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;
- XI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;
- XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;
- XIII. Expedir su reglamento interno, y
- XIV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

En todo momento será responsabilidad del Estado y municipios proveer de información oportuna y veraz a los órganos auxiliares a que se refiere este capítulo para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de estos órganos serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

### **TÍTULO TERCERO**

## **PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

### **Capítulo Primero**

### **Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 22.** El Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano se conforma con las acciones de planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio del Estado, ajustándose a lo establecido en la estrategia nacional de ordenamiento territorial.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, de la Federación, el Estado y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determine la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General y la presente Ley.

**Artículo 23.** La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte de la planeación del desarrollo sustentable integral como una política prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes de Desarrollo Estatal y municipales y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 24.** La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se llevará a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, integrado por los siguientes programas:

- I. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Conurbadas Interestatales e Intermunicipales;
- III. Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- IV. Programas Sectoriales, y
- V. Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, los programas derivados de estos, como son: Programas Directores Urbanos de Centros de Población, Programas Parciales y Esquemas de Planeación simplificada.

Estos programas se registrarán por las disposiciones de esta Ley, la Ley General y, en su caso, por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio y tendrán una visión a largo plazo, una vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán sujetarse al orden jerárquico que establece su ámbito territorial y contendrán los elementos necesarios para ser congruentes y homogéneos respecto de la planeación nacional, estatal y municipal, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

**Artículo 25.** La Secretaría y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir la observancia de esta Ley y la Ley General, así como todo lo previsto en los programas a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 26.** Los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, deberán considerar los ordenamientos ecológicos establecidos en la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala y en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Asimismo, deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los Atlas de Riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

Para la autorización de licencias de construcción, edificación y realización de obras de infraestructura que otorguen los municipios, estos deberán realizar un análisis de riesgo y, en su caso, definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley de Protección Civil para el Estado de Tlaxcala.

**Artículo 27.** Las autoridades estatales y municipales, encargadas de la ejecución de los programas referidos en el artículo 24 de la presente Ley, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación aplicable en materia de transparencia.

**Artículo 28.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas interestatales e intermunicipales y los programas regionales y sectoriales, deberán ser revisados para modificarlos o confirmarlos cuando menos cada seis años. En el caso del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, su revisión deberá llevarse a cabo durante el primer año del ejercicio constitucional de la administración Estatal, para valorar su actualización.

Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los programas derivados de estos, deberán revisarse cada tres años durante el primer año del ejercicio constitucional del Ayuntamiento para valorar su actualización.

Se considerarán ratificados los programas que no cumplan oportunamente con esta disposición.

**Artículo 29.** La modificación total o parcial de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro.

No constituirán modificación al respectivo Plan de Desarrollo Urbano, la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que al efecto se determine que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento

o el cambio de la altura máxima permitida, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el respectivo estudio de impacto urbano establezca que el cambio no altera las características de la estructura urbana prevista y las de su imagen.

La autorización respectiva será expedida por la Secretaría, mediante acuerdo, previa opinión favorable del Municipio. Bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar el uso de suelo de terrenos destinados a vialidades y a equipamiento.

## **Capítulo Segundo**

### **Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 30.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene como propósito contribuir al desarrollo equilibrado de las regiones del Estado y la organización física y temporal del espacio territorial, a través de la inducción de las actividades económicas y sociales en la mejor ubicación, con relación al aprovechamiento racional de los recursos naturales, delimitando los fines y usos del suelo, de acuerdo a su vocación ecológica y a la demanda existente.

**Artículo 31.** En la formulación del Programa citado en el artículo anterior, deberán considerarse los elementos siguientes:

- I. Los lineamientos generales de articulación y congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. El análisis y congruencia territorial con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas de Ordenamiento Ecológico, de Prevención de Riesgos y de otros Programas Sectoriales que incidan en su ámbito territorial, y
- III. El marco general de leyes, reglamentos y normas y los planes territoriales de ámbitos territoriales más amplios o que se inscriben en el programa en formulación.

**Artículo 32.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, contendrá:

- I. El análisis de la situación, sus tendencias y la enunciación de objetivos y resultados deseados, que deben abordarse simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, que resumen la confrontación entre la realidad y lo deseado;
- II. Las estrategias a mediano y largo plazo para su implementación, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado;
- III. La definición de las acciones y de los proyectos estratégicos que permitan su implementación;

- IV. La determinación de metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;
- V. Los instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa, y
- VI. La congruencia con el Atlas Nacional de Riesgos.

**Artículo 33.** En la aprobación y modificación del programa a que se refiere este capítulo, se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La Secretaría dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto del programa o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten a la Secretaría, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa o de sus modificaciones;
- III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la Secretaría, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del programa o de sus modificaciones, y
- IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa o sus modificaciones serán expedidos por el Ejecutivo del Estado y para su validez y obligatoriedad deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. La Secretaría procurará su amplia difusión pública a través de medios electrónicos y demás medios que estime conveniente.

### **Capítulo Tercero**

#### **Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Conurbadas Interestatales o Intermunicipales**

**Artículo 34.** Cuando uno o más centros urbanos situados en el territorio de uno o más municipios del Estado, formen una continuidad física y demográfica con uno o más centros urbanos situados en uno o más municipios de otro Estado, la Federación, los Estados y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros urbanos con apego a lo dispuesto por la Ley General, y constituirán una zona metropolitana o conurbada interestatal.

Los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o conurbadas interestatales, serán elaborados en los términos establecidos por la Ley General.

**Artículo 35.** Las zonas metropolitanas o conurbaciones intermunicipales serán reguladas por la presente Ley, atendiendo a los principios, políticas y lineamientos establecidos por la Ley General. Los gobiernos federales, estatales y municipales planearán de manera conjunta y coordinada su desarrollo, con la participación efectiva de la sociedad, así como para la más eficaz prestación de los servicios públicos.

**Artículo 36.** La gestión de las zonas metropolitanas o conurbaciones intermunicipales, se efectuará a través de las instancias siguientes:

- I. Una comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación intermunicipal, según se trate, que tendrá carácter permanente y se integrará por un representante de la Secretaría, quien lo presidirá, y uno por cada municipio que lo integre, quienes participarán en el ámbito de su competencia para cumplir con los objetivos y principios de esta Ley. Tendrá como atribución formular y aprobar los programas de ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas intermunicipales, así como su gestión, evaluación y cumplimiento. En la comisión podrá participar un representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano y/o de la instancia federal competente en la materia;
- II. Un consejo consultivo de desarrollo metropolitano que promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas.

Dicho Consejo se integrará con perspectiva de género, por representantes del Gobierno (sic) Estado y de los municipios de que se trate y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia.

La comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación intermunicipal y el consejo consultivo de desarrollo metropolitano sesionarán por lo menos una vez al año;

- III. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes, y
- IV. Los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas.

**Artículo 37.** Los programas de ordenación las zonas metropolitanas o conurbaciones intermunicipales, deberán tener:

- I. Congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Un diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;
- III. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana o conurbación intermunicipal, que articulen los distintos ordenamientos, planes

- o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan en su territorio;
- IV. La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;
  - V. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;
  - VI. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;
  - VII. Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona metropolitana o conurbada;
  - VIII. Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;
  - IX. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;
  - X. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;
  - XI. Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;
  - XII. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia, y
  - XIII. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana o conurbación intermunicipal.

**Artículo 38.** El Ejecutivo del Estado podrá convenir con la Federación y con otras entidades federativas, mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la presente Ley.

Adicionalmente, los municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en la Ley General.

**Artículo 39.** Una vez aprobados los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o conurbaciones intermunicipales, los municipios de que se trate, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de ordenación de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

#### **Capítulo Cuarto**

##### **Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 40.** Los programas regionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más municipios identificados como una región en el Plan Estatal de Desarrollo, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los municipios involucrados y el Gobierno del Estado.

**Artículo 41.** Los programas regionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán contener:

- I. La zonificación aplicable, ya sea en la totalidad del ámbito espacial de validez, o en áreas específicas de la región de que se trate;
- II. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la región de que se trate;
- III. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;
- IV. Los proyectos de equipamientos regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencia, responsables de su ejecución y sus fuentes de financiamiento;
- V. Las bases de coordinación entre dependencias federales, estatales y municipales para propiciar un desarrollo equilibrado y la desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales, y
- VI. Los proyectos y estudios que prioricen la inversión pública a través del intercambio de criterios entre las dependencias que inciden en el desarrollo regional y urbano mediante los convenios respectivos.

**Artículo 42.** Los programas regionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados en los términos que se establezcan en los convenios celebrados entre los municipios involucrados y el Gobierno del Estado.

#### **Capítulo Quinto**

## Programas Sectoriales

**Artículo 43.** Los programas sectoriales tendrán por objeto regular el conjunto de acciones que inciden en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, tales como: suelo, vivienda, vialidad, transporte, infraestructura, equipamiento urbano, servicios hidráulicos de agua potable, agua tratada, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales, protección civil y protección al ambiente, entre otros. Dichos programas podrán ser de alcance municipal, estatal, regional, de zona metropolitana o zona conurbada.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura en centros de población, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables de dichos centros, señalados en la zonificación primaria de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 44.** Los programas sectoriales deberán ser congruentes y estarán supeditados en sus disposiciones y alcances al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, al Programa de Ordenación de zona metropolitana y/o de zona conurbada, en su caso, así como a los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de centros de población.

Los programas sectoriales deberán contener lo siguiente:

- I. La referencia al programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo;
- II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;
- III. Las zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el programa sectorial;
- IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- V. El término de la realización del programa, así como los plazos específicos para la ejecución de obras acciones o inversiones que contempla;
- VI. Los criterios de congruencia que permitan asegurar que las acciones, obras o inversiones programadas sean acordes con el Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, y
- VII. Los demás requisitos que establezca esta Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**Artículo 45.** Las propuestas de proyecto de los programas sectoriales serán elaborados por las dependencias competentes, o bien, por los organismos

públicos paraestatales del sector de que se trate, en coordinación con la Secretaría y dando la participación que corresponda a los municipios y a los sectores social y privado, en los términos de esta Ley. Una vez elaborados los proyectos de los programas sectoriales, se someterán a la aprobación de la Secretaría vía dictamen de congruencia, para que esta verifique que guarden congruencia con el Sistema Estatal de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, una vez aprobado se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En el caso que el dictamen sea desfavorable o improcedente, se devolverá el proyecto de programa sectorial a la dependencia responsable de su elaboración para que realice los ajustes correspondientes. El proceso podrá repetirse en tres ocasiones y si en la tercera ocasión persiste el dictamen de improcedencia el proyecto será desechado o cancelado.

### **Capítulo Sexto**

#### **Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 46.** Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, deberán elaborarse con una visión integral que incluya el ordenamiento territorial.

**Artículo 47.** Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, deberán contener:

- I. Congruencia con los programas nacional y estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. La estrategia de ocupación del territorio municipal tendente a regular, ordenar y mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos;
- III. Las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como prever la organización y el desarrollo de su infraestructura básica;
- IV. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento;
- V. La zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, determinando y delimitando los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, previendo las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VI. La vinculación e integración de la planeación socioeconómica y los lineamientos y estrategias contenidas en el Programa Estatal de

Ordenamiento Ecológico, así como integración de la política ambiental, forestal y agropecuaria municipal;

- VII. La distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- VIII. La caracterización y análisis de ocupación del territorio municipal, incluyendo cuando menos los aspectos natural, territorial – urbano, social y económico;
- IX. Las propuestas de políticas, programas, acciones, proyectos e inversiones que garanticen la movilidad urbana sustentable;
- X. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable del municipio en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;
- XI. Prevenir los riesgos y contingencias ambientales y urbanas del municipio, y
- XII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del programa.

**Artículo 48.** Los Programas Directores Urbanos de Centros de Población derivados de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

**Artículo 49.** Los Programas Directores Urbanos de Centros de Población deberán contener:

- I. Las áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria;
- II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;
- III. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en cada una de las zonas secundarias, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
- IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. Las densidades de población y de construcción;

- VII. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores socio organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las zonas de reserva para la expansión del centro de población;
- XI. La estructura vial y los sistemas para la movilidad del centro de población, y
- XII. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo.

**Artículo 50.** Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área determinada de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio.

Dichos Programas no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los esquemas de los cuales derivan.

**Artículo 51.** Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano deberán contener:

- I. La demarcación del área de estudio del programa;
- II. La referencia y congruencia con el programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;
- III. La delimitación de los inmuebles y zonas que afecten;

- IV. La descripción de la problemática existente;
- V. La zonificación primaria y secundaria;
- VI. Una memoria descriptiva de los proyectos, obras o acciones que se pretendan llevar a cabo;
- VII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución de las obras, acciones o proyectos contemplados, su área de influencia y el análisis de costo - beneficio social que genere su ejecución;
- VIII. El diseño de conjunto y proyectos arquitectónicos correspondientes;
- IX. Las características, condiciones y problemática del espacio urbano y de la zona circundante, así como la previsión de impactos que se generen por la ejecución de las acciones, obras o proyectos contemplados;
- X. Las condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el programa;
- XI. Los presupuestos para la ejecución de las obras o acciones a realizar, el origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables, y
- XII. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate.

**Artículo 52.** El esquema simplificado de planeación es el conjunto de estrategias a ejecutar, a corto y mediano plazo, en una zona claramente localizada dentro de la zona urbana o urbanizable de los municipios de acuerdo con el programa de desarrollo urbano vigente, que se integra en un documento sintetizado mismo que deberá contener mapas y elementos gráficos con la delimitación exacta de la zona urbana y la localización de la zona de actuación del programa.

**Artículo 53.** En el esquema simplificado de planeación deberá realizarse una breve descripción de los elementos importantes del municipio y, principalmente aquellos que se desarrollen directamente en la zona de estudio, como son vialidades principales y secundarias, transporte público, equipamiento urbano, entorno urbano, aspectos socioeconómicos y aspectos urbanos, tales como ubicación geográfica y proceso de crecimiento.

**Artículo 54.** Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los programas derivados de estos, como son: los programas directores urbanos de centro de población, programas parciales y esquemas

simplificados de planeación, serán formulados, aprobados y administrados por los Ayuntamientos.

**Artículo 55.** En la aprobación y modificación de los programas a que se refiere este capítulo, se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La autoridad municipal dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto del programa o sus modificaciones, sometiéndolo a consulta pública, para ese efecto deberá difundirlo ampliamente. En el caso de los programas directores urbanos de centro de población, programas parciales y esquema simplificado de planeación, la consulta ciudadana podrá limitarse al centro urbano de que se trate y/o a las áreas de estudio que abarquen los programas;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten al municipio, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa de que se trate o de sus modificaciones;
- III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones procedentes del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas del área de desarrollo urbano del municipio, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo de treinta días naturales;
- IV. Integrada la versión final del programa o sus modificaciones, el Presidente Municipal lo someterá a aprobación del Ayuntamiento en sesión de cabildo;
- V. Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el programa, lo remitirá a la Secretaría para efecto de que lo analice y verifique que el mismo guarde congruencia con los distintos niveles de planeación, así como con la normatividad aplicable en la materia, en caso de detectar incongruencias, formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el programa sea revisado y modificado. La Secretaría tendrá un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de que sea presentada la solicitud, para emitir el dictamen de congruencia o para formular las recomendaciones correspondientes. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta, y
- VI. Emitido el dictamen de congruencia o una vez que haya operado la afirmativa ficta, el programa, para su validez y obligatoriedad, deberá ser publicado en versión abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado. La Secretaría y los municipios procurarán su amplia difusión pública a través de los medios que estimen convenientes.

**Artículo 56.** Realizada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, o los que de éste deriven, los municipios sólo podrán expedir

licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otra relacionada con áreas y predios, si las acciones están de acuerdo al programa respectivo; cualquier autorización que contravenga lo anterior será nula de pleno derecho.

## **TÍTULO CUARTO ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

### **Capítulo Primero Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población**

**Artículo 57.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 58.** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 59.** Las tierras agrícolas, pecuarias, forestales, las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

**Artículo 60.** Las áreas consideradas como no urbanizables en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Conurbaciones o de zonas Metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y demás normatividad aplicables.

**Artículo 61.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población o en aquellos que no cuente con un programa de desarrollo urbano vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación para la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en esta Ley.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad

necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Una vez ejecutadas y recibidas por la autoridad estatal o municipal, las obras de que se trate, correrá a cargo de la autoridad competente, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes.

Los programas a que se refiere el párrafo primero de este artículo, deberán contar con un dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las acciones de mitigación de las externalidades negativas que genere, serán realizadas a cuenta del interesado.

## **Capítulo Segundo** **Fundación de los Centros de Población**

**Artículo 62.** La fundación de un centro de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas, asimismo, se debe planear su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas, de reserva y de preservación ecológica.

Una vez realizados los estudios a que hace referencia el párrafo anterior, la Secretaría en coordinación con las autoridades competentes emitirá el dictamen correspondiente.

**Artículo 63.** Para la fundación de centros de población se requiere de su declaración expresa mediante decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto señalará la obligatoriedad de formular el programa de desarrollo urbano correspondiente, el cual deberá contener los usos, destinos y reservas del suelo.

**Artículo 64.** El Congreso del Estado determinará la clasificación de un centro de población, a iniciativa de:

- I. El titular del Poder Ejecutivo;
- II. Los ayuntamientos, y
- III. Los habitantes del centro de población.

**Artículo 65.** El Congreso del Estado solicitará el dictamen a que se refiere el artículo 72 de esta Ley, así como la opinión del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y

Vivienda, de ser necesario, respecto de las iniciativas de fundación de centros de población.

**Artículo 66.** El Congreso del Estado otorgará la categoría político administrativa que le corresponda, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, la Ley Municipal del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

### **Capítulo Tercero**

#### **Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población**

**Artículo 67.** Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa director urbano de centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa

**Artículo 68.** Corresponde a los ayuntamientos la regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, las cuales se efectuarán mediante:

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, director urbano de centro de población y parciales;
- II. La determinación de los usos y destinos compatibles, promoviendo la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- III. La celebración de acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y convenios de concertación de acciones con los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población, que considere los requerimientos para discapacitados;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

- VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;
- VIII. El control, para evitar la ocupación urbana en zonas de riesgo y de preservación y conservación ecológica, y
- IX. Las demás que se consideren necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 69.** Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en áreas de conservación y mejoramiento de los centros de población, deberán cumplir con las obligaciones establecidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para este efecto, podrán celebrar convenios con la federación, el gobierno estatal y los ayuntamientos o terceros.

**Artículo 70.** En el caso de que los propietarios o poseedores no lleguen a un acuerdo con las autoridades o no cumplan con las obligaciones que adquieren en los convenios que celebren mencionados en el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación aplicable.

**Artículo 71.** Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los gobiernos estatal o municipal, podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tenga en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

**Artículo 72.** Se consideran zonas de conservación:

- I. Las que por sus características y aptitud natural, como bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos, sean condicionantes del equilibrio ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica;
- IV. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje y la imagen urbana, y
- V. Las zonas que se hayan visto deterioradas por fenómenos naturales o por explotación o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para los asentamientos humanos, quedarán restringidas al uso urbano y así se establecerá en los programas

de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de bienestar social de carácter colectivo y de uso común, estas áreas se consideran reservas territoriales de uso restringido.

**Artículo 73.** Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, serán declaradas por los gobiernos estatal o municipal, espacios dedicados al mejoramiento, se destinarán los recursos necesarios con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

**Artículo 74.** Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, deberán considerar lo siguiente:

- I. El ordenamiento ecológico general del Estado de Tlaxcala;
- II. El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- III. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y espacio edificable;
- IV. La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos;
- V. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;
- VI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos;
- VII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales;
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

- IX. La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;
- X. La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, y
- XI. Las demás que se consideren necesarias para la eficaz acción de mejoramiento.

**Artículo 75.** Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para la ejecución de acciones de crecimiento, considerarán, lo siguiente:

- I. Las áreas de reserva para la expansión futura de los centros de población;
- II. La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;
- III. Los mecanismos para la adquisición, por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población;
- IV. La utilización actual del suelo y sus características peculiares tomando las medidas que correspondan, tratándose de áreas naturales protegidas, zonas inundables, zonas minadas por sobreexplotación de cualquier género, y áreas afectadas por fallas geológicas;
- V. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacio edificable, y
- VI. La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

#### **Capítulo Cuarto Zonificación**

**Artículo 76.** Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados dentro de su territorio, determinando:

- A. Zonificación Primaria. La cual deberá establecerse en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, director urbano de centro de población y parciales con visión de mediano y largo plazo, en la que se determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes de su crecimiento;
  - II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;
  - III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
  - IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
  - V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público;
  - VI. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;
  - VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como: vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad;
  - VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, y
  - IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.
- B. Zonificación Secundaria. Misma que deberá establecerse en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, directores urbanos de centro de población y parciales, determinando los usos y destinos de suelo permitidos, prohibidos o condicionados; la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo; la estructura urbana y vial; las densidades de población permisibles y coeficientes sobre intensidad de uso del suelo; y los aprovechamientos predominantes de las distintas zonas de los centros de población.

Para establecer la zonificación secundaria, deberán tomarse en consideración los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se normará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;
  - b) Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, e

- c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

**Artículo 77.** Una vez que los programas Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Director Urbano de Centro de Población o Parcial, sea aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden en él comprendidos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo ni aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de inscripción del correspondiente programa.

**Artículo 78.** Las áreas que conforme a los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano queden fuera de los límites de los centros de población, quedarán sujetas a las leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables.

**Artículo 79.** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Agraria, en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, así como

en las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, considerados en ellos.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con la autorización de los municipios previo dictamen de congruencia que emita la Secretaría. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de la Ley General, de esta Ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

**Artículo 80.** Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de Crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a esta Ley, a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano, a la zonificación contenida en los programas aplicables en la materia y a las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

## **Capítulo Quinto**

### **Protección del Patrimonio Natural, Cultural e Imagen Urbana**

**Artículo 81.** Se considera de utilidad pública la investigación, protección, conservación y restauración de las zonas y sitios históricos, naturales, típicos y monumentales.

**Artículo 82.** Como elementos relevantes del patrimonio cultural y natural, sin perjuicio de los consignados en otros ordenamientos legales, se consideran a:

- I. Los monumentos, zonas y sitios naturales, arqueológicos, paleontológicos, artísticos e históricos;
- II. Las plazas y trazas históricas, el paisaje natural, imagen urbana, parques y calles que constituyan un valor histórico, y

- III. Los poblados típicos, las tradiciones y manifestaciones culturales de sus habitantes y su arquitectura vernácula.

**Artículo 83.** Las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales, se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 84.** El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, en coordinación con las instancias federales competentes, observando las disposiciones legales en la materia, determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, así como de las edificaciones y la traza urbana en su entorno.

**Artículo 85.** La imagen urbana se inscribirá en las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y será un componente de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 86.** Para la regulación y control de la imagen urbana, las autoridades municipales formularán el Reglamento Municipal de Imagen Urbana, mismo que contendrá disposiciones relativas a:

- I. La armonía que deberá privar entre las construcciones y el medio ambiente, en cuanto a estilo, materiales y sistemas constructivos;
- II. Los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, y
- III. La compatibilidad de los usos y destinos del suelo para la protección y el aprovechamiento de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y sitios naturales.

## **TÍTULO QUINTO RESILIENCIA URBANA**

### **Capítulo Único Resiliencia Urbana, Prevención y Reducción de Riesgos en los Asentamientos Urbanos**

**Artículo 87.** Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los centros de población.

**Artículo 88.** Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de la Ley General, de esta Ley, las leyes federal y estatal de protección civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

**Artículo 89.** Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo, tomando en cuenta su escala y efecto:

- I. Las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto, y
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la Secretaría.

Las autorizaciones para el crecimiento urbano deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

El Estado y los municipios realizarán las modificaciones necesarias a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición

**Artículo 90.** Es obligación de las autoridades estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las

afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano.

Todas las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

**Artículo 91.** Es obligación de las autoridades federales, estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los asentamientos humanos que la Ley General, esta Ley y las leyes federal y estatal de protección civil establecen.

## **TÍTULO SEXTO MOVILIDAD**

### **Capítulo Único Movilidad**

**Artículo 92.** Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población.

Las políticas y programas para la movilidad será parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos y deberán contar en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 93.** Las políticas y programas de movilidad deberán:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

- V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendentes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;
- VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte;
- X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y
- XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

**Artículo 94.** La Secretaría y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

- I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;
- II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por

estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros, y

- III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

**Artículo 95.** La Secretaría y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes, encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

## TÍTULO SÉPTIMO

### GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

#### Capítulo Primero Reserva Territorial

**Artículo 96.** La reserva territorial tiene carácter de utilidad pública por su visión estratégica, y está enfocada a atender las necesidades humanas conforme a la vocación, capacidad y uso potencial del suelo urbanizable disponible en el Estado.

**Artículo 97.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecerá en lo general las condiciones que deberán cumplirse para el aprovechamiento de la reserva territorial, constituirá además el instrumento para la regulación de la ocupación del suelo urbanizable y señalará las estrategias, políticas y mecanismos para la conservación, administración y constitución de reserva territorial.

**Artículo 98.** Se establece como reserva territorial declarativa a las superficies y predios que con ese carácter señalen los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el uso o destino futuro, con la temporalidad que en ellos se haya determinado.

**Artículo 99.** Corresponderá a la Secretaría, realizar las tareas de coordinación con las dependencias municipales, estatales y federales, para conservar y dar seguimiento a la ocupación que se haga de la reserva territorial declarativa, así como realizar los acuerdos y convenios con los poseedores o propietarios en las

áreas de reservas territoriales previstas o declaradas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y los actos jurídicos o administrativos que aseguren el uso o destino previsto para dichas reservas.

**Artículo 100.** Se establece como reserva territorial patrimonial a las áreas, predios e instalaciones adquiridos por el Gobierno del Estado, los ayuntamientos y sus organismos públicos descentralizados para satisfacer los requerimientos de tierra que demanda el desarrollo urbano, en el marco de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 101.** La Secretaría y las autoridades municipales, con apego a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, podrán llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;
- V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos del suelo y destinos que determinen los programas de ordenamiento territorial desarrollo urbano, y
- VI. Abatir el deterioro de las áreas naturales y sus elementos, propiciado por la ocupación irregular de los asentamientos humanos.

**Artículo 102.** Para los efectos del artículo anterior, la Secretaría y las autoridades municipales suscribirán acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias de la administración pública federal y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a las definiciones y prioridades contenidas en esta Ley y a lo previsto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Estado y los municipios y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;
- IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo Urbano y la vivienda;
- V. Los subsidios, de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de reservas;
- VI. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizados dentro de los centros de población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, así como para la titulación de vivienda, y
- IX. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la edificación o mejoramiento de vivienda.

**Artículo 103.** La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de área urbanizable contenida en el artículo 3 de esta Ley;
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda, y
- IV. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

## Capítulo Segundo Regularización de la Tenencia de la Tierra

**Artículo 104.** La regularización de la tenencia de la tierra tiene como fin dar seguridad jurídica a los poseedores de buena fe.

**Artículo 105.** Tratándose de asentamientos irregulares ubicados en predios ejidales y comunales, se procederá conforme a lo previsto en la legislación federal. Los gobiernos estatal y municipal intervendrán ante la instancia federal correspondiente, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regularización y control urbano. Cuando se trate de asentamientos irregulares ubicados en zonas federales y estatales, su regularización o reubicación se sujetará a lo que establezcan los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 106.** No se regularizará la tenencia de la tierra en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas, declaradas y zonas arqueológicas registradas. Los ayuntamientos deberán establecer los mecanismos para su reubicación.

**Artículo 107.** La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá atenderse como una acción de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación y consolidación, conforme al programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable;
- II. Solo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 108.** En la regularización de propiedad social y federal corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, establecer el monto de la indemnización y la enajenación. En el caso de regularización de propiedad estatal, municipal o particular, corresponderá al instituto de Catastro del Estado.

**Artículo 109.** El Estado y los municipios en coordinación con la Federación, instrumentarán programas de desarrollo social, para que las y los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y

servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

### **Capítulo Tercero Derecho de Preferencia**

**Artículo 110.** Los gobiernos federal, estatal y municipales, tendrán derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir estos predios, en el caso de remate judicial o administrativo.

Para tal efecto, los propietarios o poseedores de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificar a la Secretaría y a la autoridad municipal correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, no emiten contestación a la notificación, se entenderá que se abstiene de ejercer el derecho de preferencia en ese acto.

**Artículo 111.** Los gobiernos estatal y municipal podrán optar por el derecho de preferencia, cuando los ejidatarios o comuneros obtengan el dominio pleno de sus tierras con el objeto de enajenarlas.

**Artículo 112.** Cuando la Secretaría y la autoridad municipal ejerzan el derecho de preferencia, el precio será el que determine el Instituto de Catastro del Estado y se liquidará dentro de los treinta días siguientes al que se opte por el ejercicio de tal derecho.

**Artículo 113.** El derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, no se aplicará en aquellas superficies o predios comprendidos dentro de las áreas urbanizadas.

### **Capítulo Cuarto Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios**

**Artículo 114.** Los gobiernos estatal y municipal podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las

determinaciones de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de ordenación de zonas metropolitanas o de zonas conurbadas aplicables.

En la declaratoria se establecerán los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en el polígono, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

## **Capítulo Quinto** **Reagrupamiento de Predios**

**Artículo 115.** Para la ejecución de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los gobiernos estatal y municipal, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes locales relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Una vez ejecutada la acción urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren

**Artículo 116.** El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior, se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;
- IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente, y

- V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

## **TÍTULO OCTAVO CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

### **Capítulo Primero Control del Desarrollo Urbano**

**Artículo 117.** El control del desarrollo urbano es el conjunto de procedimientos mediante los cuales las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán que las obras, acciones, servicios e inversiones urbanas se lleven a cabo conforme a lo dispuesto por esta Ley, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como por otras leyes y disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 118.** En caso de que no exista el programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y/o director urbano de centro de población de la localidad, el control del desarrollo urbano que realice la autoridad municipal se efectuará conforme al dictamen de verificación de congruencia que expida la Secretaría.

**Artículo 119.** Cuando se estén desarrollando construcciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los programas en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

### **Capítulo Segundo Dictamen de Congruencia**

**Artículo 120.** Las acciones urbanísticas, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda que por su naturaleza generen un impacto significativo a su entorno, requerirán, previo a su ejecución, del dictamen de congruencia expedido por la Secretaría.

**Artículo 121.** Los objetivos del dictamen de congruencia son:

- I. Controlar que toda acción urbanística, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda, de impacto urbano significativo, sea congruente con la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano estatales y municipales aplicables;
- II. Fomentar que las acciones urbanísticas, obras e inversiones de impacto urbano significativo mitiguen sus efectos y permitan la adecuada y

- sustentable planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Inducir la planeación, programación y ejecución de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad y de desarrollos certificados;
  - IV. Reducir los costos en la prestación de los servicios públicos y la construcción de infraestructura y equipamiento urbano;
  - V. Mantener el equilibrio y la sustentabilidad entre los diferentes usos y destinos del suelo previstos en la zona, región o área de que se trate;
  - VI. Evitar la saturación o ausencia de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;
  - VII. Preservar e incrementar los recursos naturales y la calidad de vida en los centros de población, y
  - VIII. Contrarrestar la especulación inmobiliaria y el aprovechamiento desordenado e insustentable de terrenos en el Estado.

**Artículo 122.** Las acciones urbanísticas, obras y servicios que requieren dictamen de congruencia, son las siguientes:

- I. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación en todo o en parte, de los sistemas de infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos;
- II. Los fraccionamientos en todos sus tipos y lotificaciones de terrenos;
- III. La constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio y de desarrollos inmobiliarios especiales;
- IV. La urbanización de terrenos con pendientes mayores al 30 por ciento;
- V. Las construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras con más de 1,000 metros cuadrados cubiertos edificados o por edificar o de más de 15 metros de altura totales a partir del sótano;
- VI. La construcción, remodelación, apertura o funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios ubicados en terrenos con más de 1,000 metros cuadrados de superficie;
- VII. Las centrales de abasto, plazas y centros comerciales, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, mercados, rastros, hospitales, clínicas, escuelas, auditorios, conjuntos habitacionales unifamiliares y multifamiliares, estadios, plazas de toros, museos, centros de convenciones, exposiciones y de espectáculos, discotecas, hoteles, moteles, terminales de

transporte de carga y pasajeros, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, teatros, salas de cine, clubes deportivos, casinos, centros de apuestas, casas de juego, cementerios, panteones y funerarias, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;

- VIII. Las estaciones de servicio de hidrocarburos o gasolineras, estaciones de carburación y de distribución de gas LP o natural, centros o plantas de almacenamiento de hidrocarburos, gas LP o natural y biocombustibles, confinamientos o plantas de tratamiento y reciclado de residuos sólidos, bancos de extracción de materiales, basureros o cualquier otra instalación, establecimiento o edificación que represente riesgos o almacene materiales y desechos tóxicos o peligrosos, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;
- IX. El aprovechamiento, transformación y sitios de venta de materiales pétreos: arena, grava, arcilla de uso industrial, barro, rocas, piedra caliza, xalnene, cacahuatillo, tezontle, tepetate y corte, pulido y laminado de piedra de cantera incluido el mármol, y
- X. Las demás obras o acciones de infraestructura urbana de impacto urbano significativo.

**Artículo 123.** El dictamen de congruencia tendrá una vigencia de un año, a partir de su fecha de expedición, en virtud de que debe ser acorde con la actualización o modificación de la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables. La vigencia del dictamen podrá prorrogarse a solicitud del interesado quien deberá señalar las causas o motivos que justifiquen la prórroga.

En caso de que la acción urbanística, obra o servicio no se hubiese realizado durante la vigencia de un dictamen de congruencia, se requerirá la tramitación de uno nuevo ante la Secretaría, en virtud de las posibles modificaciones a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables o a las características y situación de las zonas, áreas, lotes o predios objeto de dicho dictamen.

**Artículo 124.** Cuando la solicitud de dictamen de congruencia, se relacione con obras, actividades y servicios que requieran otros trámites o permisos como son: manifiesto de impacto ambiental, cambio de uso del suelo de forestal a urbano, dictamen de la Comisión Nacional del Agua o cualquier otro análogo, conforme a la legislación federal o estatal aplicable, la Secretaría condicionará la validez del dictamen que expida a la realización u obtención de esos trámites o permisos.

**Artículo 125.** Una vez otorgado el dictamen de congruencia, si se detectara a través del procedimiento de inspección previsto en la Ley de la materia, que el titular de este no ha dado cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones establecidas en el mismo, o no hubiere dado cumplimiento a las condicionantes previstas en el dictamen, las autorizaciones y licencias respectivas, la Secretaría

dará un término máximo de treinta días naturales, para que él mismo corrija las irregularidades detectadas y si no lo hiciere, la Secretaría podrá dejar sin efectos el dictamen otorgado, previa aplicación del procedimiento administrativo en que se otorgue al interesado el derecho de audiencia para que alegue lo conducente y ofrezca pruebas, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

**Artículo 126.** La Secretaría procederá a la revocación del dictamen de congruencia, en los siguientes casos:

- I. Cuando el titular del dictamen no hubiese dado aviso a la Secretaría de la modificación del proyecto inicialmente presentado, así como del cambio de uso o destino del suelo en la respectiva área, lote o predio;
- II. Cuando no hubiere rendido el informe del cumplimiento de las condicionantes dentro del plazo establecido en el dictamen;
- III. En aquellos casos en que la Secretaría detecte mediante los procedimientos previstos en la Ley o en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, que no se dio cumplimiento a cualesquiera de las condicionantes establecidas en el dictamen original y dentro de los plazos previstos en el mismo, y
- IV. Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

**Artículo 127.** Quienes realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención de los dictámenes de congruencia, se harán acreedores a las medidas de seguridad y sanciones que establece la Ley. La Secretaría concederá un término máximo de treinta días naturales para su regularización en caso de ser procedente. Si el interesado no lo hiciere dentro del término concedido, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

**Artículo 128.** En los casos establecidos por esta Ley, la Secretaría solicitará a los propietarios o poseedores de los predios un estudio de impacto urbano, previo a la emisión del dictamen de congruencia.

### **Capítulo Tercero Estudio de Impacto Urbano**

**Artículo 129.** El estudio de impacto urbano deberá ser formulado y presentado a la Secretaría, por los propietarios o poseedores, ya sean públicos o privados, de predios que pretendan realizar acciones urbanas, en los siguientes casos:

- I. Proyectos habitacionales de más de 100 viviendas;

- II. Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen la construcción de más de tres mil metros cuadrados;
- III. Ampliación de vialidades o introducción de infraestructura no contempladas en los programas de desarrollo urbano, así como aquellas que se realicen en más de un municipio;
- IV. Estaciones de servicio y plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas LP, gas natural y biocombustibles, para servicio público o privado;
- V. Incorporación de suelo urbanizable programado, de fraccionamientos y acciones de regularización de la tenencia de la tierra;
- VI. Explotación de bancos de materiales;
- VII. Ubicación de industrias, bodegas, comercios y servicios que utilicen o generen residuos peligrosos;
- VIII. Equipamientos e instalaciones que generen altos consumos de agua o energía eléctrica, de conformidad con las normas oficiales que rigen la prestación de los servicios;
- IX. Los que generen un impacto social en su entorno inmediato como son templos religiosos, discotecas, bares, centros nocturnos, entre otros;
- X. Acciones de urbanización que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener impacto en el ambiente, y
- XI. Obras que modifiquen la estructura urbana en la red vial y en los usos de suelo existentes o programados en la zona.

**Artículo 130.** El estudio de impacto urbano deberá contener:

- I. Descripción detallada de la obra o actividad proyectada, su ubicación, la superficie del terreno, los programas de construcción, el montaje de las instalaciones y de operación, el tipo de actividad y los volúmenes de producción, así como las inversiones necesarias y la clase de recursos que habrán de requerirse;
- II. La descripción detallada de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones en relación con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes en la zona;

- III. En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere el punto anterior muestre los resultados que incidan negativamente, presentar las alternativas para evitar o en su caso minimizar dicha incidencia;
- IV. La mención sobre la compatibilidad con otras actividades de la zona;
- V. Permiso o autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en su caso, o de cualquier otra dependencia federal, estatal o municipal;
- VI. Estudio de imagen urbana, en su caso;
- VII. Nombre firma, domicilio y teléfono del profesional especialista en ordenamiento territorial y desarrollo urbano que realice el estudio, y
- VIII. Documento que acredite la personalidad del interesado y en su caso del representante legal.

**Artículo 131.** El estudio de impacto urbano deberá ser elaborado por un especialista en materia de desarrollo urbano y en él se establecerá los costos que la acción urbana pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos. Los propietarios de los proyectos a los que se refiere esta disposición deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento. Podrá autorizarse para estos fines, la utilización de la infraestructura existente, siempre y cuando, se demuestre fehacientemente la existencia de remanentes en la capacidad instalada, para lo cual los interesados deberán garantizar ante el Gobierno Estatal y Municipal la aportación de recursos y la realización de las obras que señale el estudio respectivo.

**Artículo 132.** Las licencias, autorizaciones y permisos para los usos referidos en el artículo anterior, se otorgarán en función del dictamen del estudio de impacto urbano que emita la Secretaría.

**Artículo 133.** Las licencias y permisos de uso del suelo, el dictamen de congruencia y el estudio de impacto urbano, no constituirán constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditarán la propiedad o posesión de los mismos.

**Artículo 134.** La Secretaría y los municipios verificarán el cumplimiento de las constancias, autorizaciones, licencias, permisos de uso y dictámenes que expidan, así como el cumplimiento de los programas parciales que se aprueben y los estudios de impacto urbano.

Para efectos del párrafo anterior, las autoridades competentes, estarán facultadas para realizar las visitas de inspección necesarias, así como para ordenar la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley.

## TÍTULO NOVENO REGULACION DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS

### Capítulo Primero Espacio Público

**Artículo 135.** La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, se considera de alta prioridad para las autoridades estatales y municipales, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de ordenación de zonas metropolitanas o conurbaciones interestatales o intermunicipales, así como los programas directores urbanos de centro de población, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilejarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones, bicicletas y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación, con las personas, organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre espacio público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios. Además contemplarán las acciones siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;
- II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

- IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y
- V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

**Artículo 136.** El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

- X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;
- XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y
- XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

**Artículo 137.** Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que implementen acciones de densificación, deberán garantizar una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.

Asimismo, dichos programas establecerán con base en esta Ley y demás normatividad aplicable, que los predios que los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no puedan ser residuales, no estén ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presenten condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano

## **Capítulo Segundo** **Vía Pública**

**Artículo 138.** Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para los centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa de la autoridad municipal y el dictamen de congruencia de la Secretaría.

**Artículo 139.** Cualquier predio que aloje la red de un servicio público de infraestructura, se considerará por ese simple hecho como vía pública.

**Artículo 140.** Las redes de infraestructura primaria y secundaria se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. Las redes locales se podrán ubicar sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas; las líneas de conducción aéreas o subterráneas deberán instalarse conforme a la normatividad respectiva.

**Artículo 141.** Los permisos o concesiones que los municipios otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos o concesiones serán siempre temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito de vehículos y de personas; así como al acceso a predios colindantes, a servicios públicos instalados y, en general, cualquier fin a que estén destinadas las vías públicas.

**Artículo 142.** El derecho de vía de las carreteras y caminos de jurisdicción estatal, no estarán sujetas a servidumbre o cualquier otro derecho real.

Los accesos que se construyan dentro del derecho de vía se consideran auxiliares de carreteras y caminos.

**Artículo 143.** La franja que determine el derecho de vía de una carretera o camino de jurisdicción estatal, tendrá una amplitud mínima de veinte metros a cada lado del eje del camino, la cual podrá ampliarse en los lugares en que esto resulte indicado por las necesidades técnicas de los mismos, por razón del tránsito o por otras causas.

**Artículo 144.** Le corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, fijar la amplitud definitiva del derecho de vía de acuerdo con los requerimientos señalados en el artículo anterior, además de:

- I. Vigilar que se respete el derecho de vía y autorizar su uso y aprovechamiento, para la realización de servicios conexos o auxiliares de las vialidades a su cargo;
- II. Celebrar convenios con las dependencias federales o municipales para la entrega y recepción de las vialidades que, por sus características técnicas, flujo vehicular, naturaleza del tránsito y ubicación, sean consideradas de jurisdicción federal, estatal o municipal, y
- III. Llevar a cabo el registro estatal de las vialidades de jurisdicción estatal.

**Artículo 145.** En caso de uso, aprovechamiento o construcción de accesos de incorporación a cuerpos carreteros, en las vialidades a cargo de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, ésta procederá a la clausura y, en su

caso, demolición de las construcciones, para cuyo efecto podrá solicitar el auxilio de las autoridades estatales y municipales.

**Artículo 146.** La liberación de inmuebles para derecho de vía de nuevos caminos o carreteras de jurisdicción estatal o municipal, se verificará por convenio o expropiación; debiendo cubrirse al propietario las prestaciones convenidas o la indemnización correspondiente.

## **TÍTULO DÉCIMO**

### **FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS**

#### **Capítulo Primero**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 147.** Conforme a lo previsto en esta Ley, corresponde a la autoridad municipal autorizar las fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y las modificaciones, que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio municipal. El propietario o poseedor antes de cubrir las obligaciones fiscales que correspondan, deberá obtener el dictamen de congruencia de la Secretaría.

**Artículo 148.** Las fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, se regirán por lo que establece ésta Ley, así como por los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 149.** Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el artículo anterior podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo cualquier acto contrario a esta disposición y la autoridad competente podrá impedirlo legalmente.

**Artículo 150.** El Gobierno del Estado y los ayuntamientos podrán convenir que el primero asuma las funciones de autorización en materia de fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos. En cualquier caso, a la Secretaría le corresponderá, vigilar el cumplimiento de las disposiciones del programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mediante el dictamen de congruencia.

**Artículo 151.** Cada una de las acciones urbanas contenidas en este Título, sólo se podrán desarrollar en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y la legislación ambiental vigente, federal y/o estatal.

Las autoridades estatales y municipales no autorizarán fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos fuera de las áreas definidas como urbanizables

**Artículo 152.** Todas las autorizaciones de fusión, división, fraccionamiento, condominio y conjunto urbano, otorgadas por la autoridad municipal, deberán

inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta oficina se abstendrá de hacer la inscripción cuando carezca de la autorización respectiva.

**Artículo 153.** Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, el fraccionamiento de terrenos o la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

**Artículo 154.** En las acciones urbanas en que se lleven a cabo ventas irregulares de lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad municipal, al tener conocimiento procederá a la suspensión inmediata de los trabajos.

**Artículo 155.** Los municipios otorgarán las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

- I. Harán públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberán dar respuesta en un plazo que no deberá exceder de quince días naturales;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;
- V. En caso de que la autoridad municipal sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, opera la negativa ficta, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;
- VI. En las resoluciones que emita, deberá definir los medios e instancias de impugnación que, en su caso, procedan;
- VII. En los resolutivos que contengan las autorizaciones correspondientes, deberán definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, así como los casos y condiciones para la revocación de dichas autorizaciones, y

VIII. Deberán atender a la simplificación en el trámite de las autorizaciones, permisos o licencias.

## **Capítulo Segundo Fraccionamientos**

**Artículo 156.** Es obligación del fraccionador y del propietario, urbanizar los terrenos que comprenda el proyecto de fraccionamiento, aprobado por el Ayuntamiento.

Las obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos y conjuntos urbanos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala y sus normas técnicas.

**Artículo 157.** Los fraccionamientos se deberán protocolizar ante Notario Público por cuenta del fraccionador, cuya escritura contendrá la totalidad de lotes aprobados, el número de manzanas y secciones en su caso, las calles y avenidas con su nomenclatura, ubicación de las áreas verdes, jardines, áreas de donación y los servicios públicos con que cuenta, así como las demás características que identifiquen plenamente al fraccionamiento. La escritura deberá ser inscrita en (sic) el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

**Artículo 158.** La preventa y venta de lotes requerirán la autorización expedida por la autoridad municipal, quien fijará con precisión los requisitos que deben llenarse en cada caso para otorgar la autorización.

La publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos autorizados deberá contener los números de oficio de autorización y será supervisada por la autoridad competente a fin de que la calidad y servicio que se ofrezca sean efectivamente los autorizados.

**Artículo 159.** Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres o inundables, según las normas que establecen los programas en la materia, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección con la autorización del Ayuntamiento respectivo.

**Artículo 160.** Los propietarios de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos que hayan sido ejecutados sin la previa autorización, deberán solicitar la regularización de los mismos, acompañando a la solicitud la documentación que esta ley y las normas de desarrollo urbano señalen.

## **Capítulo Tercero Condominios**

**Artículo 161.** El régimen de propiedad en condominio requiere autorización del municipio correspondiente y se ajustará a las disposiciones de la Ley que Regula

el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tlaxcala.

#### **Capítulo Cuarto Conjuntos Urbanos**

**Artículo 162.** El conjunto urbano se desarrollará en áreas de reserva o de regeneración urbana previstos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y podrán ser de tipo habitacional, servicios, abasto, comercio, industrial o mixto. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Artículo 163.** El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios que fuesen necesarios para las mejores condiciones de vida de sus habitantes y usuarios.

**Artículo 164.** Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, pero en todo caso deberá cumplir con las disposiciones relativas a cada uno de ellos en los términos de la normatividad respectiva.

**Artículo 165.** En los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social, popular y especiales, las autoridades estatales y municipales los considerarán prioritarios y estimularán su desarrollo, otorgando facilidades para su tramitación, construcción y operación.

#### **Capítulo Quinto Áreas de Donación**

**Artículo 166.** El área de donación es la superficie de terreno que el desarrollador inmobiliario, propietario o poseedor del inmueble, transmite en propiedad al municipio destinada a la dotación de equipamiento urbano, espacios públicos o áreas verdes que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como parte de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de la infraestructura.

**Artículo 167.** De acuerdo a la densidad de construcción y población de cada fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, el municipio determinará las áreas de donación que, conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deba transferir el desarrollador inmobiliario, propietario o poseedor del inmueble a favor del municipio respectivo. Dicha área de donación en ningún caso será menor del diez por ciento del área total vendible.

**Artículo 168.** En el área de donación destinada a jardines se deberán diseñar pozos de absorción de aguas pluviales, cuando las condiciones del proyecto de

los escurrimientos superficiales lo permitan; y deberán entregarse al ayuntamiento con tomas de agua, banquetas, guarniciones, botes o contenedores de basura, arboladas y con alumbrado público.

Toda área de donación destinada a equipamiento deberá contar con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas, guarniciones y alumbrado público.

**Artículo 169.** El titular de la autorización de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, estará sujeto a las obligaciones siguientes:

- I. Ceder a título gratuito al municipio correspondiente las superficies del terreno que fueren necesarias para la apertura y prolongación de las vías públicas;
- II. Transferir gratuitamente al municipio las áreas de donación cumpliendo los requisitos siguientes:
  - a) Tener acceso directo por vía pública existente o en proyecto.
  - b) En caso de que por las características del proyecto exista imposibilidad de donar el diez por ciento del área vendible en favor del ayuntamiento, o carezca de acceso a la vía pública, el propietario o el ayuntamiento podrán solicitar que dicha superficie le sea pagada en efectivo al municipio, tomando como valor unitario el comercial practicado por un perito, o el catastral; en ambos casos del predio ya urbanizado; siempre será tomando siempre el valor que resulte mayor.

Los recursos obtenidos por el ayuntamiento en los términos del inciso b), deberán ser destinados preferentemente para la adquisición de reserva territorial para equipamiento urbano o infraestructura básica en las zonas socioeconómicas menos favorecidas del centro de población que lo requiera; siempre y cuando sea aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del cabildo, mismo que será responsable de que estos recursos se apliquen exclusivamente a los fines anteriormente señalados.

- c) Reunirán las características físicas que se indican: no exceder su pendiente del quince por ciento, excepto cuando no exista otra opción; no estar compuesta de terrenos con rellenos; no estar afectas a restricciones federales o estatales; no ser inaprovechables por otras condiciones naturales; y no estar destinadas a camellones o áreas verdes de vías públicas.
- d) Su localización dentro del respectivo desarrollo urbano, será determinada por el ayuntamiento, a fin de responder debidamente a la mejor distribución, acceso y funcionamiento de los servicios públicos urbanos.

El ayuntamiento reservará en las áreas de donación de que se trate, el cincuenta por ciento para área verde, la que quedará al cuidado de los vecinos del

fraccionamiento; y el resto deberá ser utilizado exclusivamente para equipamiento urbano, en beneficio social.

La formalización del cumplimiento de esta obligación deberá efectuarse en el mismo acto en que conste la protocolización del acta de lotificación del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano autorizado. El incumplimiento de la escrituración respectiva dejará sin efecto la aprobación del fraccionamiento, por lo que el ayuntamiento deberá girar la notificación respectiva a catastro municipal y al Registro Público de la Propiedad; sin perjuicio de las demás sanciones a que se haga acreedor el titular de la autorización.

Las donaciones a que se refiere la fracción II una vez escrituradas en favor del ayuntamiento, serán irrevocables, aunque por cualquier motivo no se lleve a cabo el fraccionamiento.

**Artículo 170.** Será a costa del desarrollador inmobiliario, propietario o poseedor del inmueble, los gastos derivados del otorgamiento del testimonio público, en el que se contengan las áreas de donación de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos.

### **Capítulo Sexto** **Relotificaciones, Divisiones y Fusiones de Áreas y Predios**

**Artículo 171.** Se entiende por relotificación, la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano y será autorizada por el municipio; previamente el promovente deberá obtener dictamen de congruencia favorable por parte de la Secretaría para tal efecto.

**Artículo 172.** El fraccionador deberá presentar ante el municipio la solicitud de relotificación de un fraccionamiento.

**Artículo 173.** Las relotificaciones sólo podrán ser autorizadas antes de la municipalización del fraccionamiento, y se requerirá que las áreas, lotes o predios sean propiedad del fraccionador.

**Artículo 174.** Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito, acompañadas de los planos y estudios correspondientes. Asimismo, deberá anexarse a la solicitud, la propuesta del plano general de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

Se deberá remitir a la Secretaría, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y al Catastro copia del plano autorizado que contenga la relotificación, en caso de que sea aprobada.

**Artículo 175.** Las divisiones y fusiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el municipio respectivo, comprendiendo:

- I. Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro de los centros de población;
- II. Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas de desarrollo urbano y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;
- III. Las que se ubiquen dentro de terrenos rústicos sin servicios que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria, y
- IV. Las que estén relacionadas con un futuro asentamiento humano.

**Artículo 176.** Se entiende por fusión de áreas o predios, la unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.

Para realizar una fusión de terrenos urbanos o rústicos se requerirá la autorización del Municipio respectivo.

**Artículo 177.** Se entiende por subdivisión de áreas o predios urbanos, la partición de un terreno ubicado dentro de los límites de un centro de población, en dos o más fracciones, que no requiera el trazo de una o más vías públicas.

**Artículo 178.** Se entiende por división de áreas o predios rústicos, la partición de un terreno en dos o más fracciones, ubicado fuera de los límites de un centro de población o de las áreas sujetas a cualquiera de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Las divisiones de terrenos rústicos se regirán por la Ley Agraria en lo que corresponda.

**Artículo 179.** Podrán solicitar fusiones o divisiones de terrenos, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 180.** Cuando el municipio lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

**Artículo 181.** El municipio dependiendo de las causas del trámite solicitado, podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y divisiones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas urbanas en que se pretendan realizar, no se cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

**Artículo 182.** La fusión o la subdivisión de áreas y predios no podrán realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición. Podrá autorizarse parcialmente previo acuerdo por escrito oficial con el municipio y avalado por la Secretaría.

**Artículo 183.** El municipio o la autoridad competente, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relictos, fusiones o divisiones, cuando éstos hayan cumplido con los requisitos y hayan sido previamente autorizadas.

### **Capítulo Séptimo**

#### **Municipalización de los Fraccionamientos**

**Artículo 184.** Para los efectos de esta ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega - recepción al Ayuntamiento respectivo por parte del fraccionador o asociación de colonos legalmente constituida, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento que se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente; permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados, cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 185.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes.

**Artículo 186.** El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, en los términos que establece esta ley y las normas de desarrollo urbano, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras y servicios públicos y sociales, para beneficio de los pobladores del fraccionamiento o del público en general. Mientras no se realicen obras en el predio, el Ayuntamiento cuidará que se mantenga limpio y libre de basura y desperdicios, destinándolo provisionalmente para jardines y áreas de recreación y deportes.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO**

#### **Capítulo Primero**

## Disposiciones Generales

**Artículo 187.** En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

**Artículo 188.** Los mecanismos a que alude el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la Estrategia Nacional y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta Ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en esta Ley, y
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en esta Ley y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos.

## Capítulo Segundo Programas Territoriales Operativos

**Artículo 189.** Los programas territoriales operativos tienen como ámbito espacial un municipio, varios municipios interrelacionados, un sistema urbano rural funcional, o la agrupación de varios sistemas urbano rurales.

**Artículo 190.** Los propósitos fundamentales de estos programas son:

- I. Impulsar en un territorio común determinado, estrategias intersectoriales integradas de ordenamiento territorial o Desarrollo Urbano, en situaciones que requieren de acciones prioritarias y/o urgentes;

- II. Plantear secuencias eficaces de acción en el tiempo y de ubicación en el territorio, que incluyan programas y proyectos estratégicos, y un esquema efectivo de financiamiento, y
- III. Dar un seguimiento, evaluación y retroalimentación efectivos a estos programas y proyectos.

Estos programas que serán formulados por la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, así como con los municipios correspondientes al territorio determinado, serán la guía para la concentración de acciones e inversiones intersectoriales de los tres órdenes de gobierno

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA**

### **Capítulo Primero De la Participación Ciudadana y Social**

**Artículo 191.** La participación ciudadana en el proceso de formulación, ejecución y seguimiento de los programas y proyectos de desarrollo urbano y las acciones emprendidas para el ordenamiento territorial, constituye un derecho y deber ciudadano para informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y usos del suelo que regulan el aprovechamiento del territorio.

**Artículo 192.** La Secretaría y los municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

**Artículo 193.** La Secretaría y los municipios deberán promover la participación social y ciudadana, según corresponda, en al menos las siguientes materias:

- I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley;
- II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV. 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;

- V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;
- VI. La preservación del ambiente en los centros de población;
- VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y
- VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

**Artículo 194.** En los casos en que la Secretaría y los municipios lo estimen necesario, se solicitará la opinión de las organizaciones de profesionales en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos y en general, todos aquellos que en cada caso se apliquen.

## **Capítulo Segundo**

### **Información Pública, Transparencia y Rendición de Cuentas**

**Artículo 195.** Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.

Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

**Artículo 196.** Las autoridades estatales y municipales, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

## **Capítulo Tercero**

### **Desarrollo institucional**

**Artículo 197.** La Secretaría y los municipios, promoverán programas de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley, promoviendo además, la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

La Secretaría establecerá los lineamientos para la certificación de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial y urbano.

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del desarrollo urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

#### **Capítulo Cuarto**

##### **Sistema de Información Territorial y Urbano**

**Artículo 198.** La Secretaría establecerá un Sistema Estatal de Información Territorial y Urbano, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

Este Sistema formará parte de la Plataforma Nacional de Información, por lo que deberá permitir el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades de los tres órdenes de gobierno e instancias de gobernanza metropolitana, relacionada con los planes y programas federales, estatales y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como lo relativo a las zonas metropolitanas, incluyendo las acciones, obras e inversiones en el territorio. El Sistema Estatal de Información Territorial y Urbano tendrá la función de ofrecer la información oficial al nivel de desagregación y escala que se requiera.

Asimismo, se incorporarán a dicho sistema, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, realizados en el país por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

Para ello, será obligatorio para todas las autoridades estatales y municipales, proporcionar copia de dichos documentos una vez que sean aprobados por la instancia correspondiente. Celebrará acuerdos y convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones de los sectores social y privado, a fin de que aporten la información que generan.

**Artículo 199.** Las autoridades estatales y municipales deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el

cumplimiento de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

## **Capítulo Quinto Observatorios Ciudadanos**

**Artículo 200.** La Secretaría y los municipios, promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

**Artículo 201.** Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal y municipal, deberán:

- I. Proporcionar la información asequible sobre el proceso de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, y

- VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO INSTRUMENTOS DE FOMENTO**

### **Capítulo Único Del Fomento al Desarrollo Urbano**

**Artículo 202.** Los gobiernos estatal y municipal, sujetos a disponibilidad presupuestal, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. La aplicación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regionales, de ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas interestatales e intermunicipales;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional, de conurbación o zona metropolitana;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. La canalización de inversiones para constituir reservas territoriales, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- V. La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, espacios públicos, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras;
- VI. La protección y aprovechamiento del patrimonio natural y cultural de los centros de población;
- VII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;
- IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas y administrativas, en materia de desarrollo urbano;

- XI. El impulso a las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XII. La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
- XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera toda la población en condición de vulnerabilidad, así como de los sistemas de movilidad, que promuevan la inclusión, y
- XIV. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

**Artículo 203.** Los gobiernos estatal y municipal establecerán, en el ámbito de sus respectivas competencias, los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y vivienda. Estos mecanismos comprenderán, cuando menos, un régimen de facilidades administrativas en materia de trámites y autorizaciones, para la ejecución de acciones urbanas, tendiente a la simplificación de formatos, instancias y requisitos, y a la consecuente reducción de tiempos y costos, así como procedimientos para su evaluación permanente.

**Artículo 204.** La planeación de las obras públicas y de los servicios relacionados con las mismas deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente ordenamiento, así como a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los de ordenación de zonas metropolitanas y conurbaciones.

## **TÍTULO DÉCIMO CUARTO DENUNCIA CIUDADANA, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **Capítulo Primero Denuncia Ciudadana**

**Artículo 205.** La Secretaría, en el ámbito de su competencia, promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas oficiales mexicanas, de los programas a que se refiere esta Ley, aplicando los principios establecidos en ésta, y en su caso denunciando ante la Secretaría y/o los municipios cualquier violación a la normatividad aplicable.

**Artículo 206.** Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la instancia de procuración de ordenamiento territorial u otras autoridades locales todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de esta Ley, las leyes estatales en la materia, las normas oficiales mexicanas o los planes o programas a que se

refiere esta Ley. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda.

**Artículo 207.** La denuncia ciudadana es procedente también cuando:

- I. Se origine el deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Se cause o se pueda causar un daño al patrimonio de la Federación, Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante;
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población;
- V. Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en esta Ley, no se le dé respuesta en los plazos fijados por este ordenamiento, y
- VI. Las personas físicas o morales que hayan sido notificadas de la afectación a un predio de su propiedad, y no se cumpla en los términos establecidos.

**Artículo 208.** La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

**Artículo 209.** Son autoridades competentes para recibir la denuncia ciudadana, sin menoscabo de otras disposiciones aplicables:

- I. La Secretaría, y
- II. La autoridad municipal competente.

**Artículo 210.** Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

**Artículo 211.** Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, las normas oficiales mexicanas o a los programas de la materia se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

**Artículo 212.** La autoridad que reciba la denuncia ciudadana deberá turnarla de inmediato a quien resulte competente; las autoridades estatales o municipales deberán llevar un registro de las denuncias que ante ellas se presenten y de sus respectivas resoluciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas preventivas o correctivas convenientes.

**Artículo 213.** La autoridad estatal o municipal, previo análisis de la procedencia de la denuncia, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la misma, hará del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquélla y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas, en su caso.

**Artículo 214.** Tratándose de bienes de propiedad del Estado o de la Federación, la autoridad municipal deberá poner en conocimiento de éstas la denuncia respectiva, a efecto de que manifieste e intervenga en lo que a su interés compete.

## **Capítulo Segundo** **Del Régimen Sancionatorio y de Nulidades**

**Artículo 215.** La violación a esta Ley y a los programas a que se refiere este ordenamiento, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad y sanciones, en los términos que establece la legislación en la materia.

**Artículo 216.** No surtirán efectos los actos, convenios, contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley y los planes o programas a que se refiere este ordenamiento.

**Artículo 217.** Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

- I. Contravengan las disposiciones de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que establezcan;
- II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda, y
- III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 110 de esta Ley.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación de la materia.

**Artículo 218.** Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

**Artículo 219.** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en los catastros, que no se ajuste a lo

dispuesto en la presente Ley y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes y aplicables a la zona respectiva.

**Artículo 220.** Las inscripciones que realice el Registro Público de la Propiedad del Estado, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

**Artículo 221.** Las autoridades que expidan los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción; así como las y los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 222.** En el supuesto de que no se atiendan las recomendaciones a que se refiere esta Ley, la Secretaría podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 223.** Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, autoricen indebidamente el asentamiento humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten la definición de área urbanizable contenida en este ordenamiento se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

**Artículo 224.** Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tendrán la obligación de resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan en materia del desarrollo urbano, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

### **Capítulo Tercero**

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

**Artículo 225.** La Secretaría y la autoridad municipal, tienen facultad para imponer sanciones, en el ámbito de su respectiva competencia, por las infracciones o violaciones a esta Ley y demás normatividad en materia de ordenamiento

territorial y desarrollo urbano, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservarla seguridad, salubridad y tranquilidad en materia urbana.

**Artículo 226.** Los propietarios y poseedores de predios y fincas, así como los directores y administradores de edificaciones de cualquier tipo o clase, serán responsables de las infracciones que se cometan, del pago o cumplimiento de las sanciones y medidas de seguridad que impongan las autoridades competentes.

También serán responsables los funcionarios y empleados de los gobiernos estatal y municipal, así como los notarios, corredores y demás personas investidas de la fe pública, por actos que contravengan u obstaculicen los distintos programas de desarrollo urbano y los preceptos de esta Ley.

**Artículo 227.** Las sanciones a que se refiere este capítulo, se harán efectivas a los responsables, independientemente de las sanciones penales a que se hagan acreedores y que imponga la autoridad competente.

Cuando las sanciones sean pecuniarias, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado o por la Tesorería Municipal respectiva.

**Artículo 228.** Las medidas de seguridad serán de ejecución inmediata cuando las circunstancias del caso así lo requieran, independientemente de que se impongan las sanciones pecuniarias.

**Artículo 229.** En todos los casos en que, con motivo de la aplicación de esta Ley, se descubra la comisión de un delito previsto en las leyes correspondientes, la autoridad respectiva levantará un acta que turnará a la Secretaría, misma que mediante oficio la remitirá a la instancia de procuración de justicia del Estado para que ésta proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 230.** Son infracciones a esta Ley, las siguientes:

- I. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, o lo haga con falsedad o fuera del plazo que se les hubiere concedido, se harán acreedores a una multa equivalente a cincuenta unidades de medida y actualización;
- II. A los que den uso distinto o construyan obras diferentes o con especificaciones distintas a las aprobadas y autorizadas por la autoridad competente del Estado o del Ayuntamiento correspondiente, se les impondrá una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas unidades de medida y actualización, o hasta el diez por ciento del valor de la obra ejecutada;
- III. A los que lleven a efecto la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin tener la autorización correspondiente, se les

aplicará una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas unidades de medidas y actualización;

- IV. Al que realice una edificación o instalación de servicios domésticos, fusione o divida un predio con el deliberado propósito de impedir u obstruir un servicio público o una servidumbre; se le impondrá una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas unidades de medida y actualización, y
- V. Las demás que establezcan otras disposiciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Las sanciones mencionadas se aplicarán independientemente de lo que proceda en la aplicación de otros ordenamientos.

**Artículo 231.** Corresponde a la autoridad municipal vigilar y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, e imponer las sanciones por acciones u omisiones cometidas por los desarrolladores, así como acordar las medidas de seguridad necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en esta ley, las normas de desarrollo urbano y el reglamento municipal que emita.

**Artículo 232.** La Secretaría y la autoridad municipal establecerán las medidas de seguridad siguientes:

- I. La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo, cuando no se ajusten a los planes de desarrollo o a los proyectos y autorizaciones que para el efecto se les hubiere otorgado;
- II. La suspensión de obras y la orden de llenar determinados requisitos que se requieran para continuarlas u obtener la autorización correspondiente, cuando no impliquen una contravención a lo dispuesto en los planes de Desarrollo Urbano o una lesión grave al interés público o social;
- III. La suspensión temporal o definitiva de edificaciones o instalaciones para la ejecución de obras de Desarrollo Urbano o por motivos de seguridad, salubridad o tranquilidad pública o que alteren el equilibrio ecológico de la zona; y
- IV. Cualquier otra medida tendiente al cumplimiento exacto de los preceptos de esta ley y sus normas de desarrollo urbano.

#### **Capítulo Cuarto Medios de Defensa**

**Artículo 233.** En contra de los actos y resoluciones dictadas en los procedimientos administrativos con motivo de la aplicación de esta Ley, se estará a lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Tlaxcala y sus Municipios.

## **Capítulo Quinto** **Responsabilidades de los Servidores Públicos**

**Artículo 234.** Los servidores públicos que contravengan las disposiciones a que se refiere esta ley, se les aplicará la sanción que marca la Ley General de Responsabilidades Administrativas y, en su caso, la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y sus Municipios, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que hubiere incurrido y que sancionarán las autoridades correspondientes.

### **TRANSITORIOS**

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se abroga la Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha treinta de diciembre de dos mil cuatro.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se derogan todas las disposiciones que contravengan lo establecido en esta Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.** Las disposiciones reglamentarias derivadas de la presente Ley, deberán expedirse en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**ARTÍCULO QUINTO.** Los Ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus reglamentos, en el ámbito de su competencia, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**ARTÍCULO SEXTO.** Los Ayuntamientos contarán con un plazo de dos años, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para la elaboración y/o actualización de sus programas de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** La Secretaría contará con un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para elaborar y/o actualizar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los Programas de Ordenación de las Zonas Metropolitanas Tlaxcala – Puebla y Tlaxcala – Apizaco.

### **AL EJECUTIVO PARA QUE LO SANCIONE Y MANDE PUBLICAR**

Dado en la sala de sesiones del Palacio Juárez, recinto oficial del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, en la Ciudad de Tlaxcala de Xicohtécatl, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

**C. JOSÉ MARTÍN RIVERA BARRIOS.- DIP. PRESIDENTE.- Rúbrica.- C. YAZMIN DEL RAZO PÉREZ.- DIP. SECRETARIA.- Rúbrica.- C. DULCE MARÍA ORTENCIA MASTRANZO CORONA.- DIP. SECRETARIA.- Rúbrica.**

Al calce un sello con el Escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos. Congreso del Estado Libre y Soberano. Tlaxcala. Poder Legislativo.

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tlaxcala de Xicohtécatl, a los Tres días del mes de Septiembre del año dos mil dieciocho.

**GOBERNADOR DEL ESTADO  
MARCO ANTONIO MENA RODRÍGUEZ  
Rúbrica y sello**

**SECRETARIO DE GOBIERNO  
JOSÉ AARÓN PEREZ CARRO  
Rúbrica y sello**