LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1- La presente Ley es de orden público, interés social y de aplicación general en todo el territorio del estado de Tabasco, sus disposiciones tienen por objeto regular el Ordenamiento Territorial y urbano, de manera sustentable, en lo referente a:

I. Establecer las normas para planear, ordenar, modificar y regular el ordenamiento territorial en el Estado;

II. Establecer las normas que regulen las atribuciones, responsabilidades y la concurrencia del Gobierno del Estado y los Municipios en la aplicación de esta Ley; así como determinar los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano;

III. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio; regular el ejercicio del derecho de preferencia en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas; y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reserva de áreas y predios que regulen la propiedad en materia de planeación;

IV. Establecer las normas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, buscando siempre el beneficio social, a fin de aprovechar los elementos naturales susceptibles de apropiación para realizar una distribución equitativa de la riqueza pública y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural;

V. Establecer disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan el Gobierno del Estado y las autoridades municipales; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;

VI. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los programas materia de la presente Ley y en la realización de obras de urbanización y edificación;

VII. Establecer los derechos y obligaciones de los sectores social y privado para la realización de acciones en materia de ordenamiento territorial y los mecanismos para hacer susceptibles de aprovechamiento los elementos naturales, fomentando el desarrollo y bienestar de la población;

VIII. Establecer las directrices para efectuar la descongestión de los centros de población y la promoción del equilibrio en el Sistema Estatal de Ciudades promoviendo ciudades medias, para integrar un sistema de ciudades eficiente;

IX. Establecer las bases para expedir y ejecutar las acciones concurrentes en materia de regulación de la tenencia de la tierra;

X. Establecer los principios para reglamentar, controlar y vigilar la utilización del suelo, la urbanización de áreas y predios, en especial los requeridos para la vivienda popular; así como la terminación, entrega y escrituración de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos en la Entidad y la promoción de zonas para el desarrollo económico industrial;

XI. Establecer las normas para el control del crecimiento de los centros de población, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;

XII. Precisar en sus normas los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado al desarrollar acciones de aprovechamiento de inmuebles, para hacer efectivos los derechos a la vivienda y a la ciudad;

XIII. Establecer las medidas de seguridad, infracciones, sanciones administrativas, delitos y penas que se pueden imponer a los infractores de esta Ley, reglamentos y programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano; y

XIV. Los demás establecidos en esta Ley.

ARTÍCULO 2- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acción urbanística: La rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

II. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

III. Centro de Población: Es el área urbana ocupada por las instalaciones necesarias para el desarrollo y existencia de la actividad humana; las que se reserven para la expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplan una función ecológica en el entorno de estos y las que por resolución de la autoridad competente se requieran para la fundación o crecimiento de los mismos; conforme a un modelo sustentable de ocupación de aprovechamiento del suelo;

IV. Centros integradores: Son los puntos geográficos en los cuales se realiza la integración física, social y económica de las pequeñas comunidades rurales, con el objeto de rescatar sus potencialidades productivas, mediante la canalización de la inversión pública y los esfuerzos de organización social;

V. Declaratoria: Es el acto administrativo mediante el cual se determinan las áreas y predios que serán utilizados en la ordenación y regulación de centros de población o zonas conurbadas, señalando la provisión de tierras, reservas y destinos, de acuerdo con los Planes Nacionales, Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano;

VI. Desarrollo Regional: El proceso de crecimiento socio-económico y cultural en un área determinada, garantizando el aprovechamiento de los recursos naturales;

VII. Desarrollo Sustentable: Es aquel que permite satisfacer nuestras necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas.

VIII. Estado: El Estado de Tabasco;

IX. Gobierno del Estado: Al Gobernador del Estado, en conjunto con las dependencias, órganos y entidades de la administración pública estatal competentes en las materias de la presente Ley;

X. Imagen Urbana: Es el resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas arquitectónicas, urbanísticas, y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito físico territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza humana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general parcial de sus características.

XI. Impacto Urbano: Es la influencia o alteración causada por algún proyecto u obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebase las capacidades de la

infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizarlos; afecte el espacio urbano, la imagen urbana, la estructura socioeconómica o el patrimonio cultura, histórico, arqueológico o artístico, al general fenómenos o riesgos no previstos.

XII. Instituto: Instituto de Vivienda de Tabasco;

XIII. Ley: Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco;

XIV. Plan: Plan Estatal de Desarrollo;

XV. Programa: Son aquellos documentos técnicos jurídicos que establecen instrumentos de planeación institucional para el crecimiento y desarrollo de;

a. Los asentamientos humanos;
b. La zonificación;
c. El ordenamiento territorial; y
d. El desarrollo urbano;

XVI. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco;

XVII. Secretaría: Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas;

XVIII. Territorio: Es el espacio de asentamiento de una comunidad, el hábitat de una población, y encierra también sus dimensiones social, económica y cultural. Se ve afectado por las actividades socioeconómicas que la sociedad desarrolla en el mismo, considerando tanto su ocupación física como el ejercicio político sobre el mismo y el derecho a su uso.

XIX. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo; y

XX. Consejo de Colaboración: Es el órgano de participación social, asesoría y consulta de los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 3.- Se declara de utilidad pública sin perjuicio de lo que se disponga en las leyes complementarias en la materia:

I. La planeación, formulación, consultas, aprobación y ejecución de los programas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, que conduzcan a elevar los niveles de vida y bienestar;

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

III. La constitución de reservas territoriales, dotadas de infraestructura básica, para el desarrollo urbano y la vivienda;

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;

V. La ejecución de proyectos y obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

VI. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VII. La investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación, e identificación del patrimonio urbano, histórico, arqueológico, cultural, ecológico y arquitectónico;

VIII. La regulación del mercado inmobiliario dedicado a la vivienda;

IX. Las declaratorias que reconozcan formalmente existencia de una zona de conurbación;

X. Las acciones de identificación y prevención de riesgos en los centros de población;

XI. La constitución del régimen de propiedad en condominio en el territorio;

XII. La regularización de obras de fraccionamientos dentro del territorio de la Entidad;

XIII. La creación de los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado; y

XIV. La expropiación de áreas y predios necesarios para llevar a cabo las acciones de los programas autorizados.

ARTÍCULO 4.- Los derechos de propiedad, de posesión, o cualquier otro derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en las Constituciones Federal y Local, en la presente Ley y su Reglamento, en el Código Civil, en los programas autorizados y en las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destino que con arreglo a dichas disposiciones se expidan.

ARTÍCULO 5.- Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no deberán alterar los usos, destinos y reservas establecidos en los programas estatales de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y declaratorias aplicables, de conformidad con lo previsto en esta Ley. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios conforme a la zonificación que se determine en los Programas previstos en esta Ley y su Reglamento.

Serán nulos aquellos actos que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior, no produciendo efecto jurídico alguno.

La acción de urbanización sólo se efectuará cuando sea autorizada por las autoridades competentes y se realice dentro de un nuevo centro de población..

Toda acción u obra, tales como son de manera enunciativa más no limitativa: edificaciones, fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones, segregaciones, fraccionamientos de terrenos, condominios, utilización del suelo con actividades urbanas, cualesquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, deberán cumplir sin excepción las disposiciones que se marquen en los programas vigentes, así como lo establecido en la presente Ley, su Reglamento y en las autorizaciones y permisos de las autoridades competentes.

Los cambios de uso de suelo, estarán condicionados a la procedencia de un estudio positivo de factibilidad de uso de suelo, que será sometido al cabildo correspondiente para su aprobación e integración y/o modificación al programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

Los notarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refieren los párrafos anteriores, previa comprobación de la existencia de las constancias , autorizaciones, licencias o permisos que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad a lo previsto en la presente Ley, su Reglamento, en los programas y demás disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Cuando un proyecto o iniciativa implique cambios a las condiciones y términos establecidos en el programa de desarrollo urbano correspondiente, deberá obtenerse un estudio de impacto urbano favorable para proceder a su modificación y aprobación por el cabildo.

ARTÍCULO 6.- La regulación del ordenamiento sustentable del territorio en el Estado se regirá conforme a lo dispuesto por:

I. La presente Ley y su Reglamento;

II. El Plan Estatal de Desarrollo;

III. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;

IV. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

V. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio;

VI. El Programa Nacional de Vivienda;

VII. El Programa Nacional de Protección Civil;

VIII. Los Programas Regionales de Desarrollo;

IX. Los Programas de Zonas Conurbadas;

X. Los Planes Municipales de Desarrollo;

XI. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial;

XII. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

XIII. Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

XIV. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano

XV. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano;

XVI. Los Programas Regionales o Subregionales de Desarrollo Urbano; y

XVII. La legislación y los programas en materia de protección al ambiente y equilibrio ecológico;

Son de aplicación supletoria a las disposiciones de esta Ley, la ley de Protección Ambiental, la Ley de Planeación, la Ley para la Protección y Desarrollo de los Discapacitados, la Ley de Protección Civil, la Ley de Transporte para el Estado de Tabasco, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, Código Penal y de Procedimientos Penales, todos del Estado de Tabasco y la Ley General de asentamientos Humanos.

CAPITULO II
DE LA COMPETENCIA

ARTÍCULO 7.- La aplicación de esta Ley corresponderá, a las autoridades siguientes:

I. El Gobernador del Estado

II. La Secretaría, sus órganos y entidades coordinadas; y

III. Los Ayuntamientos o Consejos Municipales de la Entidad.

ARTÍCULO 8.- La Secretaría, es la dependencia técnica del titular del Poder Ejecutivo Estatal encargada de formular, aplicar, autorizar y conducir la política general a que debe sujetarse la planeación del ordenamiento territorial en el Estado de Tabasco, en los términos establecidos por la presente Ley.

ARTÍCULO 9.- Corresponde a la Secretaría:

I. Otorgar la asesoría e información técnica necesaria a las Dependencias, Órganos, Entidades Estatales y Municipales, para la elaboración, revisión, aprobación y ejecución de los programas que ordenen el territorio del Estado, con apego al marco jurídico vigente, los programas y estrategias estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de los tratados internacionales de los que el gobierno de los Estados Unidos Mexicanos sea parte;

II. Proponer iniciativas al Gobernador del Estado para la fundación de nuevos centros de población;

III. Emitir la normatividad, a la que con carácter obligatoria deberán sujetarse las autoridades estatales y los Ayuntamientos o Concejos Municipales al determinar las correspondientes provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

IV. Promover la participación de los sectores social y privado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización, modificación y vigilancia de los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;

V. Proponer a los Ayuntamientos o Concejos Municipales las declaratorias de los fenómenos de conurbación intermunicipal;

VI. Solicitar a la Autoridad Federal competente, previo acuerdo con el Gobernador del Estado, el asesoramiento necesario para la elaboración de los programas que ordenen y regulen los asentamientos humanos en el territorio del Estado, los programas regionales de participación Estatal, y los Programas de Zonas Conurbadas con una o más Entidades Federativas;

VII. Coordinar los Programas Estatales con los Nacionales en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, armonizando la evolución del Estado a la del País;

VIII. Verificar la congruencia de los programas materia de la presente Ley, que aprueben los Ayuntamientos o Concejos Municipales, sin menoscabo de la autonomía municipal;

IX. Verificar que las autorizaciones emitidas por los Ayuntamientos o Concejos Municipales sean congruentes con los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y con esta Ley;

X. Dictaminar los casos en que sean de utilidad pública la ocupación de los bienes inmuebles de propiedad privada, interviniendo en la expropiación, afectación y destino de dichos bienes;

XI. Comprobar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los diversos programas materia de la presente Ley, y de los convenios que reconozcan la existencia de una zona conurbada o zona metropolitana;

XII. Establecer mecanismos de coordinación con la Autoridad Catastral, para que ésta integre en sus registros la información derivada de los diversos programas materia de la presente Ley, que le resulte relevante para sus fines y quien a su vez proporcionará la información catastral, para elaborar, actualizar o modificar los mismos programas;

XIII. Coadyuvar con los Consejos de Colaboración Municipal para su buen funcionamiento, cuando éstos lo soliciten;

XIV. Realizar y coordinar las acciones de vivienda y urbanización conforme a los Programas materia de esta Ley;

XV. Establecer, coordinar y operar el Sistema Estatal de Información Geográfica como un instrumento fundamental para la Planeación Estratégica y Participativa del

Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano y Regional Sustentable del Estado, en estrecha vinculación con la normatividad en la materia de las dependencias, órganos y entidades federales competentes;

XVI. Fijar las normas básicas para la construcción de edificaciones, de vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural del Estado, con apego a la presente Ley;

XVII. Determinar las infracciones e imponer en el ámbito de su competencia las medidas de seguridad y sanciones administrativas, por la no observancia de lo establecido en esta Ley, su Reglamento y los programas que de ellos deriven;

XVIII. Resolver los medios de impugnación previstos en esta Ley;

XIX. Proponer a los Consejos de Colaboración Municipal, la ejecución de obras mediante el sistema de colaboración, cuando éstas, dentro del programa, tengan el carácter de prioritarias y por su naturaleza sea dable repartir en forma equitativa las cargas que implica su financiamiento y sus beneficios entre los propietarios de inmuebles;

XX. Conocer y dar seguimiento a la propaganda y publicidad destinada a promover la venta en fraccionamientos y condominios;

XXI. Establecer los lineamientos generales a los que habrá de sujetarse la creación, ubicación y funcionamiento de Centros de Integración Poblacional en el Territorio del Estado, verificando la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en términos de riesgos provocados por redes de transportación peligrosa subterráneas o exteriores, sujetándose a las reservas ecológicas y de los recursos naturales determinados por la autoridad competente;

XXII. Revisar y validar los dictámenes de impacto urbano en los casos exigidos por la presente Ley;

XXIII. Celebrar, con el Gobierno Federal, el gobierno de otros Estados y con Ayuntamientos o Concejos Municipales de la Entidad, en los términos que señala la Constitución Política Estatal, los convenios que sean necesarios para cumplir con los objetivos de los Programas en las materias que se ocupe la presente Ley; y

XXIV. Las demás que le atribuyan la presente Ley y otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 10.- Corresponde a los Ayuntamientos o Concejos Municipales, dentro de su territorio:

I. Formular, revisar, aprobar, administrar, aplicar, evaluar, modificar, y actualizar su Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial, con apego a los programas estatales en las materias de la presente Ley, buscando en todo momento contribuir al ordenamiento territorial sustentable del Estado;

II. Difundir los programas materia de la presente Ley, una vez aprobados;

III. Proponer al Gobernador del Estado la fundación de Centros de Población, con apego al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;

IV. Celebrar con el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y con otros Ayuntamientos o Concejos Municipales de la Entidad, en los términos que señala la Constitución Política Estatal, los convenios que sean necesarios para cumplir con los objetivos de los Programas en las materias que se ocupa la presente Ley;

V. Promover y auxiliar al cumplimiento y ejecución de los Programas Nacionales y Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como de los Programas

Nacionales y Estatales relacionados con la presente Ley, en lo que sea de su competencia;

VI. Organizar el Comité Municipal de Desarrollo Municipal que deban revisar y validar el proyecto de programas municipales de desarrollo urbano;

VII. Coordinarse para participar en las Comisiones de Conurbación, que deban elaborar los proyectos de programas correspondientes;

VIII. Gestionar, ante las autoridades competentes, la expropiación de predios necesarios, para cumplir con los objetivos de los programas previstos en esta Ley;

IX. Contribuir al desarrollo de asociaciones legalmente constituidas, de participación social vinculadas con el desarrollo urbano, procediendo a su registro correspondiente;

X. Formular y administrar la zonificación de sus territorios, mediante un control de la administración urbana y territorial, que se fundamente en los programas estatales en la materia de la presente Ley;

XI. Llevar el registro, control y vigilancia del uso del suelo de los predios que se encuentren considerados en las áreas de los programas de desarrollo materia de esta Ley; información que deberá proporcionar al notario público o al particular que lo requiera previa solicitud;

XII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra evaluando la factibilidad de desarrollo;

XIII. Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos de construcción;

XIV. Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las autorizaciones de fraccionamientos, en los contextos integrados de la ventanilla única;

XV. Participar en la promoción, creación y administración de sus reservas territoriales;

XVI. Participar con el Gobierno del Estado en la promoción, adquisición, creación y administración de zonas de reserva ecológica;

XVII. Expedir los Reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias para cumplir con las atribuciones derivadas de la presente Ley;

XVIII. Proponer zonas aptas de sus territorios para la ubicación de los Centros de Integración Poblacional. Dicha ubicación se determinará con apego a los siguientes criterios;

a. La radicación de los Asentamientos Humanos en espacios aledaños y recurrentes;

b. Las comunicaciones fluviales o terrestres potenciales que hagan posible, al mismo tiempo, el contacto de las pequeñas comunidades con el Centro de Integración y el de éste con los demás;

c. La productividad, de manera que cada Centro de Integración se identifique con la producción común, ya sea agrícola, pecuaria, pesquera o forestal u otra actividad preponderante;

d. La prestación de servicios públicos;

e. La facilidad de almacenamiento, comercialización y abasto de productos básicos;

f. La posibilidad del establecimiento de agroindustrias y el apoyo a las industrias familiares; y

g. Los demás criterios que emita la Secretaría.

XIX. Impedir los asentamientos humanos en áreas no urbanizables o de riesgos en coordinación con la Secretaría, procediendo de acuerdo a la legislación y reglamentación correspondiente;

XX. Proporcionar información y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano, con relación a las delimitaciones de su territorio;

XXI. Emitir la factibilidad de usos del suelo en aquellas obras, acciones y proyectos que se requieran conforme a lo dispuesto en esta Ley y expedir las certificaciones correspondientes;

XXII. Determinar las infracciones e imponer en el ámbito de su competencia las medidas de seguridad y sanciones administrativas, por la no observancia de lo establecido en esta Ley, su Reglamento y los programas que de ellos deriven;

XXIII. Resolver los medios de impugnación previstos en esta Ley;

XXIV. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y condominios autorizados, conforme a la legislación y los programas materia de esta Ley;

XXV. Autorizar la propaganda y publicidad destinada a promover la venta en fraccionamientos y condominios;

XXVI. Llevar el registro de asociaciones de colonos y condóminos legalmente constituidos y que cumplan con la presente Ley, su reglamento y los programas que de ella se deriven; y

XXVII. Las demás que le correspondan conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO III
DE LA PLANEACION

ARTÍCULO 11.-Corresponde al Ejecutivo del Estado en concordancia con el Sistema Nacional de Planeación Democrática, la rectoría de la política de ordenamiento sustentable del territorio, la cual se ejercerá por conducto de las dependencias y entidades del Gobierno Estatal y mediante los convenios que éste celebre con los gobiernos municipales según lo dispuesto por el artículo 76 de la Constitución Política del Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 12.- La planeación territorial sustentable, tiene como objetivo establecer directrices, definir estrategias, seleccionar alternativas y cursos de acción que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes del Estado a través de:

I. El uso racional en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, sin menoscabo del equilibrio ecológico y la calidad del ambiente;

II. La adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal;

III. La promoción de mecanismos eficientes para la provisión de servicios, tanto para contribuir efectivamente al mejoramiento constante de la calidad de vida de la población, como para asegurar la funcionabilidad de los ecosistemas, a mediano y largo plazo;

IV. La distribución espacial equilibrada de los proyectos de inversión y la promoción de actividades productivas para una adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades socio-económicas;

V. La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, protegiendo las actividades forestales y agropecuarias, asegurando el trabajo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;

VI. La eficiente organización funcional del territorio, con el objetivo de descongestionar los centros de población que lo requieran y el fomento de las ciudades medias, para integrar un sistema de ciudades eficientes;

VII. El ordenamiento urbano de la capital del Estado, cabeceras municipales y de las demás categorías de asentamientos humanos en la Entidad;

VIII. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población en el territorio del Estado, en función de las actividades económicas y su relación con el ordenamiento ecológico;

IX. La regulación de las provisiones y reservas territoriales de los centros de población;

X. La zonificación y control de los usos y destinos del suelo;

XI. La promoción del equipamiento urbano, infraestructura y la debida prestación de los servicios públicos;

XII. La prohibición de establecer asentamientos humanos irregulares, fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;

XIII. El asentamiento humano y de la infraestructura en zonas que no representen riesgos ante fenómenos naturales o químicos, por medio de la regulación del uso del suelo;

XIV. La promoción y aplicación de créditos y financiamientos para el crecimiento urbano y la vivienda;

XV. La regulación del mercado del suelo, especialmente del destinado a la vivienda popular de interés social y vivienda progresiva de interés social; Así como la promoción de reservas territoriales para vivienda, turismo, industria y comercio;

XVI. La protección del patrimonio natural, cultural, histórico edificado, artístico, así como el mejoramiento de la imagen urbana de los centros de población en la Entidad, de conformidad con la legislación federal aplicable;

XVII. El mantenimiento de las áreas urbanas dentro de los límites establecidos;

XVIII. El control de crecimiento urbano, con políticas de prevención, de dirección y de promoción, a fin de evitar la especulación y la expansión física en terrenos no aptos o no autorizados para el desarrollo urbano; y

XIX. Una mayor participación ciudadana en la manifestación de opiniones y propuestas a través de las organizaciones sociales que participen en la formulación, financiamiento, ejecución, evaluación y control de los programas materia de la presente Ley.

ARTÍCULO 13.- La Planeación territorial sustentable está a cargo del Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaria, quienes se auxiliarán en:

I. El Consejo Multidisciplinario Estatal para el desarrollo territorial sustentable;

II. Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el Estado;

III. El Consejo Estatal de Protección Civil;

IV. El Instituto;

V. Los Comités Municipales de Desarrollo Urbano; y

VI. Las demás Comisiones Especiales Estatales que se establezcan de conformidad con esta Ley;

ARTÍCULO 14.- Se crea el Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y Urbano; y cuando así lo permita la capacidad administrativa de los Ayuntamientos se crearán Institutos.

El Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y Urbano, es el órgano de participación social, asesoría y consulta del Ejecutivo del Estado, para impulsar el ordenamiento territorial y urbano en la Entidad, el cual se integra por:

I. El Gobernador del Estado, quien fungirá como su Presidente;

II. El Secretario de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas, quien será el Secretario Técnico;

III. El Secretario de Desarrollo Social y Protección del Medio Ambiente;

IV. El Secretario de Finanzas;

V. El Secretario de Desarrollo Económico y Turismo;

VI. El Secretario de Desarrollo Agropecuario, Forestal y Pesca;

VII. El Director General del Instituto de Vivienda de Tabasco;

VIII. El Director General del Instituto del Agua del Estado de Tabasco;

IX. El Coordinador del Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro;

X. El Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Tabasco;

XI. Dos Diputados del Congreso del Estado y dos asesores técnicos, que pertenezcan a la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas;

XII. Los Presidentes Municipales, cuando se analicen asuntos de sus municipios;

XIII. Un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal siguientes:

a) Secretaría de Desarrollo Social;

b) Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

c) Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;

d) Secretaría de Salud;

e) Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática;

f) Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación;

g) Secretaría de la Reforma Agraria;

h) Registro Agrario Nacional;

i) Comisión para la Regularización de la Tenencia de la tierra; y

j) Consejo Nacional de Población;

XIV. Un representante de las instituciones de educación superior, asociaciones, colegios y organismos representativos siguientes:

a) Universidad Juárez Autónoma de Tabasco;

b) Colegio de Postgraduados Campus Tabasco;

c) Colegio de la Frontera Sur, Villahermosa;

d) Cámara Nacional de Comercio;

e) Cámara Mexicana de la Industria de Construcción;

f) Colegio de Arquitectos Tabasqueños;

g) Colegio de Ingenieros Civiles.

h) Colegio de Valuadores;

i) Colegio de Notarios;

j) Colegio de Abogados; y

k) Consejo Estatal de Ecología;

XV. Las demás dependencias, autoridades municipales, instituciones, asociaciones y personas, que deban integrarse por invitación del Gobernador del Estado, que cuenten con reconocida solvencia moral y experiencia en la materia de la presente Ley, para que con el carácter de asesores honoríficos, aporten sus conocimientos y experiencias.

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

ARTÍCULO 15.- Por cada comisionado o representante propietario se designará un suplente que lo substituya en sus faltas temporales, y en todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente;

ARTÍCULO 16.- Corresponde al Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y Urbano sustentable;

I. Asesorar a la Secretaría en lo relativo a la planeación y programación del ordenamiento territorial y la regulación del desarrollo urbano, así como en las acciones e inversiones que se realicen en esta materia;

II. Emitir su opinión sobre los proyectos de programas estatales de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano en la Entidad, previo estudio y análisis entre especialistas en la materia, así como de su exposición y aprobación por el pleno del organismo que represente;

III. Emitir su opinión respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Gobernador del Estado, por conducto de la Secretaría, y los Ayuntamientos o Concejos Municipales, previo estudio y análisis entre especialistas en la materia, así como de su exposición y aprobación por el pleno del organismo que represente;

IV. Emitir su opinión sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional, previo estudio y análisis, entre especialistas en la materia, así como de su exposición y aprobación por el pleno del organismo que represente;

V. Evaluar los diversos programas de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y vivienda, a través de emitir las recomendaciones que procedan;

VI. Promover la obtención de recursos financieros para aplicarse en la realización de acciones de vivienda en el Estado;

VII. Apoyar a los Ayuntamientos o Consejos Municipales a fin de promover la constitución de los Consejos de Colaboración Municipal;

VIII. Convocar a los Ayuntamientos o Concejos Municipales y a los consejos de colaboración municipal, para que por medio de los representantes que designen, participen en el Consejo cuando en él se planteen programas, planes y acciones que afecten a una región, un grupo de municipios o a un municipio en particular;

IX. Asesorar a los Consejos de Colaboración Municipal en la contratación de obras previstas por esta Ley y en su participación, en los programas y planes de desarrollo urbano;

X. Facilitar el establecimiento de relaciones de coordinación con los Comités Municipales de Desarrollo Urbano, a fin de lograr la congruencia entre las acciones que ambos realicen en sus respectivas competencias; y

XI. Aprobar el proyecto de reglamento interior de la Comisión, a propuesta de su Presidente.

ARTÍCULO 17.- El Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y Urbano sustentable, sesionará de manera ordinaria tres veces por año; y de manera extraordinaria cuantas veces la convoque su Presidente, normando sus actividades, organización y funcionamiento de conformidad con el Reglamento Interior que para el efecto apruebe.

CAPITULO IV
LINEAMIENTOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO

ARTÍCULO 18.- La planeación, los programas y acciones de ordenamiento territorial que ejecute el Gobierno del Estado, así como los convenidos entre éste, la Federación y los gobiernos municipales, especificarán y reconocerán la heterogeneidad socioeconómica y cultural de la entidad, por lo que su estrategia de orientación, impulso y atención deberá considerar tanto los aspectos de disponibilidad y calidad de los recursos naturales y productivos como los de carácter social, económico, cultural y ambiental.

ARTÍCULO 19.- El Ordenamiento Territorial Sustentable, constituye el proceso de planeación y regulación para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación, adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y sus relaciones con el medio ambiente natural.

La sustentabilidad en la presente Ley, tendrá en el Estado, los siguientes objetivos:

I. Contribuir al desarrollo social, económico, ecológico y ambiental del Estado y los municipios que los integran, mediante el manejo integral sustentable de los recursos naturales y el aprovechamiento territorial de forma equilibrada;

II. Impulsar el aprovechamiento del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano para que contribuyan a generar bienes y servicios que aseguren el mejoramiento de la calidad de vida de la población;

III. Proteger, mantener y aumentar la biodiversidad;

IV. Promover la organización, capacidad operativa, integral y profesionalidad de las instituciones públicas del Estado y los municipios para el desarrollo sustentable;

V. Proteger y conservar los ecosistemas;

VI. Contribuir al desarrollo socioeconómico de los pueblos y comunidades indígenas; y

VII. Garantizar la participación de la sociedad, incluyendo a los pueblos y comunidades indígenas, en la aplicación, evaluación y seguimiento de las políticas y programas de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 20.- Las políticas públicas que realice el Ejecutivo del Estado, deberá promover el fomento y la adecuada planeación en materia de sustentabilidad del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, entendiendose esta como un proceso factible de ser medido y evaluado, mediante criterios e indicadores de carácter territorial, urbano, económico, social y ambientales que tienda a alcanzar una adecuada utilización del territorio y un ordenado crecimiento del desarrollo urbano, que mejore el ingreso y la calidad de vida de las personas sujetas a dichos procesos y promueva la generación de valor agregado a las regiones, diversificando las alternativas productivas y creando fuentes de empleo.

Las políticas públicas sustentables que en materia territorial y urbana desarrolle el Ejecutivo del Estado o la Secretaría deberán observar los siguientes principios rectores:

I. Lograr que la ejecución de los programas estatales de ordenamiento territorial y urbano, propicien el desarrollo socio-económico;

II. Fortalecer las capacidades de decisión, acción y fomento de los centros de población ante las autoridades, para efectos de asegurar el ejercicio de su derecho a proteger, conservar y aprovechar los recursos naturales, de acuerdo a sus experiencias y necesidades;

III. Diseñar y establecer instrumentos de mercado, tributarios, estímulos y jurídicos regulatorios, orientados a inducir comportamientos productivos al ordenamiento del territorio, así como darle transparencia a la ejecución del programa estatal respectivo;

IV. Desarrollar mecanismos y procedimientos que reconozcan el valor del territorio y del desarrollo urbano, proporcionado por el cumplimiento de esta Ley, de su reglamento y de los programas respectivos, con el propósito de que la sociedad se involucre y tome conciencia del costo de su ejecución y conservación; y

V. Fomentar la investigación, el desarrollo y la transferencia tecnológica en el ordenamiento territorial y en el desarrollo urbano, aprovechando los programas de financiamiento y en coordinación con las instituciones educativas.

ARTÍCULO 21.- La Secretaría, en coordinación con las autoridades municipales, se encargarán de vigilar y supervisar dentro del ámbito de sus respectivas competencias que las obras y los programas materia de la presente Ley, cumplan con los lineamientos de sustentabilidad.

CAPITULO V
PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA
PROGRAMA ESTATAL Y MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTÍCULO 22.- Para los efectos del Ordenamiento Territorial, se establecen las siguientes definiciones:

I. **El Ordenamiento Territorial:** constituye una estrategia de desarrollo que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, promueve patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio; y

II. **Programa Estatal de Ordenamiento Territorial:** El análisis de los patrones de ocupación a que se encuentra sujeto el territorio de la Entidad, la identificación de los procesos que los condicionan y la determinación de la potencialidad y fragilidad de su territorio, así como la promoción de las acciones que deberán emprenderse, desde los tres órdenes de gobierno, para resolver la problemática identificada y aprovechar las fortalezas del territorio, apegándose a los objetivos básicos del ordenamiento territorial y guardando la debida congruencia con los lineamientos, estrategias, criterios y políticas nacionales y regionales establecidas por el Gobierno Federal.

ARTÍCULO 23.- El ordenamiento territorial procurará los siguientes objetivos:

I. Promover de manera constante el mejoramiento de la calidad de vida de la población, así como la integralidad y funcionabilidad de los ecosistemas naturales;

II. Prevenir, controlar, corregir y revertir los desequilibrios que se observan en el desarrollo del Estado;

III. Consolidar aquellas formas de ocupación y aprovechamiento compatibles con las características del territorio; y

IV. Propiciar patrones de distribución de población y actividades productivas consistentes con el territorio.

ARTÍCULO 24.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial se elaborará bajo un marco conceptual a partir de un enfoque sistémico del territorio, en el cual el sistema territorial, como un todo complejo aborda todos sus componentes, mediante el desarrollo de actividades agrupadas en la siguiente estructura:

I. Fase I. Caracterización y análisis del sistema territorial;

II. Fase II. Diagnóstico del sistema territorial;

III. Fase III. Integración del diagnóstico, diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del territorio;

IV. Fase IV. Propuesta del modelo de uso y aprovechamiento del territorio, y

V. Integración del Sistema de Información para el Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 25.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial deberá contemplar los siguientes lineamientos:

I. Señalará las políticas generales para el aprovechamiento y destino de los usos del suelo;

II. La zonificación del territorio municipal, asignando los usos y destinos para áreas generales, de acuerdo a lo señalado en esta Ley;

III. La intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas y rurales, así como las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población; y

IV. Las previsiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano regional.

ARTÍCULO 26.- Los componentes básicos para determinar la funcionabilidad actual, así como las fortalezas y debilidades del territorio del Estado, para efectos de su ordenamiento, serán los siguientes:

I. Ordenamiento territorial;

II. Desarrollo regional;

III. Ordenamiento ecológico del territorio;

IV. Política nacional de distribución de población;

V. Sistemas nacionales estadísticos y de información geográfica;

VI. Sistema Estatal de información Geográfica, apoyado en:

a). Un subsistema natural; **b).** Un subsistema económico; **c).** Un subsistema social; y **d).** El contexto político-económico.

ARTÍCULO 27.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial se integrará de la siguiente manera:

I. Versión integral del programa;

a). Documento base;

b). Anexos gráficos; y

c). Carta de ordenamiento territorial.

II. Versión abreviada del programa:

Documento síntesis.

SECCIÓN SEGUNDA
EJECUCIÓN DEL PROGRAMA ESTATAL Y MUNICIPAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 28.- La planeación del ordenamiento territorial, en los ámbitos estatal y municipal, así como a nivel de centro de población y de zonas conurbadas, forma parte del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo.

La administración, regulación y fomento del ordenamiento territorial, en los niveles estatal y municipal, así como a nivel del centro de población se instrumentará por medio de:

I. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;

II. Programas Municipales de Ordenamiento Territorial;

III. Declaratorias de provisiones;

IV. Declaratorias de usos, destinos o reservas territoriales; y

V. La presente Ley y su Reglamento;

ARTÍCULO 29.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, señalará los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, disponiendo normas específicas con base en esta Ley, para:

I. La asignación de usos y destinos compatibles;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los programas de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios que deban realizarse;

III. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores públicos, sociales y privados;

IV. La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipal;

V. La promoción de estímulo así como la presentación de asistencia técnica y asesoría;

VI. La regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones;

VII. La formulación, aprobación y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio en cualquiera de sus modalidades; y

VIII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 30.- Para encauzar una adecuada coordinación de los alcances y contenido del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, se ejecutará de acuerdo a los siguientes lineamientos:

I. El Ejecutivo del Estado, por medio de los Programas estatales de Ordenamiento Territorial y Urbano, señalará las políticas generales para la fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población; y

II. Las autoridades municipales por medio de los programas municipales de Ordenamiento Territorial y Urbano determinarán:

a). La zonificación del territorio municipal, asignando los usos y destino para áreas generales, de acuerdo a lo señalado en esta Ley;

b). La intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas existentes y las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población; y

c). El uso o destino a que podrán dedicarse las áreas o predios, así como las provisiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 31.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, son un instrumento de planeación cuyo objetivo es identificar y proponer proyectos y acciones estratégicas para el óptimo aprovechamiento y ocupación del territorio municipal.

ARTÍCULO 32.- La elaboración y aprobación de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, estarán a cargo de los Ayuntamientos o Concejos Municipales, con la asistencia de la Secretaría.

ARTÍCULO 33.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, contendrán por lo menos las características y estructuras siguientes, de conformidad con los lineamientos establecidos sobre la materia, a nivel nacional y estatal:

1. Construir un Sistema de Información en el que se acopie, sistematice, analice y represente espacialmente un amplio conjunto de información sobre los aspectos ambientales, sociales, demográficos, económicos y urbano-regionales del territorio municipal;

2. Considerar el marco jurídico – administrativo aplicable a cada municipio, así como la imprescindible participación de los actores locales;

3. La estructura de los Programas y sus respectivos Sistemas de Información para el Ordenamiento Territorial Municipal deberán contener las etapas: Caracterización, Diagnóstico, Pronóstico, Propuesta e Instrumentación y Gestión;

4. La Caracterización, desarrollará una descripción analítica de cada uno de los subsistemas y de su componentes, integrada al sistema de información geográfica.

5. El Diagnóstico, deberá explicar la condición del municipio en lo general y de los subsistemas en particular, buscando la relación causa-consecuencia;

6. El Pronóstico, planteará los posibles escenarios del desarrollo de cada municipio, a partir de las tendencias actuales y de las que deriven del modelo de ordenamiento territorial;

7. La etapa de Propuesta, responderá a la generación de un modelo de ordenamiento, con políticas territoriales y propuestas de uso;

8. La instrumentación y gestión de los Ordenamientos Territoriales Municipales, deberán proponer los mecanismos de participación de los actores involucrados en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación del modelo de ordenamiento.

CAPITULO VI
PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA
CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 34.- La Administración, regulación y fomento del Ordenamiento Urbano en los niveles Estatal y Municipal, así como a nivel de Centro de Población se instrumentará por medio de:

I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

III. Programa Regional de Desarrollo Urbano;

IV. Programa de Centro de Población de Desarrollo Urbano;

V. Programa Sectorial de Desarrollo Urbano;

VI. Programas Parciales de Desarrollo Urbano;

VII. Programas de Zonas Conurbadas; y

VIII. Declaratorias.

ARTÍCULO 35.- Por Programa de Desarrollo Urbano se entiende, al instrumento que sustentado por el Ordenamiento Territorial, establece las políticas lineamientos, y compromisos a los que se sujetan los asentamientos humanos del Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 36.- Los programas de desarrollo urbano materia del presente capítulo, deberán asegurar su congruencia y uniformidad metodológica, para efectos de facilitar su ejecución técnica, administrativa y jurídica, mediante los siguientes elementos generales no limitativos:

I. Introducción;

II. Diagnóstico;

III. Objetivos;

IV. Proyectos estratégicos;

V. Metas;

VI. Acciones de inversión;

VII. Bases financiero-programáticas;

VIII. Las acciones para garantizar el Ordenamiento Ecológico, el Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los centros de población;

IX. Corresponsabilidad sectorial;

X. Criterios de concertación con los sectores público, social y privado;

XI. Instrumentos de política;

XII. Estructura de organización y coordinación;

XIII. La identificación de los centros de población que se clasifiquen como estratégicos, en función del impacto regional en cuanto a desarrollo de actividades productivas, equipamiento e infraestructura urbana y distribución de la población;

XIV. La preservación y protección ambiental, del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el Gobierno Federal;

XV. Las acciones para la constitución de reservas territoriales, la identificación de predios correspondientes y sus propietarios en su caso, independientemente del régimen al que pertenezcan, que se encuentren comprendidos en las áreas de reserva;

XVI. Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la materia;

XVII. La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para los mismos efectos;

XVIII. La manifestación expresa de su obligatoriedad general, así como su jerarquía con respecto a los demás programas materia de la presente Ley; y

XIX. Anexo gráfico

ARTÍCULO 37.- Para efectos del Desarrollo Urbano, el territorio del Estado se clasifica en:

I. Zonas Urbanizadas;

II. Reservas Territoriales;

III. Espacios naturales o zonas de reserva ecológica y artificiales objetos de conservación;

IV. Espacios dedicados al mejoramiento; y

V. Espacios rurales.

SECCIÓN SEGUNDA
PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 38.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento económico y social de los asentamientos humanos en el territorio del Estado.

ARTÍCULO 39.- El Programa Estatal de desarrollo Urbano, versará sobre los siguientes aspectos:

I. Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;

II. Industria;

III. Turismo;

IV. Conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico y cultural;

V. Vialidad;

VI. Ejecución y operación de servicios públicos de infraestructura y equipamiento urbano;

VII. Espacios públicos;

VIII. Centros de servicios urbanos; y

IX. Los demás que fueren necesarios.

ARTÍCULO 40.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano será formulado, aprobado, ejecutado y evaluado por el Ejecutivo Estatal.

SECCIÓN TERCERA
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 41.- La elaboración y aprobación de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, estarán a cargo de los Ayuntamientos o Concejo Municipal, con la asistencia de la Secretaría.

ARTÍCULO 42.- Los Programas municipales de desarrollo urbano, contendrán por lo menos los siguientes elementos específicos:

I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Municipio;

II. La delimitación territorial que comprende el Municipio y sus localidades;

III. Las características de su población y su distribución en el territorio;

IV. Determinaciones especificas sobre:

a). Los objetivos, políticas y metas para el Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio;

b). Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

c). Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

d). La zonificación primaria, señalando el uso actual, determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

e). La vialidad y el transporte;

f). La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y

g). La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la normatividad estatal en materia ambiental.

V. La información sobre los servicios básicos y actividades económicas de los centros de población;

VI. Las necesidades de la población en cuanto a terrenos y vivienda;

VII. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de Desarrollo Urbano Sustentable;

VIII. Los criterios de definición y constitución de reservas territoriales;

IX. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejecución de las inversiones de las dependencias y entidades municipales, por cada uno de los componentes del Desarrollo Urbano Sustentable;

X. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;

XI. Las áreas de valor ambiental, ecológico, paleontológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del Municipio;

XII. Los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente;

XIII. La identificación de las áreas de reserva y expansión de los centros de población; y

XIV. La propuesta de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en las que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

SECCIÓN CUARTA
PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 43.- Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano compatibilizarán las acciones, obras y servicios que deban realizarse en zonas o regiones del territorio del Estado o que abarquen las de otras entidades federativas, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren.

Dichos programas contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos Federal, Estatales y Municipales, cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II. Los lineamientos y estrategias con el fin de:

a). Propiciar el desarrollo equilibrado y sustentable de la región en el corto, mediano y largo plazo; y

b). Programar y coordinarse con las inversiones públicas federales, estatales y municipales.

III. La proyección de acciones desde una perspectiva regional; y

IV. La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales, cuya competencia u objeto se relacione con el desarrollo regional y urbano sustentable.

ARTÍCULO 44.- Podrán formularse y aprobarse Programas Subregionales de Desarrollo Urbano, que estarán determinados por los mismos objetivos y políticas que los Programas Regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de la zona o región, que corresponda a los Municipios del Estado y contendrán en lo conducente, los elementos señalados para los Programas Regionales.

SECCIÓN QUINTA
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

ARTÍCULO 45.- Los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población, tienen por objeto: Definir las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión de los Centros de Población; orientar, ordenar, incentivar, regular y restringir en su caso, el proceso de crecimiento urbano; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, crecimiento y definir sus reservas, provisiones, los usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida de la población.

Estos programas deberán apoyarse en su formulación en los componentes subcomponentes que señale el Reglamento de esta Ley.

SECCIÓN SEXTA
PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 46.- Los Programas Sectoriales de desarrollo urbano se referirán a las líneas de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, espacios públicos o infraestructura urbana, y las que por su naturaleza sean necesarios. Dichos programas serán congruentes con el programa de Desarrollo Urbano del centro de población del que deriven, y contendrán, por lo menos lo siguiente:

I. La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que trate;

II. Las provisiones presupuestales y los medios de financiamiento, y

III. Los plazos de inicio, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios materia del programa.

ARTÍCULO 47.- Los Programas a que se refiere el artículo que antecede serán formulados, aprobado, ejecutado y evaluado por el Ejecutivo Estatal.

SECCIÓN SÉPTIMA
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 48.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; precisarán la zonificación y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Los programas parciales constituyen el vínculo entre los programas de centro de población y los proyectos y programas ejecutivos para la ejecución de las acciones, obras y servicios.

ARTÍCULO 49.- Los programas parciales tienen como objetivo precisar, complementar y adecuar las disposiciones de los programas de centros de población, que por la escala y alcance de éstos no es posible detallar en su elaboración.

Los Programas Parciales podrán ser generales o formularse en alguno de los siguientes modalidades:

I. Programas Parciales de Conservación;

II. Programas Parciales de Mejoramiento; y

III. Programas Parciales de Crecimiento.

ARTÍCULO 50.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos o Concejos Municipales correspondientes; deberán ser congruentes con las disposiciones técnicas y jurídicas de orden estatal, regional o federal que sean aplicables. En su ejecución se establecerá la coordinación con el Gobierno del Estado y las Comisiones de Conurbación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

SECCIÓN OCTAVA
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE ZONAS CONURBADAS.

ARTÍCULO 51.- El Programa de Zonas Conurbadas, tiene como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los Programas Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos ubicados en uno o más centros de población de dos o más Municipios del Estado, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de interés común en la zona conurbada. Dichos programas contendrán los siguientes elementos específicos:

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

II. La delimitación georeferenciada de la zona conurbada;

III. Las acciones e inversiones que se convenga para el desarrollo de la zona conurbada;

IV. La determinación de espacios dedicados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, comprendidos en la zona conurbada; y

V. La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada.

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

ARTÍCULO 52.- El Programa de Zonas Conurbadas, se regirán por lo dispuesto en la presente Ley, su reglamento y en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

SECCIÓN NOVENA
DECLARATORIAS.

ARTÍCULO 53.- Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas, deberán derivarse del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y de los programas de desarrollo urbano contemplados en la presente Ley, conforma a las siguientes reglas:

I. Se expedirán para la fundación de centros de población;

II. Cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las provisiones o de las reservas, se expedirá un programa parcial de desarrollo urbano que regule las

acciones y de utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias; y

III. Se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar los programas de desarrollo urbano de donde se deriven. Para su vigencia deberán inscribirse y publicarse en los términos del Capítulo VII de la presente Ley.

ARTÍCULO 54.- Las declaratorias a que se refiere el artículo anterior, deberán expresar las razones de beneficio social que las motivaron.

Son razones de beneficio social, el cumplimiento y la ejecución, por parte de los gobiernos estatales y municipales, de los programas materia de la presente Ley.

Las citadas declaratorias deberán contener los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley.

ARTÍCULO 55.- Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita una declaratoria de destinos en los términos del Capítulo VII de la presente Ley, los propietarios de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias a que se refiere el presente artículo, quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años, a partir de su publicación, las zonas o predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto.

ARTÍCULO 56.- Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del crecimiento de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los términos del capítulo VII de la presente Ley, los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

CAPITULO VII
PUBLICACIÓN Y REGISTROS DE LOS PROGRAMAS

ARTÍCULO 57.- Aprobados los Programas materia de esta Ley por el Gobernador del Estado, por conducto de la Secretaría, por el Ayuntamiento o en su caso, Concejo Municipal, se hará una publicación completa en el Periódico Oficial del Estado. Posteriormente se inscribirán en un plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha de su publicación, en el Registro Publico de la Propiedad, para que surta los efectos previstos por esta Ley.

ARTÍCULO 58.- Una vez aprobados, publicados e inscritos, los Programas materia de la presente Ley, serán obligatorios para las dependencias, órganos y entidades estatales, los organismos de participación social y consulta, las autoridades municipales y las personas físicas y jurídicas colectivas, en los plazos y términos que los propios programas señalen.

ARTÍCULO 59.- Todas las obras y actividades consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano que se realicen en el territorio del Estado deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de los Programas materia de la presente Ley, las autoridades sólo podrán expedir dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación respecto de las áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;

II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y

III. Las autoridades municipales correspondientes, en su ámbito de competencia, supervisarán la ejecución de Programas y Declaratorias de Desarrollo Urbano aplicables y verificarán que sus actividades y los convenios que en la materia celebren, estén de acuerdo con los lineamientos de los primeros.

CAPITULO VIII
DE LA ACTUALIZACION DE PROGRAMAS

ARTÍCULO 60.- Los Programas Estatales materia de la presente Ley, deberán ser revisados y actualizados cada seis años.

ARTÍCULO 61.- Los Programas Municipales materia de la presente Ley y los que ordenen y regulen zonas conurbadas, deberán ser revisados por lo menos cada tres años por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, para decidir si procede o no su actualización.

ARTÍCULO 62.- Los Programas de zonas conurbadas podrán ser modificados o actualizados en cualquier tiempo, cuando se acrediten uno o más de los siguientes motivos o causas:

I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios;

II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;

III. Sobrevenga un hecho que impida su ejecución;

IV. Se represente una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;

V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

VI. Se expresen inconformidades de los habitantes del centro de población o por los organismos de consulta pública y participación ciudadana y vecinal, las cuales se resuelven modificando el Programa específico; y

VII. Se determine la actualización o se disponga la modificación de un Programa específico, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 63.- La actualización de los Programas y declaratorias materia de la presente Ley, podrán ser solicitadas mediante escrito a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

I. El Gobernador del Estado;

II. Los Ayuntamientos o Concejo Municipal;

III. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas;

IV. Organismos de participación ciudadana, vecinal y de consulta previstos en la presente Ley;

V. Los Colegios de Profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que muestren interés en el Ordenamiento Territorial y Urbano en el Estado;

VI. El Tribunal de lo Contenciosos Administrativo y las personas quienes tengan interés jurídico en la sentencia, en el supuesto previsto en la fracción VII del artículo que antecede; y

VII. Los titulares de predios y fincas comprendidos en el ámbito de aplicación del Programa o Programas que se propone modificar o cancelar.

ARTÍCULO 64.- Si se aprueba la actualización de un Programa, los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo.

La actualización o autorización de un Programa de Desarrollo Urbano implicará que de inmediato se inicie el procedimiento a efecto de revisar y modificar los Programas que se deriven del mismo, para asegurar su adecuación y congruencia.

Cuando en un Programa Parcial de Desarrollo Urbano se contemple actualizaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de población, con la finalidad de facilitar su consulta y aplicación, las autoridades municipales podrá complementar o reeditar los documentos de este Programa y actualizar su publicación, sin que su realización este proceso difiera, condicione o limite la vigencia y aplicación de las modificaciones aprobadas y vigentes.

CAPITULO IX
DE LA ZONIFICACION

ARTÍCULO 65.- Corresponde a los Ayuntamientos o Concejos Municipales formular, aprobar y administrar la zonificación en su territorio.

I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior; y

III. La reglamentación de los usos y destinos.

ARTÍCULO 66.- 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 la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Agraria, en los programas de desarrollo urbano aplicables, así como a las determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios que en estos últimos se contengan.

ARTÍCULO 67.- Los Ayuntamientos o Concejos Municipales se asegurarán que la determinación de las características que correspondan a las zonas, áreas, reserva, usos y destinos a que se refiere esta Ley, guarden estricta congruencia con los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 68.- La zonificación a que se sujetarán los territorios municipales, se regularán en el reglamento que para tal efecto expidan los Ayuntamientos o Concejos Municipales, conforme al menos a las siguientes bases generales:

I. Conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;

II. Definición de la utilización general del suelo;

III. Definición de los tipos básicos de zonas en función de usos y destinos permitidos en ellas;

IV. Clasificación de usos y destinos en función del grado de impacto sobre el medio ambiente;

V. Normas de control de uso del suelo, indicando rango de compatibilidad de usos permitidos;

VI. Las normas de control de densidad de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento, las cuales definirán para cada tipo de zona lo siguiente:

a). El frente y la superficie mínima del lote;

b). El Coeficiente de Ocupación del Suelo;

c). El Coeficiente de Utilización del Suelo;

d). La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;

e). Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;

f). Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;

g). La densidad máxima de unidades por hectárea; y

h). Las demás que resulten necesarias.

VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;

X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

XI. Normas de diseño urbano, ingeniería de tránsito e ingeniería urbana que determinen:

a). Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía;

b). Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con limitaciones físicas;

c). Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;

d). Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e). La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización;

f). Los criterios para aceptar las permutas de las áreas de cesión para destinos, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicio públicos en el centro de población;

g). Los criterios de gradualidad para determinar la proporción en que es posible aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos en las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima;

h). Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;

i). Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

j). Normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;

XIII. La clasificación de especialistas en la materia que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización del Proyecto Definitivo de Urbanización de un Fraccionamiento y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y

XIV. Criterios para dosificar el equipamiento urbano, las áreas verdes y de áreas de preservación ecológica.

Los Municipios están facultados a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de esta Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los Programas nacional, estatal y regional de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTÍCULO 69.- Para efectos del presente capítulo se entenderá por uso: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión; y por destinos: los fines públicos previstos para determinadas zonas o predios de un centro de población.

Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas municipales de desarrollo urbano son:

A. Usos:

I. Habitacionales;

II. Comercio y servicios;

III. Industriales y agroindustriales; y

IV. Equipamiento privado;

B. Destinos:

I. Equipamiento público;

II. Infraestructura;

III. Área de alto riesgo;

IV. Área de valor ambiental y/o paisajístico;

V. Espacios abiertos públicos;

VI. Preservación ecológica;

VII. Agropecuarios, forestales y acuíferos;

VIII. Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y

IX. Los demás usos y destinos que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.

ARTÍCULO 70.- Los usos, destinos y reservas deberán determinarse en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, en los Programas Parciales y de Zonas Conurbadas.

ARTÍCULO 71.- La determinación de provisiones, usos, destinos y reservas, en los Programas municipales de Desarrollo Urbano, contendrán:

I. Su demarcación o delimitación;

II. Las características y condiciones de los predios y la aptitud de los terrenos;

III. Restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de determinación que se trate;

IV. El término de su vigencia; y

V. Los demás datos que determine esta Ley y los reglamentos correspondientes.

ARTÍCULO 72.- La determinación de usos se establecerá conforme a las disposiciones a las que se refieren las bases generales para clasificar los usos y destinos del suelo del reglamento municipal.

ARTÍCULO 73.- La determinación de destinos en los Programas de desarrollo Urbano Municipales, de Centros de Población y Parciales contendrá la descripción precisa del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean afectarse y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del Municipio o el Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias.

No producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas inscritas en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere la presente Ley.

ARTÍCULO 74.- Una vez publicado el Programa donde se autorice la determinación de destinos, los propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al destino previsto.

ARTÍCULO 75.- Los propietarios de los predios podrán solicitar a la Dependencia Municipal, la celebración de un convenio donde se precisen las condiciones y términos para su uso, durante la vigencia de una determinación de destinos.

ARTÍCULO 76.- La certificación de los usos y destinos para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los programas municipales de desarrollo urbano y en el Reglamento de Zonificación, se realizará mediante dos tipos de dictámenes:

I. El dictamen de usos y destinos, mediante el cual se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información; y

II. El dictamen de trazo de la poligonal del predio correspondiente, fundado en los Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración de la estrategia de urbanización, el proyecto definitivo de urbanización o el proyecto de edificación.

ARTÍCULO 77.- La Dependencia Municipal competente expedirá los dictámenes a que se refiere el artículo anterior, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Tabasco;

II. La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;

III. Recibida la solicitud se expedirá el Dictamen de Usos y Destinos en un plazo no mayor de ocho días hábiles;

IV. Recibida la solicitud se expedirá el dictamen de trazo de la poligonal del predio correspondiente, en un plazo no mayor de quince días hábiles; y

V. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal, en tanto no se modifiquen o cancelen los programa o el reglamento de zonificación de los cuales se deriven.

ARTÍCULO 78.- Si la Dependencia Municipal no expide los dictámenes en los plazos que se establecen en el artículo que antecede, el promovente podrá impugnar la negativa ficta.

ARTÍCULO 79.- La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, relativo a los programas estará obligada a fundar y motivar sus resoluciones.

CAPITULO X
DE LA CONURBACION

ARTÍCULO 80.- Cuando dos o más localidades situadas en dos o más municipios del territorio estatal formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica y su tendencia económica sea considerada como una sola unidad urbana; el Gobierno del Estado y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 81.- La Zona de Conurbación es el área mínima de tres kilómetros en ambos lados del punto de intersección de la línea fronteriza que une los centros de población de los municipios involucrados.

El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos o Concejo Municipal correspondientes podrán acordar una dimensión mayor a la indicada cuando así lo consideren conveniente o existan condiciones de influencias entre los territorios involucrados en los efectos e impactos propios del fenómeno de conurbación.

ARTÍCULO 82.- Las Conurbaciones que se presentaran en el Estado, serán formalmente reconocidas mediante declaratorias que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

En tanto no se celebren los convenios de conurbación respectivos, no se podrán implementar medidas de operación y financieras para la zona conurbada, correspondiendo a los Ayuntamientos o Concejos Municipales atender los servicios públicos inherentes a su territorio.

Las declaratorias de conurbación y el convenio que se celebre, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en los periódicos de mayor circulación en la entidad.

CAPITULO XI
DE LA COMISIÓN DE CONURBACIÓN

ARTÍCULO 83.- Una vez expedida por el Ejecutivo del Estado la declaratoria de conurbación en los términos de esta Ley, se procederá en un plazo no mayor a sesenta días hábiles a la integración de la Comisión de Conurbación correspondiente a la zona, que funcionará como organismo auxiliar en la coordinación institucional entre el Estado y los Municipios correspondientes y de concertación de acciones e inversiones con los sectores público, social y privado.

ARTÍCULO 84.- La Comisión de Conurbación tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado o la persona que éste designe

II. Dos o más presidentes municipales;

III. Un secretario técnico, que será el Secretario de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas del Estado o la persona que este designe; y

IV. Los representantes de las dependencias, órganos y entidades de la administración pública estatal, municipal y de los sectores social y privado que intervengan o estén relacionados en el ordenamiento territorial y en el desarrollo urbano.

Por cada representante se designará un suplente. El Presidente será suplido en sus ausencias por el Secretario Técnico. Por su parte, los Presidente Municipales serán suplidos por el Director de Obras Públicas o su equivalente.

ARTÍCULO 85.- La Comisión de conurbación tendrá las atribuciones siguientes:

I. Coordinar y concertar acciones e inversiones con los sectores público, privado y social en la zona;

II. Participar en el seguimiento de la elaboración y evaluación del Programa de Zona Conurbada;

III. Gestionar la publicación del Programa de la Zona Conurbada, y asegurar su cumplimiento;

IV. Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan legalmente tomado;

V. Emitir opiniones sobre las propuestas de obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer la comisión de conurbación, a criterio de los miembros de la misma;

VI. Proponer la elaboración de programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano para beneficio de la zona conurbada;

VII. Determinar el criterio que deba prevalecer cuando existan diferencias de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto relacionado con la zona conurbada, entre el gobierno del estado y los gobiernos municipales;

VIII. Recibir y analizar, las observaciones o propuestas que le presente la comunidad, organizaciones sociales, y ciudadanos vecinos de la zona conurbada respecto al desarrollo urbano de la misma;

IX. Formular y expedir su reglamento interior en un plazo no mayor de sesenta días hábiles, a partir de su primera reunión; y

X. Las demás que le señale esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 86.- Una vez aprobados el Programa de Zonas Conurbadas por la comisión, los municipios respectivos en el ámbito de sus jurisdicciones, elaborarán y actualizarán sus programas municipales de desarrollo urbano en lo correspondiente a reservas, usos y destinos de áreas y predios, con sujeción al primero.

ARTÍCULO 87.- El desarrollo urbano y regulación de las zonas conurbadas, además de su programa, se ajustarán a lo dispuesto en:

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;

II. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

En el caso de zonas de conurbación en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, se estará a lo dispuesto en la legislación federal aplicable en la materia.

CAPITULO XII
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

SECCIÓN PRIMERA
PARTICIPACIÓN EN LA FORMULACIÓN DE LOS PROGRAMAS

ARTÍCULO 88.- La participación de los ciudadanos en la formulación y actualización de los programas materia de la presente Ley, se efectuará de conformidad a las siguientes bases:

I. La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación del Estado, el inicio de los trabajos del proceso de programación correspondiente o de su actualización;

II. Una vez elaborado técnicamente los anteproyectos, antes de su remisión para ser aprobados por el Gobernador del Estado, la Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales darán aviso a través de los medios de comunicación del calendario de las audiencias públicas, señalando lugar, fecha y hora en las que se llevarán a cabo;

III. Los planteamientos sobre el anteproyecto, serán presentados por los interesados ante la secretaría en forma escrita, dentro de los quince días hábiles siguientes a la terminación de las audiencias públicas sectoriales; y

IV. La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales darán respuesta fundada y motivada a los planteamientos presentados en un término no mayor de quince días hábiles a partir de su recepción.

Una vez cumplidas las formalidades antes señaladas se procederá a su incorporación en los anteproyectos de programas materia de la presente Ley.

ARTÍCULO 89.- Las opiniones y sugerencias de las agrupaciones profesionales podrán canalizarse a través del Consejo Multidisciplinario de Ordenamiento Sustentable del Territorio o mediante el Comité Municipal correspondiente, para que sean quienes den seguimiento a las peticiones e informen de manera oportuna a los interesados.

SECCIÓN SEGUNDA
ASOCIACIÓN DE VECINOS

ARTÍCULO 90.- Las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal acordes a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal, como organismos de participación social en la gestión del desarrollo urbano de una zona,

barrio o colonia de un determinado centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

I. Participar en la elaboración del proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a su zona, colonia o barrio, para su propuesta ante el Ayuntamiento;

II. Promover ante el Ayuntamiento o Concejo Municipal, se expida o revise el Programa Parcial de Urbanización correspondiente a su zona, colonia o barrio, procediendo conforme a la fracción anterior o presentando propuestas específicas y solicitando se integre el proyecto respectivo;

III. Opinar en relación con las acciones urbanísticas y la determinación de usos y destinos, propuestas en proyectos de programas de desarrollo urbano que los afecten, pudiendo ser convocadas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal;

El Ayuntamiento o Concejo Municipal estudiará las opiniones recibidas y las contestará fundadamente en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que le fueron presentadas y, en su caso, hará las modificaciones correspondientes procediendo a ordenar su publicación, en el Periódico Oficial del Estado.

IV. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares; y

V. Representar los vecinos de su zona, colonia o barrio, en la defensa de sus legítimos intereses, cuando éstos resulten afectados por actos de autoridades o particulares, en las materias que regula la presente Ley.

ARTÍCULO 91.- Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, que con tal propósito se constituyan, se integrarán conforme a las siguientes bases:

I. Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento o Concejo Municipal;

II. Sus acciones de precisarán en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;

III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el correspondiente Programa Parcial; y

IV. Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento o Concejo Municipal.

SECCIÓN TERCERA
DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 92.- Tendrán derecho de denunciar públicamente a las autoridades Estatales y Municipales competentes en la aplicación de la presente Ley:

I. Los habitantes y propietarios de inmuebles del área que resulten directamente afectados, cuando las edificaciones y urbanizaciones cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos que contravengan las leyes, reglamentos o programas materia de la presente Ley, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos; y

II. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo construcciones, cambios de uso de suelo, destinos de suelo, actos o acciones urbanas en contravención a esta Ley, su reglamento y los programas aplicables.

El ejercicio de la denuncia, tendrá como efecto el inicio del procedimiento administrativo de responsabilidad administrativa y la aplicación en su caso, de las medidas de seguridad y las sanciones procedentes, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

ARTÍCULO 93.- Para el ejercicio de la denuncia ciudadana contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar;

I. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión, en su caso.

II. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

III. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

IV. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trata;

V. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se consideren estén siendo violadas ; y

ARTÍCULO 94.- La autoridad competente que conozca de la denuncia, esta obligada a notificar al denunciante, el resultado de la verificación de los hechos, las medidas de seguridad impuestas y la resolución a la denuncia planteada, dentro de un plazo de treinta días hábiles.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, sin que se notifique el resultado de la verificación, el denunciante podrá considerar que la autoridad resolvió negativamente e interponer los medios de impugnación procedentes.

SECCIÓN CUARTA
DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 95.- Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de desarrollo urbano; y las determinaciones de usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad y región, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

ARTÍCULO 96.- Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas colectivas, dependencias, órganos y entidades de la administración pública, propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quiénes se desempeñen como promotores y peritos que realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

ARTÍCULO 97.- Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;

II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones y obras de infraestructura regional;

III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;

IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario; y

VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

ARTÍCULO 98.- Queda prohibido a los servidores públicos que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Los servidores públicos que incurran en las conductas prohibidas en el párrafo anterior serán sujetos a las sanciones del capitulo XXVI y a las establecidas en la Ley de responsabilidades de los servidores públicos.

ARTÍCULO 99.- Las actividades de acción urbanística sólo deberán realizarse, mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento o Concejo Municipal de la jurisdicción, previa expedición del dictamen de impacto urbano o el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, que se requiera de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes de Hacienda y de Ingresos de los Municipios del Estado de Tabasco, garantizando el interés fiscal.

ARTÍCULO 100.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal, conforme las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, determinará la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias correspondientes.

ARTÍCULO 101.- Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Ley, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los programas de desarrollo urbano, conforme a los siguientes sistemas:

I. Acción urbanística por concertación; y

II. Acción urbanística por colaboración.

ARTÍCULO 102.- El inicio, la ejecución y la recepción de obras de urbanización en todos los sistemas de acción urbanística, se supervisará, controlará y formalizará por las autoridades municipales.

ARTÍCULO 103.- La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Tabasco y la Ley de Fomento Económico deberán determinar los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

ARTÍCULO 104.- Se entiende por acción urbanística por concertación, aquellas obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento o Concejo Municipal, celebrado por todos los propietarios de predios o promotores asociados con éstos.

ARTÍCULO 105.- Toda acción urbanística por concertación podrá realizarse siempre y cuando se presente, previamente al Ayuntamiento o Concejo Municipal, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarla a su cargo, de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

ARTÍCULO 106.- Las asociaciones de vecinos constituidas, podrán promover obras por el sistema de acción urbanística por concertación, acreditando el acuerdo de asamblea que,

conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

ARTÍCULO 107.- La ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por concertación, podrá desarrollarse por las autoridades municipales y la colaboración del Consejo de Colaboración Municipal que corresponda, pudiendo concurrir los particulares, previa autorización.

ARTÍCULO 108.- Se entiende por acción urbanística por colaboración, las actividades de conservación y mejoramiento que sean promovidas por los Consejos de Colaboración Municipal, con la participación de los habitantes o propietarios de inmuebles, y comprende:

I. Las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios de inmuebles adyacentes a las mismas;

II. La adquisición de inmuebles para destinarse a equipamiento urbano barrial o local, promoviendo su compra, expropiación o asignación; y

III. Las obras de urbanización y edificación para realizar el equipamiento urbano barrial o local.

ARTÍCULO 109.- El Consejo de Colaboración Municipal podrá promover obras, mediante este sistema, cuando:

I. Sean solicitadas por las asociaciones de vecinos, por un grupo de titulares de los predios beneficiados con acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos o a las asociaciones previstas en esta Ley;

II. Sean solicitadas por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos; y

III. A propuesta de alguno de los miembros del propio Consejo, cuando sean aprobadas por la mayoría de sus integrantes.

ARTÍCULO 110.- Una vez aprobados por el Consejo de Colaboración Municipal los proyectos y presupuestos de las obras, las bases de financiamiento, el padrón de titulares de los predios beneficiados y la correspondiente derrama; y en su caso, las propuestas para la adquisición o expropiación de predios, obras de equipamiento y el área de beneficio en donde se repercutirá el costo de las mismas; serán enviados al Consejo Multidisciplinario de Ordenación Sustentable del Territorio para su información; y se procederá a realizar el concurso de obra.

El Consejo Multidisciplinario de Ordenación Sustentable del Territorio a través de su Secretario Técnico y en el término de treinta días hábiles, podrá hacer recomendaciones al Consejo de Colaboración Municipal que promueva la acción urbanística, con base al resultado de su análisis.

ARTÍCULO 111.- El Consejo de Colaboración Municipal en coordinación con las asociaciones de vecinos involucradas, citará por los medios idóneos a los propietarios y poseedores a título de dueño de los predios beneficiados para proponerles la acción urbanística e informarles de todo lo relativo a los proyectos, presupuestos, financiamientos, derrames y contratación.

ARTÍCULO 112.- La citación y el aviso a la junta de propietarios, se realizará de conformidad con el Reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 113.- El Concejo de Colaboración Municipal percibirá por concepto de supervisión y control, el cinco al millar sobre el importe de las obras que ejecuten mediante el sistema de acción urbanística por colaboración y concertación.

ARTÍCULO 114.- Una vez autorizado por la Dependencia Municipal el Proyecto Definitivo de Urbanización de la obra propuesta, se procederá a su contratación, conforme a la legislación correspondiente.

SECCIÓN QUINTA
LOS CONSEJOS DE COLABORACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 115.- Los Consejos de Colaboración Municipal, es el órgano de participación social, asesoría y consulta de los Ayuntamientos o Concejos Municipales correspondientes; para impulsar el desarrollo y el ordenamiento territorial sustentable.

ARTÍCULO 116.- Los Consejos de Colaboración Municipal radicarán en las cabeceras municipales correspondientes y se integrarán por:

I. El Presidente Municipal, quién fungirá como su Presidente;

II. El Titular de la Dependencia Municipal en materia de desarrollo urbano, quién será el Secretario Técnico;

III. Las asociaciones u otras formas de organización de vecinos colindantes en el Municipio, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución y reconocimiento;

IV. La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas;

V. La organización mayoritaria de propietarios rurales;

VI. Un representante de las asociaciones civiles especializadas en materia de monumentos y sitios históricos, en su caso;

VII. Los representantes designados por cada uno de los siguientes organismos y grupos organizados de la localidad, para asistencia técnica del Consejo:

a). La Cámara Nacional de Comercio;

b). El Consejo Coordinador Empresarial;

c). Universidad Juárez Autónoma de Tabasco;

d). Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;

e). La Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda;

f). Colegio de Arquitectos;

g). Colegio de Ingenieros Civiles;

h). Colegio de Valuadores;

i). Colegio de Notarios;

j). Colegio de Abogados;

k). La Asociación Ganadera Local, en su caso; y

l). Junta de Directores Responsables y Corresponsables de Obras;

VIII. El Regidor encargado de la comisión en materia desarrollo urbano o el Regidor designado, en su caso; y

IX. Por cada representante propietario se nombrará a un suplente.

ARTÍCULO 117.- Las atribuciones de los Consejos de Colaboración Municipal son:

I. Recibir y canalizar ante el Ayuntamiento o Concejo Municipal las opiniones y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

II. Opinar en los procesos de consulta, convocados por el Ayuntamiento o Concejo Municipal a fin de elaborara, revisar y evaluar los programas de desarrollo urbano;

III. Opinar respecto del Reglamento de Construcción;

IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia regional y municipal;

V. Gestionar la participación de las dependencias federales, estatales y municipales, así como de personas e instituciones privadas en todo aquello que contribuya al desarrollo urbano del Municipio;

VI. Proponer al Ayuntamiento o Concejo Municipal la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, sobre bases de colaboración particular de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad; y

VII. Promover y organizar la concertación y colaboración de los particulares en proyectos de obras de urbanización, equipamiento, servicios urbanos y todas aquellas tendientes a mejorar el entorno de las comunidades.

SECCIÓN SEXTA
DE LAS BASES PARA DETERMINAR LAS CUOTAS DE COLABORACIÓN Y SU RECAUDACIÓN

ARTÍCULO 118.- Cada propietario o poseedor a título de dueño estará obligado a pagar por una sola vez por concepto de colaboración, el importe proporcional al tamaño de su inmueble, que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal de su jurisdicción, conforme al procedimiento establecido en este ordenamiento.

El Consejo de Colaboración Municipal propondrá al Ayuntamiento o Concejo Municipal la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en esta Ley, le corresponda pagar a cada colaborador. Así mismo determinará las otras aportaciones a que se comprometen a colaborar los propietarios.

ARTÍCULO 119.- Los notarios no expedirán el primer testimonio, ni los registradores inscribirán actos o contratos que impliquen transmisión o desmembración del dominio, constitución de servidumbres o garantías reales en relación con inmuebles afectos a cuotas de colaboración, si no se les comprueba que se está al corriente o se garanticen dichos pagos. Igual prevención deberá ser observada por las oficinas catastrales.

ARTÍCULO 120.- El importe de la colaboración a cargo de cada propietario se cubrirá en el plazo que apruebe el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, conforme a las bases aprobadas por el Consejo de Colaboración Municipal y no antes de que la obra se encuentre ya en formal proceso de construcción en la zona correspondiente al colaborador. Los plazos señalados no deberán ser inferiores a doce meses para toda clase de obras, excepción hecha de las de pavimentos, que serán de dieciocho meses como mínimo.

ARTÍCULO 121.- La resolución determinante del monto de la cuota por concepto de colaboración deberá contener al menos:

I. El nombre del propietario;

II. La ubicación del predio;

III. La debida fundamentación y motivación;

IV. Cuando se trate de obras de pavimentación, se incluirá la medida del frente de la propiedad, el ancho de la calle, la superficie sobre la cual se calcula el pago, la cuota por metro cuadrado, la derrama por el cubo de la esquina y cargo por guarniciones y banquetas;

El porcentaje de participación se determina proporcionalmente al costo de la obra y su relación con los elementos precisado en el párrafo anterior.

V. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la medida del frente de la propiedad;

VI. En caso de obras de agua y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado y cuota por metro cuadrado;

VII. En el caso de aportación líquida, el importe total incluirá el cinco al millar asignado al Consejo de Colaboración Municipal, por concepto de supervisión y auditoria de las obras;

VIII. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá pagarse el importe total de la cuota de colaboración;

IX. El importe de cada pago parcial; y

X. El plazo para efectuar el primer pago y las fechas limites para los subsecuentes.

ARTÍCULO 122.- El colaborador dispondrá de un término de quince días hábiles, a partir de la notificación de la cuantificación de la cuota a su cargo, para objetar la liquidación; si no lo hace, la resolución del Consejo de Colaboración Municipal quedará firme para todos los efectos legales.

ARTÍCULO 123.- Si el colaborador se inconforma con la liquidación, se estará a lo dispuesto por la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 124.- Los propietarios de inmuebles arrendados, que se localicen en el área de beneficio de una obra substancial realizada mediante el sistema de acción urbanística por colaboración, tendrán derecho a un aumento inmediato de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la cuota de colaboración. Si el inquilino no acepta este incremento, el arrendador podrá rescindir el contrato.

Los colaboradores que efectúen el pago de la totalidad de la cuota de colaboración a su cargo dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que surta efecto la notificación de liquidación global, recibirán una reducción en forma proporcional al costo de financiamiento.

ARTÍCULO 125.- Las demoras en los pagos generarán recargos en los términos de la Ley de Hacienda de los Municipios y del Código Fiscal del Estado de Tabasco.

La falta de pago de dos exhibiciones bimestrales consecutivas hará exigible la totalidad del crédito fiscal.

ARTÍCULO 126.- Expirado el plazo para el pago de las exhibiciones de la cuota de colaboración, el Consejo remitirá en cada caso las liquidaciones no cubiertas a las dependencias encargadas de la Tesorería Municipal a efecto de que éstas procedan a instaurar el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la Ley de Hacienda de los Municipios y del Código Fiscal del Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 127.- La suspensión en la ejecución de la liquidación o del procedimiento administrativo de ejecución sólo se concederá satisfaciendo los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda de los Municipios y del Código Fiscal del Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 128.- La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.

ARTÍCULO 129.- Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas de desarrollo urbano destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

ARTÍCULO 130.- Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento o Concejo Municipal estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación.

CAPITULO XIII
DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 131.- Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento del ordenamiento territorial y el crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

ARTÍCULO 132.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos entre sí o con el Gobierno Federal en su caso, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de creación y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, con objeto de:

I. Establecer una política integral del suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano;

II. Evitar la especulación del suelo apto para el Desarrollo Urbano;

III. Reducir y abatir los procesos de educación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano;

V. Garantizar la incorporación del suelo necesario para el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano;

VI. Facilitar la transmisión de terrenos para la integración de reservas territoriales o para su utilización en fines urbanos;

VII. Respetar el ejercicio del derecho de preferencia para adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva;

VIII. Establecer los esquemas de financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y

IX. Determinar la transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para el establecimiento y operación de las reservas territoriales.

ARTÍCULO 133.- El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, en coordinación con los Ayuntamientos o Concejos Municipales formularán el Programa de Constitución de Reservas Territoriales, el cual deberá ser congruente con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y de los Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano correspondientes; vinculado con el Plan Estatal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Municipal, a fin de asegurar que correspondan a acciones sistemáticas y continuas en el corto y mediano plazo y que fortalezcan los procesos de sustentabilidad y equilibrio en el aprovechamiento del territorio y de los recursos naturales.

ARTÍCULO 134.- El Ejecutivo Estatal, en los términos de la legislación aplicable, suscribirá acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal y los municipios, y en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las entidades de la administración publica estatal y los municipios y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley; y

III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en esta Ley, a favor del Estado y de los Municipios.

IV. La Adquisición de suelo de propiedad privada por medio de las entidades estatales facultadas para integrar Reserva Territorial.

ARTÍCULO 135.- La constitución de reservas territoriales podrá realizarse sobre cualquier superficie apta y compatible con las previsiones contenidas en los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los que integrarán los siguientes aspectos:

I. Los requerimientos de suelo necesarios para la expansión, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población;

II. El inventario y delimitación de las zonas y áreas consideradas como aptas para el Desarrollo Urbano y la vivienda;

III. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo en las zonas de reservas territoriales;

IV. Las acciones e inversiones a que se comprometa la Federación, el Gobierno del Estado, los Municipios y en su caso, el sector social y privado;

V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicio urbanos; y

VII. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

ARTÍCULO 136.- El Programa de Constitución de Reservas Territoriales se publicará en el Periódico Oficial del Estado; asimismo se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, en el Registro Público de la Propiedad Federal o en el Registro Publico de la Propiedad que corresponda y en la oficina de Catastro correspondiente; debiéndose insertar en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y en los Programas Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 137.- Las áreas y predios comprendidos en las zonas declaradas como reserva territorial, serán utilizadas por sus propietarios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento.

ARTÍCULO 138.- El valor catastral de los predios situados en zonas declaradas de reserva territorial, o sujetos a conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momento en que se haya hecho la declaratoria respectiva y continuarán así mientras ésta persista.

ARTÍCULO 139.- Cuando se expropien bienes ejidales o comunales para obras de beneficio social o de interés público de acuerdo a la legislación aplicable, en favor de los gobiernos del estado o municipales, se promoverá que los ejidatarios y comuneros afectados participen de forma preferente en los beneficios derivados de las obras y programas que se realicen, a través de programas de desarrollo social o participando en la constitución y operación de empresas.

ARTÍCULO 140.- La incorporación de predios ejidales o comunales al desarrollo urbano, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser necesaria para la ejecución de un programa de desarrollo urbano;

II. Las áreas o predios que se incorporen comprenderán preferentemente terrenos que no estén dedicados a actividades productivas;

III. Contener los esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda;

IV. Las que se deriven de los acuerdos de coordinación y convenios de concertación respectivos;

V. No estar ubicados en áreas naturales protegidas o zonas de preservación ecológica, decretadas por los gobiernos federal y estatal o considerada en los programas de desarrollo urbano; y

VI. Deberán contar con la autorización del Municipio correspondiente para cualquier tipo de construcción que se pretende realizar.

ARTÍCULO 141.- La incorporación de predios ejidales o comunales al desarrollo urbano se podrá llevar a cabo por alguno de los siguientes procedimientos:

I. Por la expropiación de bienes ejidales o comunales;

II. Por la constitución de sociedades civiles o mercantiles de ejidatarios y comuneros con el gobierno o con los particulares; y

III. Por la compra-venta de predios de origen ejidal o comunal.

ARTÍCULO 142.- El Estado y los Municipios podrán transmitir al Instituto, superficies de terrenos para su desarrollo, cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social, previo decreto de desafectación dictado por el Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o jurídicas colectivas privadas, reservándose el Estado y los Municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes en los términos que define esta Ley.

CAPITULO XIV
DEL DERECHO DE PREFERENCIA
EN RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 143.- Los Ayuntamientos o Concejos Municipales y el gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la determinación de reserva, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Agraria, así como en los programas y declaratorias correspondientes.

Debiéndose entender por derecho de preferencia, el acto jurídico en el cual se establece la declaratoria de reserva territorial correspondiente, la cual contendrá entre otras características la poligonal o demarcación topográfica.

ARTÍCULO 144.- Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de predios comprendidos en la determinación de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, en su caso deberán informarlo al Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fìn de que éstas, en un plazo no mayor de sesenta días naturales, contados a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

ARTÍCULO 145.- Los Ayuntamientos o Concejos Municipales y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en la reserva territorial, en toda enajenación de terrenos a favor de personas ajenas al ejido o comunidad, conforme se establece en la Ley Agraria.

ARTÍCULO 146.- Para hacer efectivo este derecho de preferencia, quienes enajenen terrenos ejidales comprendidos en una determinación de reserva, en su carácter de Comisariados Ejidales, representantes de los núcleos de población propietarios de predios, los titulares de los derechos agrarios, los ejidatarios que hayan asumido el dominio pleno de sus parcelas, así como los notarios y las autoridades administrativas que intervengan, deberán informar al Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de sesenta días naturales, contados a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

ARTÍCULO 147.- Si el Ayuntamiento o Concejo Municipal y la Secretaría, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en el artículo anterior, no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio y el notario autorizará las escrituras correspondientes, en un plazo máximo de tres meses.

Si el acto traslativo de dominio por cualquier causa se difiere y transcurre el plazo de tres meses, para su realización será necesario repetir el procedimiento dispuesto en los artículos 144 y 146 de la presente Ley, igualmente procederá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, si las partes acuerdan modificar las condiciones para la enajenación del predio, fijando un precio menor al informado a las autoridades.

ARTÍCULO 148.- Cuando el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento o Concejo Municipal expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia a que se refieren los artículos 144 y 146 de esta Ley, en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio y en caso de declinación por parte de este último, la adjudicación se hará a favor del Instituto.

ARTÍCULO 149.- Si el Ayuntamiento o Concejo Municipal o el Gobierno del Estado ejercitan el derecho de preferencia, pagarán por el predio el mismo precio fijado para el acto que se pretendía realizar, mismo que se liquidará dentro de los veinte días hábiles siguientes, a la fecha cuando la autoridad informe al notario que hará la adquisición. Si la autoridad incurre en falta de pago en el término previsto, perderá su derecho de preferencia respecto al predio ofrecido en venta.

ARTÍCULO 150.- Para el ejercicio del derecho consignado en los artículos 144 y 146 de esta Ley, en aquellos casos donde por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del predio, éste se fijará considerando un valor no mayor al 10% más, al que dé cómo resultado el avalúo comercial que practique un perito valuador profesional registrado conforme las disposiciones estatales aplicables en materia de evalúo.

ARTÍCULO 151.- El derecho de preferencia a que se refieren los artículos 143 y 145 de este ordenamiento, se extingue en tratándose de predios urbanizados conforme al Programa Parcial de Urbanización.

ARTÍCULO 152.- El derecho de preferencia a que se refieren los artículos 143 y 145 de esta Ley , sólo se ejercerá en el caso de enajenación a título oneroso.

ARTÍCULO 153.- El notario, una vez que autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de predios comprendidos en la determinación de reserva, en un plazo de treinta días deberá informar a la autoridad municipal y a la Secretaría, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

I. Copia de la escritura autorizada por el notario;

II. Copia de las comunicaciones enviadas por el notario, en cumplimiento de las disposiciones de los artículos 144 y 146 de esta Ley; o en su caso

III. Copia de los documentos que acrediten las excepciones previstas en el artículo 275.

ARTÍCULO 154.- Si del informe que presente el notario a la autoridad municipal y a la Secretaría conforme al artículo que antecede, la autoridad advierte que el precio pagado por el predio es menor al informado conforme a los artículos 149 y 150, podrá comunicar al adquirente y al notario, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, su decisión de ejercer el derecho de preferencia, pagando el mismo precio fijado en la operación, o en su caso, el que se determine conforme al artículo 150 de esta Ley.

CAPITULO XV
IMAGEN URBANA, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 155.- Se entiende por Imagen urbana: el resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito físico territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza humana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general parcial de sus características.

La conservación y el mejoramiento de la imagen urbana, implica preservar los valores culturales, así como la identidad del centro de población, mejorar la calidad de vida e impulsar el desarrollo económico de la comunidad, al integrar a los habitantes y transeúntes a un medio físico agradable y funcional, en esta responsabilidad concurrirán el sector público, el sector social y el sector privado.

Constituyen partes integrantes de la imagen urbana:

I. El medio natural;

II. Las manifestaciones culturales;

III. La edificación patrimonial;

IV. La edificación arqueológica

V. Las edificaciones históricas;

VI. La edificación artística;

VII. La edificación vernácula;

VIII. La edificación urbana;

IX. El medio ambiente urbano;

X. Calles y estacionamientos;

XI. Plazas y espacios abiertos;

XII. Parques y áreas verdes;

XIII. Iglesias y conventos;

XIV. Mobiliario urbano: bancas, postes, paradas de autobuses, semáforos, kioskos, buzones y basureros; y

XV. Señalamiento: Nomenclatura sentido de las calles y ubicación de inmuebles

ARTÍCULO 156.- Los Ayuntamientos o Concejo Municipal tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de estas disposiciones, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad y la imposición de las sanciones previstas en esta Ley.

ARTÍCULO 157.- Para efectos de la conservación y mejoramiento de la imagen urbana de los centros de población, los Ayuntamientos o Concejos Municipales deberán emitir el Reglamento de Elementos Unificadores Arquitectónicos.

ARTÍCULO 158.- El mejoramiento es la acción que se basa en reordenar, regenerar y reutilizar el medio constructivo de los asentamientos humanos.

ARTÍCULO 159.- La conservación de los Centros de Población se apoyará en las siguientes acciones:

I. El equilibrio Ecológico, y

II. El Patrimonio edificado en condiciones de conservación y restauración, correspondiente a la fundación del centro de población y el desarrollo urbano, para contribuir a la identidad del mismo centro.

ARTÍCULO 160.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma parcial o total, serán objeto de programas de mejoramiento con el fin de reordenarlas o protegerlas y lograr el mejor aprovechamiento de sus elementos, integrándolas al desarrollo urbano, procurando particularmente, el beneficio de los habitantes de dichas zonas procurando mantener la armonía entre obras arquitectónicas y el entorno urbano y ambiental.

ARTÍCULO 161.- Los programas de mejoramiento y de conservación deberán contener:

I. La Justificación del programa de asentamiento hacia el mejoramiento y conservación del área propuesta;

II. Las características y condiciones del área;

III. La justificación del programa;

IV. Los objetivos que se persiguen;

V. Los derechos y obligaciones de los particulares afectados;

VI. El diseño urbano de conjunto y los proyectos arquitectónicos correspondientes, los cuales deberán estar adecuados al medio físico, urbano, social, económico y cultural;

VII. El procedimiento técnico o especial para realizar el mejoramiento o conservación, en su caso;

VIII. La procedencia y aplicación de los recursos económicos necesarios para llevarlos a cabo; y

IX. Los efectos sociales que puedan producirse en la población del área afectada.

ARTÍCULO 162.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas de conservación y/o mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para tal efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con las autoridades en la materia, o con terceros.

CAPITULO XVI
DE LA REGULACIÓN URBANA
PARA LA PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 163.- La Secretaría y los Ayuntamientos o Concejo Municipal contemplarán en los programas que regulan el desarrollo urbano, la adecuación de facilidades urbanísticas y arquitectónicas acorde a las necesidades de las personas con discapacidad, aplicando en todo caso las disposiciones normativas emitidas en favor de dichas personas.

ARTÍCULO 164.- Las construcciones o modificaciones que a éstas se realicen deberán contemplar las facilidades de acceso y libre tránsito. Se observará lo anterior en la planificación y urbanización de las vías, parques y jardines públicos para el adecuado desplazamiento y uso de estos espacios por las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 165.- En los auditorios, cines, teatro, salas de conciertos y conferencias, centros recreativos, deportivos, en general cualquier recinto en que se presenten espectáculos públicos los administradores y organizadores deberán establecer preferentemente espacios reservados para personas con discapacidad que no puedan ocupar las butacas o asientos ordinarios, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 166.- Los programas y las acciones en materia de desarrollo urbano, implementados por la Secretaría y los Ayuntamientos o Concejo Municipal observarán que la infraestructura, el equipamiento del entorno urbano, los servicios urbanos, las acciones de vivienda, construcciones e instalaciones a que tiene acceso el público, cumplan con la antropometría que permita a las personas con discapacidad la accesibilidad, la orientación y su desplazo.

ARTÍCULO 167.- En materia de banquetas se requerirán las siguientes normas de accesibilidad:

I. El ancho mínimo recomendable es de un metro y medio;

II. Los pavimentos deberán tener superficies uniformes y antiderrapantes que no acumulen agua;

III. Las diferencias de nivel se resolverán con rampas cuya pendiente no sea mayor al ocho por ciento;

IV. Las juntas de pavimentos y rejillas de piso tendrán separaciones máximas de trece milímetros;

V. Se deberán evitar ramas y objetos sobresalientes que no permitan el paso libre de un metro con ochenta centímetros;

VI. Es recomendable que a cada treinta metros como máximo, existan áreas de descanso preferentemente sombreadas, cuya dimensión sea igual o superior a la banqueta;

VII. Es recomendable utilizar cambios de textura en los pavimentos, para señalar los cruceros a las personas ciegas;

VIII. La ocupación de las banquetas por puestos ambulantes y mobiliario urbano no deberá obstruir la circulación o las rampas existentes;

IX. Los cruceros deberán contar con rampa de banqueta, así como cualquier cambio de nivel; y

X. Las excavaciones, escombros y obstáculos temporales o permanentes deberán estar protegidos y señalados a un metro de distancia.

ARTÍCULO 168.- En materia de estacionamientos se requerirán las siguientes normas de accesibilidad:

I. Por cada veinticinco cajones de estacionamientos, deberá reservarse uno para personas con discapacidad;

II. Los cajones para estacionamiento deberán contar con tres metros ochenta centímetros por 5 metros, estar señalizados y encontrarse próximos a los accesos;

III. El trayecto entre los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad y los accesos deberá estar libre de obstáculos;

IV. Deberá contar con rampas con pendientes máxima del seis por ciento;

V. Contar con señalizaciones de poste y piso; y

VI. Deberá prever con topes para vehículos, en la proximidad al cajón de estacionamiento.

ARTÍCULO 169.- En los auditorios, salas de espectáculos y centros religiosos se requerirán las siguientes normas de accesibilidad:

I. Deberán existir lugares sin butacas fijas para su posible ocupación por personas en silla de ruedas, con una protección de noventa centímetros, un sardinel de quince por quince centímetros y un espacio señalizado de un metro con veinticinco centímetros por ochenta centímetros;

II. Los lugares para personas en silla de ruedas se localizarán de dos en dos, pero sin aislarse de las butacas generales para permitir acompañantes;

III. Los lugares para persona en silla de ruedas se localizarán próximos a los accesos y salidas de emergencia, pero no deberán obstaculizar las circulaciones;

IV. Los recorridos hacia lugares para personas en silla de ruedas, deberán estar libres de obstáculos, señalizados y sin escalones; y

V. Deberán existir lugares señalizados para personas sordas y débiles visuales, cerca del escenario.

ARTÍCULO 170.- En materia de señalización se requerirán las siguientes normas de accesibilidad:

I. Todos los accesos, recorridos y servicios deberán estar señalizados con símbolos y letras en alto relieve y sistema braille;

II. Las señalizaciones deberán tener acabado mate y contrastar en color blanco con la superficie donde estará colocado el símbolo internacional de accesibilidad, el cual deberá considerar la figura blanca y fondo color azul pantone 294;

III. La señalización deberá estar firmemente pegada al poste; y

IV. El poste deberá ser galvanizado de cincuenta y un milímetro de diámetro o equivalente.

CAPITULO XVII
ESTRUCTURA VIAL

ARTÍCULO 171.- Se entiende por estructura vial, el conjunto de vías públicas necesarias para el traslado de personas y bienes dentro del territorio del Estado.

ARTÍCULO 172.- Se entiende por vía pública todo espacio de uso común, que por disposición legal o administrativa, se encuentre destinado al libre tránsito, o que de hecho esté ya afecto a ese fin, y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, o para el alojamiento de cualquier instalación de una obra pública o de servicio público.

ARTÍCULO 173.- El gobernador del Estado determinará, por conducto de la Secretaría:

I. Estudiar, planear y elaborar las políticas en materia de caminos, carreteras, avenidas, calzadas, calles, plazas y demás vías públicas de jurisdicción estatal, conforme a la legislación aplicable;

II. Construir y conservar las carreteras, caminos, vecinales y demás vías de comunicación del Estado;

III. El proyecto de la red de vías públicas, sus características, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes a las mismas conforme a la legislación aplicable;

IV. Las especificaciones para modificar, definitiva o temporalmente, las vías públicas, así como sus limitaciones; y

V. La conveniencia y forma de penetración al territorio del Estado de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales, de redes de transportación y distribución en lo que no sea competencia federal y otros.

ARTÍCULO 174.- Los anteproyectos relativos a estructura vial deberán ser sometidos como programa parcial de desarrollo urbano, a la consideración del Gobernador del Estado por la Secretaría, para los efectos de su aprobación.

ARTÍCULO 175.- El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

ARTÍCULO 176.- Para los efectos de esta Ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

I. Carreteras, autopistas, libramientos;

II. Vías principales;

III. Vías colectoras

IV. Vías sub-colectoras y vías locales; y

V. Vías peatonales.

Ninguna vía podrá ser cerrada a la circulación general, salvo en el supuesto de los fraccionamientos industriales y como medida de seguridad quedará restringido el acceso al público en general, sin embargo las autoridades municipales, estatales y federales podrán acceder al fraccionamiento libremente.

ARTÍCULO 177.- Son normas básicas para las vías públicas las siguientes:

I. Las carreteras, autopistas o libramientos tendrán la anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

II. Los derechos de paso no privados tendrán una anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

III. Se atenderá la continuidad vial de las vías colectoras o avenidas principales en concordancia con los programas vigentes en las materias de la presente Ley, o a falta de éste se seguirán las normas y criterios que al efecto dicte la autoridad correspondiente;

IV. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario de calles serán dispuestos de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la estética urbana;

V. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces; y

VI. A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones en una franja de treinta metros de anchura mínima sin perjuicio de lo que además establezcan las leyes federales.

ARTÍCULO 178.- Para todos los casos mencionados en el artículo anterior, los arroyos de las calles deberán pavimentarse de acuerdo a las especificaciones que establezca la autoridad municipal.

ARTÍCULO 179.- La apertura, prolongación, ampliación de vías públicas en áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano o la expansión de un centro de población, sólo se podrá realizar por las autoridades estatal o municipal, cuando estén previstas en alguno de los programas vigentes materia de la presente Ley o por causa de utilidad pública, previo estudio de origen o destino.

ARTÍCULO 180.- La Secretaría participará con las autoridades municipales y federales en la determinación de la organización y las características del sistema transporte de personas y bienes, en concordancia con las demandas de los usuarios y los usos y destinos del suelo urbano existentes, así como de los derivados de los programas materia de la presente Ley.

CAPITULO XVIII
DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, LOTIFICACIÓN, RELOTIFICACIÓN, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

ARTÍCULO 181.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Fusión: La unión en un sólo predio de dos o más terrenos colindantes;

II. Subdivisión: La partición de un terreno en no más de cinco fracciones, que no requiere del trazo de una o más vías públicas;

III. Lotificación: La división de terrenos en lotes para su enajenación, cuando tales terrenos se encuentren comprendidos en un área urbanizada;

IV. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.

V. Fraccionamientos: Es toda división de un terreno en manzanas y lotes, que requieran la apertura de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización, que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, de conformidad a la clasificación de fraccionamientos previstos en esta Ley.

VI. Condominio Horizontal: A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la construcción constituida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las construcciones o instalaciones correspondientes;

VII. Condominio Vertical: A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la construcción y el común de todo el terreno y construcciones o instalaciones de uso general; y

VIII. Condominio Mixto: A la combinación de las dos modalidades anteriores.

SECCIÓN PRIMERA
PREVENCIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS VULNERABLES.

ARTÍCULO 182.- Para evitar la pérdida de vidas humanas se prohíbe el impulso y desarrollo urbano y rural de los asentamientos humanos en Zonas vulnerables a las inundaciones, montañas con suelos accidentados, cuerpos de agua, lagunares, vías de comunicación, ducterías en general y redes de electrificación.

ARTÍCULO 183.- Son obligaciones de las autoridades estatales y municipales responsables en la aplicación de la presente Ley:

I. Elaborar un inventario de las áreas urbanas y rurales del Estado ubicadas en zonas vulnerables para los asentamientos humanos;

II. Incorporar al sistema de información geográfica del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial información de redes y doctos de gas, instalación de complejos industriales, venta de combustibles, electrificación y zonas inundables que sirvan como referencia para la toma de decisiones para el Desarrollo Urbano e industrial;

III. Impulsar la investigación para la generación de reservas óptimas para asentamientos humanos sustentables fuera de zonas vulnerables;

IV. Considerar aspectos técnicos de protección civil en los diseños arquitectónicos y estructurales, en edificios o inmuebles para uso de equipamiento y vivienda;

Las viviendas cercanas a los cuerpos de agua o ubicadas en zonas urbanas o rurales vulnerables a inundaciones, deberán atender en lo aplicable, el modelo de construcción en palafitos, previo estudio de factibilidad del uso de suelo para este tipo de construcción;

V. Incluir dentro del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y de los Programas Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano, un apartado especial para la problemática de riesgo en el desarrollo de los asentamientos humanos.

Dichos programas deberán identificar aquellas zonas en las cuales, por su vulnerabilidad, preferentemente deba edificarse sobre palafitos;

VI. Monitorear los resultados del sistema automatizado para el alertamiento de inundaciones a autoridades y pobladores que puedan ser afectados, de manera conjunta con autoridades estatales y municipales de protección civil; y

VII. Promover la reducción de vulnerabilidad física, a través de Programas específicos que contribuyan a evitar asentamientos humanos en zonas vulnerables.

ARTÍCULO 184.- Son responsables de los daños causados por accidentes producto de explosiones, inundaciones y otras causas provocadas por negligencia profesional y por el no cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, ocurridos en asentamientos humanos en zonas vulnerables, las autoridades estatales y municipales competentes en aplicación de la presente Ley, los directores responsables de obra y de los fraccionadores.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LA RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN
Y SUBDIVISIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS

ARTÍCULO 185.- 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.

El Ayuntamiento o Concejo Municipal o la autoridad competente, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

ARTÍCULO 186.- Sólo podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos, las personas físicas o jurídicas colectivas, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 187.- Las autorizaciones de relotificación, fusión y subdivisión de predios en el territorio del Estado, tendrán por objeto:

I. Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables;

II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Regular el aprovechamiento del suelo en los centro de población;

IV. Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;

V. Promover y vigilar la estricta aplicación de las normas y los planes o programas vigentes en materia de desarrollo urbano;

VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población; y

VII. Vigilar que los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por esta Ley, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones de relotificación que no hayan sido resueltas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal en cesión de cabildo, asentadas en el acta respectiva y conforme a lo dispuesto por esta Ley, por lo que ningún otro órgano o servidor público municipal tendrá facultades al respecto.

ARTÍCULO 188.- 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 del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

ARTÍCULO 189.- Las fusiones y subdivisiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, comprendiendo lo que señale el reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 190.- Cuando el Ayuntamiento o Concejo Municipal lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo o deslinde y de posesión del predio correspondiente.

ARTÍCULO 191.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones , y subdivisiones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no se cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

ARTÍCULO 192.- Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y compatibilidad urbanística, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

ARTÍCULO 193.- 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.

SECCIÓN TERCERA
FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 194.- Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y lotes, que requieran la apertura de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización, que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, de conformidad a la clasificación de fraccionamientos previstos en esta Ley.

El fraccionador es responsable de prever y proveer al municipio o a la comunicad las vías publicas y los espacios requeridos para los servicios y equipamiento urbano, así como ejecutar las obras necesarias para el saneamiento y las instalaciones o servicios públicos municipales e infraestructura.

Queda prohibido interrumpir la continuidad de las vías mediante la construcción de bardas, cercas o instalaciones de plumas, salvo por seguridad de bienes o personas consideradas en el proyecto respectivo.

ARTÍCULO 195.- En el Estado dé Tabasco, los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I. Habitacional popular

II. Habitacional medio;

III. Habitacional Mixto;

IV. Residencial;

V. Habitacional de interés social;

VI. Habitacional de interés social progresivo: y

VII. Fraccionamientos especiales:

a). Campestre;

b). Industrial;

c). Comercial y de Servicios;

d). Granjas de explotación agropecuaria; y
e). Cementerios.

ARTÍCULO 196.- Para construir un fraccionamiento, será indispensable obtener la autorización del Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo.

ARTÍCULO 197.- En ningún caso se admitirán solicitudes de proyectos que se ubiquen en áreas naturales protegidas, zonas arboladas y de valores naturales, zonas y monumentos del patrimonio cultural, ni cuando se afecten las medidas de los lotes tipo autorizados en la zona, el equilibrio de la densidad de población y de los coeficientes de construcción, así como la zonificación primaria y secundaria establecidas por los programas de desarrollo urbano.

Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del quince por ciento a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, de regulación de la tenencia de la tierra, previa autorización y supervisión del Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente.

En el caso de los fraccionamientos industriales se deberá incluir en el proyecto los requisitos y especificaciones que se prevén en la Norma Oficial Mexicana para Parques Industriales que al momento de la presentación de la solicitud de autorización esté en vigor.

ARTÍCULO 198.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobierno del Estado en acuerdo con el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, en atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrá autorizar a realización de fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que éste determine.

Asimismo, se permitirá el fraccionamiento de lotes de seis metros por quince metros en todos los tipos de fraccionamientos, siempre y cuando en los mismos se contemple un treinta por ciento como mínimo de desarrollo de vivienda de interés social progresiva, con un valor de ciento diecisiete punto cero seis veces el salarios mínimos vigente en la región, en caso de no presentarse el porcentaje indicado subsistirán las medidas de lote para cada tipo de fraccionamiento específico.

ARTÍCULO 199.- El fraccionamiento de interés social progresivo podrá ser promovido por el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría o el Instituto, o por los Ayuntamientos o Concejos Municipales respectivos. Para ese efecto, el Gobernador del Estado o el Instituto, podrán convenir o asociarse con particulares, con el sector social, y con organismos públicos federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Gobernador del Estado a través del Instituto, tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señalen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado.

ARTÍCULO 200.- Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los adquirentes, serán requisitos mínimos los siguientes:

I. Trazo de calles y lotificación.

II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.

III. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares; y

IV. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales.

ARTÍCULO 201.- La construcción de fraccionamiento social progresivo será acordado por el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría o el Instituto y el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 202.- Los fraccionamientos especiales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de ganadería en pequeño; para fomentar actividades comerciales, turísticas o industriales, así como para cementerios.
Los fraccionamientos especiales podrán ubicarse dentro o fuera de los límites de un centro de población, siempre y cuando en el último caso se construyan en terrenos comprendidos dentro de las zonas de reserva del centro de población respectivo.

El Reglamento de la presente Ley, determinará las características de este tipo de fraccionamiento, así como las obligaciones y requisitos con los que deba cumplir el fraccionador.

SECCIÓN CUARTA
DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 203.- Los interesados en obtener la autorización para construir un fraccionamiento de cualquiera de los tipos señalados en el artículo 195 de la presente Ley o de un fraccionamiento especial, deberán formular ante el Ayuntamiento o Concejo Municipal, la solicitud por escrito acompañada de los documentos siguientes:

I. Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento;

II. Certificado de libertad de gravámenes;

III. Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;

IV. Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio;

V. Dictamen de compatibilidad urbanística, de uso y destino derivados del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

VI. Manifestación de impacto ambiental validada por la Secretaría de Desarrollo Social y Protección del Medio Ambiente;

VII. Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público;

VIII. Carta de aceptación de los Directores Responsables de Obras (D. R. O) y

IX. Autorización en su caso, de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Cuando el Ayuntamiento o Concejo Municipal lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe la constancia judicial o administrativa de apeo o deslinde del predio que se pretendan fraccionar.

Cuando se trate de los fraccionamientos industriales deberá a estarse a lo que estipula el último párrafo del artículo 176 de la Ley.

ARTÍCULO 204.- Queda estrictamente prohibido y será causa de responsabilidad de los servidores públicos que tengan a su cargo la revisión y recepción de expediente relativos a fraccionamientos, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

ARTÍCULO 205.- Recibida la solicitud con los requisitos señalados, el Ayuntamiento o Concejo Municipal la revisará para verificar que esté correctamente integrada, y subsanadas las omisiones que se observen, dentro de un término de quince día hábiles emitirá la resolución debidamente fundada y motivada de autorización o improcedencia en su caso, la que será notificada de manera personal al promovente o a través de quién legalmente lo represente.

ARTÍCULO 206.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal para el otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones de fraccionamientos y condominios deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

I. Las zonas que se permitan;

II. Las diversas clases de fraccionamiento, en función de su uso;

III. Los índices aproximados de densidad de población;

IV. La clase de condominio de que se trate, en su caso;

V. La organización de la estructura vial y el sistema de transporte;

VI. La proporción y aplicación de las inversiones a realizar;

VII. Las especificaciones relativas a características, dimensión, construcción en lotes individuales y densidades totales;

VIII. La fijación del precio máximo a que deberá sujetarse la venta de los predios y condominios, así como el término en que tendrán vigencia dichos precios;

IX. Las proporciones relativas a las áreas en favor del Gobierno para equipamiento y servicios urbanos;

X. Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto;

XI. La correspondencia con los Programas de Desarrollo Urbano en vigor; y

XII. Las demás que señalen otras disposiciones legales en la materia.

ARTÍCULO 207.- Las licencias, permisos y autorizaciones de fraccionamientos y condominios, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

I. Zonas arboladas y de valores naturales;

II. Zonas y monumentos del patrimonio cultural, natural y étnico; así como la imagen urbana, tipología arquitectónica y espacios urbanos.

III. Las medidas de lote tipo autorizado en la zona y las características del fraccionamiento

IV. El equilibrio de la densidad de población y construcción

V. Zonas recreativas; y

VI. El equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 208.- El resultado de la solicitud prevista en el artículo que antecede, será notificada de manera personal al promovente cuando se estime improcedente o se determine alguna modificación, haciéndole saber en el primer caso su derecho a recurrirlo; y en el segundo para que proceda a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas

ARTÍCULO 209.- Si el dictamen fuere favorable y el proyecto de fraccionamiento no requiere de ninguna modificación, el Ayuntamiento o Concejo Municipal formulará Proyecto de resolución definitiva, el cual contendrá:

I. El tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados;

II. La relación de su ubicación con su contexto inmediato:

III. La zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción;

IV. Las especificaciones y características de obras de urbanización y complementarias;

V. Las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos;

VI. Las vías de comunicación existentes de acceso al área;

VII. Los planos topográficos de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes; y

VIII. Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador.

Una vez aprobado el fraccionamiento la resolución respectiva será publicada en el Periódico Oficial del Estado, debiendo el titular de la autorización iniciar las obras de limpia y trazo de calles y lotes y solicitar al Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente las licencias o permisos de construcción.

SECCIÓN QUINTA
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 210.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por condominio, a la edificación. áreas comunes o tributarias que se integran de un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil del Estado, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

ARTÍCULO 211.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público

declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 212.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proceso de construcción o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que se cumplan las normas básicas de cada uno de los fraccionamientos en la tipología en la cual se encuadre y se obtengan las autorizaciones respectivas.

El desarrollo de condominios además deberá cumplir con las disposiciones relativas al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia.

ARTÍCULO 213.- Los diferentes tipos de condominios son:

A. Por su estructura:

I. Condominio horizontal: Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica tipo, desarrollando funciones completas por tipo de Uso, para cada propietario o familia mediante la Construcción de dos o mas estructuras de locales o viviendas de una a tres plantas, que comparte elementos comunes en un solo predio que se denomina lote;

II. Condominio vertical: Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica por tipo de uso, para cada propietario o familia, mediante la Construcción de dos o mas condominios o viviendas tipo, mediante la Construcción en edificios de tres o más pisos; y

III. Condominio mixto: Se entiende como tal al conjunto de inmuebles que promueve espacios con solución arquitectónica tipo desarrollando funciones de habitación por cada familia. Mediante la Construcción en un predio de los tipos condominio o de la combinación de ellos señalados en las fracciones anteriores.

B. Por su uso o destino:

I. Habitacional;

II. Comercial;

III. De servicios;

IV. Industrial;

V. Agropecuarios; y

VI. Mixtos.

ARTÍCULO 214.- El condominio puede constituirse:

I. Cuando los diferentes departamentos o áreas se destinen a la enajenación a personas distintas; y

II. Cuando el propietario o propietarios lo dividan para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

ARTÍCULO 215.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el promovente deberá declarar su tipo en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno, que corresponda al condominio de que se trate;

II. La autorización a la constitución del régimen de condominio, así como las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que expidan las autoridades correspondientes;

III. En su caso, la constancia de haber donado al Ayuntamiento o Concejo Municipal las superficies de terrenos que le señale la Ley;

IV. La descripción general de cada terreno, departamento, vivienda, casa, local o área y de los materiales empleados o a emplearse para su construcción;

V. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificaciones y detalles necesarios a juicio del Ayuntamiento o Concejo Municipal;

VI. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, vivienda, casa, local o área; y

VII. La existencia de la fianza exhibida por el promovente y un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones.

ARTÍCULO 216.- Tratándose de viviendas habitacional popular; habitacional social progresivo, y de interés social, una sola persona no podrá adquirir para si o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios.

SECCIÓN SEXTA.
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES
Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE LOS ADQUIRENTES

ARTÍCULO 217.- Los fraccionadores y promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con lo dispuesto en la presente Ley, su reglamento, los programas de desarrollo urbano y en las autorizaciones respectivas;

II. Ejecutar las obras de urbanización y equipamiento conforme a las características, especificaciones y calidad que se autoricen en el proyecto definitivo aprobado, y dentro del plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo las complementarias y la plantación de arbolado;

III. Otorgar las fianzas conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que le correspondan;

IV. Donar al Estado y al Municipio cuando así proceda, las superficies de territorios que le señale la presente Ley y la autorización respectiva;

V. Cubrir en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto por la legislación fiscal estatal y municipal aplicables;

VI. Conservar y mantener las obras de urbanización y equipamiento en buen estado, hasta su entrega total o parcial al Municipio respectivo;

VII. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha de entrega al Municipio, en caso de que se le haya autorizado la realización de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega;

VIII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, dentro de un plazo no mayor de sesenta días hábiles siguientes a la notificación de la resolución favorable;

IX. Responder de los vicios y defectos ocultos de las obras, así como de los daños que cause a las obras e instalaciones existentes con motivo de la autorización;

X. Informar mensualmente al Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente, del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, y atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes les hagan;

XI. Ejecutar las obras de electrificación con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad;

XII. Mantener en la obra, en lugar fijo y de manera permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las abras de urbanización; y

XIII. Solicitar al Ayuntamiento o Concejo Municipal la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, en el caso de fraccionamiento, así como de los, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas cuando se trate de condominios, y enajenarlos de acuerdo a las características que le establecen la presente Ley y la autorización respectiva.

ARTÍCULO 218.- Será facultad del Ayuntamiento o Concejo municipal, precisar la ubicación de los terrenos que les deban ser donados, en todo caso la donación se hará preferentemente en forma consolidada y deberá atender a las características del fraccionamiento.

ARTÍCULO 219.- Es obligación del fraccionador o promovente, durante el período de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento y condominio, mantener un Director responsable de obra en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, e informar por escrito al Ayuntamiento o Concejo Municipal el nombre del o los residentes que señale para tal efecto.

Los ayuntamientos deberán determinar y notificar por escrito a las particulares, las fechas y las personas que realizarán la supervisión correspondiente.

ARTÍCULO 220.- Los adquirientes de lotes, promoventes y fraccionadores gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que la presente Ley les señala, así como las que les determina las disposiciones civiles y mercantiles correspondientes.

ARTÍCULO 221.- Los adquirientes de lotes, promoventes y fraccionadores , deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece la presente Ley, el reglamento de construcciones, la legislación federal y estatal, los programas y zonificación del suelo para desarrollo urbano, las normas oficiales mexicanas y las resoluciones correspondientes del Ayuntamiento o Concejo Municipal.

ARTÍCULO 222.- En todos los fraccionamientos, los adquirientes de lotes, de conformidad con el Bando de Policía y Gobierno, tendrán la obligación solidaria con el Ayuntamiento o Concejo Municipal de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

ARTÍCULO 223.- Será obligación de los adquirientes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, en tamaños menores a los señalados por la presente Ley.

Igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente y la zonificación autorizada al fraccionamiento.

ARTÍCULO 224- Los adquirientes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con un reglamento y estar inscrita en el Ayuntamiento o Concejo Municipal con el fin de que se le reconozca personalidad y capacidad de gestión correspondiente.

ARTÍCULO 225.- La publicidad destinada a promover la venta y preventa de lotes de fraccionamientos, condominios y viviendas, en general, se sujetará a la aprobación previa de la los ayuntamientos o Concejos Municipales.

ARTÍCULO 226.- El fraccionador otorgará a favor del Ayuntamiento o Concejo Municipal la correspondiente garantía o fianza con un monto del diez por ciento del presupuesto total de las obras.

La garantía a que se refiere el párrafo anterior no podrá cancelarse, sino hasta que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la municipalización, con el objeto de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos.

ARTÍCULO 227.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal hará efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el fraccionador o promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en la autorización respectiva;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de las supervisiones realizadas durante la ejecución de las obras; y

IV. Por cualquier otra causa grave que vaya en detrimento de esta Ley.

ARTÍCULO 228.- Para hacer efectivas las garantías, el Ayuntamiento o Concejo Municipal deberá formular un dictamen técnico debidamente fundado y motivado, concediendo al fraccionador o promovente la garantía de audiencia a efecto de que alegue y pruebe lo que a su derecho o interés convenga.

ARTÍCULO 229.- Cuando el fraccionador o promovente haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en esta Ley, en los programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, el Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, quien deberá cubrir en su caso, el costo de los trabajos efectuados, cuando no cumpla con los requerimientos de la autoridad respectiva.

SECCIÓN SÉPTIMA
MUNICIPALIZACIÓN

ARTÍCULO 230.- Los fraccionadores deberán contribuir a la construcción de las redes de drenaje en la forma que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento de Construcción correspondiente.

ARTÍCULO 231.- Si durante la ejecución de las obras de fraccionamientos o condominios surgieran razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el fraccionador deberá informar por escrito al Ayuntamiento o Concejo Municipal, según corresponda, quienes emitirán resolución fundada y motivada, previo dictamen técnico, dentro de un plazo no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de que se presente el informe del fraccionador.

En el supuesto de que no se resuelva dentro del plazo establecido se tendrán por autorizadas las modificaciones al proyecto o a sus especificaciones expresadas en el informe escrito del fraccionador, referido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 232.- Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera de estas, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, a fin de que cuente con los servicios necesarios para que sea autosuficiente. Las subsecuentes etapas observarán las mismas condiciones
En el caso, de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle que lo una. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 233.- Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento,

El fraccionador estará obligado a prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha en que concluya la entrega al Municipio o Concejo Municipal.

ARTÍCULO 234.- El fraccionador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, solicitará al Ayuntamiento o Concejo Municipal, la municipalización correspondiente. Los fraccionamiento que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente.

Para tal efecto, el fraccionador comunicará por escrito al Ayuntamiento o Concejo Municipal, la conclusión de las obras, con objeto de que las apruebe y las reciba, por su parte, este último emitirá la resolución que corresponda, en un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

ARTÍCULO 235.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal, dentro de un plazo que no excederá de 15 días hábiles, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; en los términos previsto por el Reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 236.- La entrega—recepción final de un fraccionamiento al Municipio comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes.

Tratándose de la transferencia de los bienes afectos a la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el organismo operador del servicio deberá emitir su anuencia y recepcionar dichos bienes.

ARTÍCULO 237- El Ayuntamiento o Concejo Municipal hará del conocimiento de las oficinas de correos y telégrafos, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

ARTÍCULO 238.- En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo 236, el Ayuntamiento o Concejo Municipal estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se convierta en receptáculos de basura y desperdicios, y procurando destinarlos provisionalmente como jardines.

ARTÍCULO 239.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal podrá recibir previamente a la municipalización, los bienes a que se refiere el artículo anterior, así como los servicios u obras de equipamiento, y hacerse cargo de su operación, mediante convenio suscrito con el fraccionador, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

El fraccionador estará obligado a entregar los sistemas de agua potable a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

ARTÍCULO 240.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de una acta administrativa, en la que intervendrá el Presidente Municipal, el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos, si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento.

ARTÍCULO 241.- El Ayuntamiento o Concejo Municipal tramitará la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega—recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado.

CAPITULO XIX
VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA
DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA
DEROGADA

ARTÍCULO 242.- Derogado.
ARTÍCULO 243.- Derogado.
ARTÍCULO 244.- Derogado.
ARTÍCULO 245.- Derogado.
ARTÍCULO 246.-Derogado.
ARTÍCULO 247.- Derogado.
ARTÍCULO 248.- Derogado.
ARTÍCULO 249.- Derogado.
ARTÍCULO 250.- Derogado.

SECCIÓN SEGUNDA
EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO
DEROGADA

ARTÍCULO 251.- Derogado.
ARTÍCULO 252.- Derogado.
ARTÍCULO 253.- Derogado.
ARTÍCULO 254.- Derogado.
ARTÍCULO 255.- Derogado.
ARTÍCULO 256.- Derogado.
ARTÍCULO 257.- Derogado.
ARTÍCULO 258.- Derogado.
ARTÍCULO 259.- Derogado.
ARTÍCULO 260.- Derogado.
ARTÍCULO 261.- Derogado.

SECCIÓN TERCERA
DEL CONSEJO ESTATAL DE VIVIENDA.
DEROGADA

ARTÍCULO 262.- Derogado.
ARTÍCULO 263.- Derogado.
ARTÍCULO 264.- Derogado.

SECCIÓN CUARTA
DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 265.- Las normas de diseño arquitectónico y tecnología para la construcción de vivienda urbana de interés social y popular, serán formuladas por los municipios a través de un reglamento con el apoyo del Instituto y tendrá como objetivo propiciar la calidad y seguridad de

las construcciones, con la participación de los sectores beneficiados en la producción y mejoramiento de sus viviendas.

ARTÍCULO 266.- Las normas de diseño arquitectónico, deberán retomar los patrones de espacio e imagen de la arquitectura vernácula y rural en el estado, en congruencia al medio y deberán contener:

I. Los espacios interiores y exteriores de la vivienda;

II. Las áreas mínimas e interrelación de espacios;

III. Los elementos funcionales y de servicios de la vivienda;

IV. La tipificación de sus componentes;

V. El ecodiseño de prototipos básicos de vivienda;

VI. El respeto a la traza urbana existente para nuevos conjuntos habitacionales;

VII. La asistencia técnica que se brindará en apoyo a los sectores social y privado, en materia de construcción de vivienda;

VIII. Las condiciones y características de habitabilidad y de seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción; y

IX. Las modalidades de las acciones de vivienda.

ARTÍCULO 267.- La vivienda se clasifica en:

I. Unifamiliar;

II. Plurifamiliar,

III. Conjuntos habitacionales;

IV. Condominio horizontal; y

V. Condominio duplex vertical.

ARTÍCULO 268.- Las normas de tecnología para la construcción de viviendas, deberán considerar:

I. Sistemas de edificación y tecnologías integradas a las características de cada región o localidad considerando el uso de materiales regionales que permitan impulsar la economía y por otra parte respetar el patrón existente de arquitectura en zonas de patrimonio cultural e histórico;

II. La calidad y tipo de los materiales, productos, componentes, elementos y procedimientos de construcción de las viviendas acordes a las exigencias de la demanda;

III. La utilización de ecotécnias y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda, entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua y sus sistemas de tratamiento y reutilización, así como el empleo de materiales para la construcción; y

IV. El uso de palafitos, tratándose de construcciones ubicadas en zonas cercanas a cuerpos de agua, o en zonas urbanas o rurales vulnerables a inundaciones, previo estudio de factibilidad del uso de suelo para este tipo de construcción.

ARTÍCULO 269.- Para autorizar la construcción de vivienda que implique la lotificación o fraccionamiento de terrenos, se sujetarán a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento y el reglamento de construcción del municipio respectivo.

ARTÍCULO 270.- Las dependencias y entidades de la administración pública, federal, estatal y municipal, apoyarán de manera prioritaria la aplicación de las normas de diseño y tecnología de la vivienda a que se refiere esta Ley y están obligados igual que los sectores social y privado a cumplir con las disposiciones legales correspondientes.

ARTÍCULO 271.- El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales se coordinarán para ejercer con eficacia el derecho de preferencia que se reglamenta en este Capítulo, a fin de constituir reservas territoriales.

CAPITULO XX
SISTEMA DE VENTANILLA ÚNICA

ARTÍCULO 272.- Los Ayuntamientos o Concejos Municipales y la Secretaría podrán suscribir convenios de coordinación, para la autorización de solicitudes, licencias, permisos, autorizaciones o concesiones, materias de la presente Ley, con las dependencias y entidades federales, a través del Sistema de Ventanilla Única.

Debiéndose entender por Sistema de Ventanilla Única; El sistema administrativo que reúne al mayor número posible de las dependencias y entidades del sector público, tanto federal, estatal y municipales para la atención, tramitación y resolución integral de solicitudes, licencias, permisos, autorizaciones o concesiones materias de la presente Ley.

El sistema de ventanilla única, deberá comprender el conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales, las autoridades del Estado y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, supervisan que la gestión y actividad de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano se lleven a cabo de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, los Programas y reglamentos y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

ARTÍCULO 273.- Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención de esta Ley, sus reglamentos o los Programas de Desarrollo Urbano, serán nulas.

ARTÍCULO 274.- No serán inscritas en el Registro Público de la Propiedad, las escrituras públicas o privadas en las que no se cumpla con lo dispuesto por los artículos 4 y 5 de la presente Ley.

ARTÍCULO 275.- La persona física, jurídica colectiva y pública, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de Desarrollo Urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la presente Ley y sus Programas.

ARTÍCULO 276.- Las licencias y autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación prevista en los Programas materia de la presente Ley.

ARTÍCULO 277.- Los objetivos de las autorizaciones y licencias emitidas mediante el Sistema de Ventanilla Única, son los siguientes:

I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano o rural, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar;

II. Apoyar la planeación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de Desarrollo Urbano, sea congruente con la presente Ley y los Programas aplicables;

IV. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio. le disponen la presente Ley o los Programas aplicables;

V. Evitar el establecimiento de Asentamientos Humanos irregulares, fraccionamientos y condominios al margen de la ley;

VI. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables; y

VII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

ARTÍCULO 278.- Las autorizaciones y licencias que se expidan mediante el Sistema de Ventanilla Única, no constituyen ni certifican constancias de apeo o deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

ARTÍCULO 279.- Las licencias y autorizaciones que se expidan mediante el Sistema de Ventanilla Única, contendrán y proporcionarán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;

III. La identificación catastral;

IV. El número oficial;

V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio;

VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;

VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables;

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo del fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona;

IX. La valoración de inmuebles del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y

X. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la presente Ley y de los Programas aplicables.

ARTÍCULO 280.- Las licencias y autorizaciones tendrán la vigencia que determine la disposición legal o reglamento correspondiente y podrán ser prorrogadas por determinación de los mismos.

CAPÍTULO XXI
DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 281.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Asentamientos Humanos Irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualesquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;

II. Regularización de la Tenencia de la Tierra: La legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente; y

III. Tenencia de la tierra: La ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de terreno.

ARTÍCULO 282.- Los gobiernos Federal, Estatal y Municipal, establecerán mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad.

En el Estado de Tabasco, la Entidad competente será la Coordinación para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, órgano desconcentrado de la Administración Pública Estatal, cuya organización y facultades se determinan conforme a su Acuerdo de Creación, su Reglamento Interior y el Reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 283.- La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión y siempre y cuando cumplan con los requisitos que establece para tal efecto el Código Civil del Estado;

III. Ninguna persona y sus dependientes económicos directos podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables; y

IV. Formulación del dictamen de usos o destinos, por los Ayuntamientos o Concejos Municipales correspondientes, así como las licencias, permisos que correspondan a las demás autoridades competentes.

ARTÍCULO 284.- La Secretaría al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá hacerlo del conocimiento al Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente, para que proceda de acuerdo a la legislación y reglamentación correspondiente.

Además procederán a la solicitud de inscripción marginal en la escritura correspondiente en el Registro Público de la Propiedad, de que se trata de un asentamiento irregular, sin demérito de la adopción de otras medidas de seguridad procedentes, e impondrán las sanciones administrativas que establece esta Ley, con independencia de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

ARTÍCULO 285.- La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos podrá ser denunciados ante la Secretaría, los Ayuntamientos o Concejos Municipales, por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas que legalmente procedan y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 286.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, la Secretaría, el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, analizarán tal situación, y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación, provisión o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes, siempre y cuando los terrenos estén contemplados como aptos para el uso habitacional y su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público.

ARTÍCULO 287.- El dictamen que emitan la Secretaría, el Ayuntamiento o Concejo Municipal, respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano irregular, deberá contener:

I. La factibilidad jurídica;

II. La factibilidad técnica urbanística;

III. La representación de un beneficio público o social; y

IV. Su congruencia con los programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 288.- En caso de resultar negativo el dictamen de regularización, la Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, procederán de inmediato a iniciar el proceso judicial para el desalojo del asentamiento humano, independientemente de la imposición de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

ARTÍCULO 289.- La regularización de la tenencia de la tierra, como acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

CAPITULO XXII
DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

ARTÍCULO 290.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios, tales como la estructura vial, transporte, distribución, de agua, drenaje y alcantarillado, electricidad y teléfono;

II. Equipamiento Urbano: Los edificios, instalaciones y mobiliario para prestar a la población los servicios urbanos, administrativos, financieros, educativos, comerciales y de abasto, de salud y asistencia, recreativos, jardines y otros, sean públicos o privados; y

III. Servicios Urbanos: Las actividades operativas o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población, tales como transporte, mercados, panteones, recolección de basura, vigilancia, policía y bomberos.

IV. Estacionamiento: Lugar público o privado donde los vehículos pueden permanecer estacionados.

Las edificaciones de cualquier tipo, público o privado, deberán contar con los espacios adecuados y necesarios para el estacionamiento de vehículos, de acuerdo con la tipología y ubicación, que señale el Reglamento de esta Ley y el Reglamento de Construcciones del Municipio correspondiente; estos espacios deberán mantenerse en condiciones de servicio adecuado por parte del propietario sin que para ello se fijen cuotas de uso. Sin embargo, si en las edificaciones públicas o privadas se construyeran un mayor numero de cajones a los que señalan los ordenamientos en cuestión, solo estos, podrán ser sujetos de cuota por uso.

ARTÍCULO 291.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, serán sometidos a la aprobación o autorización de la Secretaría y el Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente, cumpliendo con los demás requisitos que señale el Reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 292.- A la solicitud para autorizar los proyectos a que se refiere el artículo anterior, se deberán acompañar:

I. Plano de conjunto de la zona de influencia, con señalamiento de extensión y ubicación de la obra;

II. Memoria descriptiva y de cálculo del proyecto;

III. Manifestación de impacto ambiental;

IV. El sistema de financiamiento para la ejecución de la obra;

V. Las obligaciones a cargo del Gobernador del Estado, la Secretaría y de los Ayuntamientos o Concejo Municipal, de los usuarios o del solicitante;

VI. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras:

VII. Constancia de compatibilidad urbanística y licencia de uso de suelo; y

VIII. Las autorizaciones de fraccionamientos o condominios, en su caso.

ARTÍCULO 293.- Para el estudio de las solicitudes a que se refieren los artículos anteriores, la Secretaría y los Ayuntamientos o Concejo Municipal correspondiente, tomarán en consideración entre otros, los siguientes aspectos:

I. Distribución y densidad de población en la zona;

II. Distribución de la demanda de servicios, especificando la que no esté cubierta;

III. La equitativa correspondencia entre los servicios y la población;

IV. Procedimientos para su realización;

V. Medios para la satisfacción de la demanda;

VI. Régimen financiero para la ejecución de la obra; y

VII. La adecuación a lo establecido en los programas de desarrollo urbano en vigor.

CAPITULO XXIII
DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

ARTÍCULO. 294.- El patrimonio natural y cultural del Estado se integra por:

I. Las obras arquitectónicas relevantes que tengan un valor especial desde el punto de vista histórico o artístico;

II. Las obras escultóricas;

III. Las pinturas murales;

IV. Los lugares de belleza natural;

V. Las zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

VI. Las vías públicas y puentes típicos;

VII. Las plazas y zonas típicas;

VIII. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal; y

IX. Otras obras o lugares similares que tengan valor social y cultural.

ARTÍCULO 295.- Para efecto de las disposiciones del artículo anterior, se entenderá por:

I. Monumentos arqueológicos: Los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del Estada, así como los restos humanos, la flora y la fauna, relacionados can esas culturas;

II. Monumentos artísticos: Las obras que revisten valor estético relevante;

III. Monumentos Históricos: Los bienes vinculados con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la Cultura Hispánica en el Estado, en los términos de la declaratoria respectiva por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;

IV. Zonas Típicas: Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, conservando las características propias de su momento histórico y artístico; y

V. Lugares de Belleza Natural. Los sitios cuyas características de flora o fauna requieran de conservación o mejoramiento.

CAPITULO XXIV
CONTRIBUCIÓN ESPECIAL
PARA PREDIOS URBANOS BALDÍOS

ARTÍCULO 296.- Es objeto gravable de esta contribución, los predios baldíos incorporados a zonas urbanas con infraestructura y equipamiento instalado, con aptitud habitacional y mixto, cuyo frente expresado en metros sean mayores al promedio de la zona, entendiendo como zona la colonia, el centro histórico, el barrio o el fraccionamiento.

ARTÍCULO 297.- Son sujetos de este impuesto:

I. Por responsabilidad directa:

a). Los propietarios de predios urbanos y rústicos y de las construcciones permanentes sobre ellos edificadas;

b). Los fideicomitentes mientras no transmitan la propiedad;

c). Los poseedores, por cualquier título, de predios urbanos y rústicos;

d). Los propietarios o poseedores de justo título de bienes de dominio privado y de organismos descentralizados de la Federación, el Estados y los municipios; y

e). Los poseedores o arrendatarios de terrenos nacionales en los términos de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías.

II. Por responsabilidad solidaria:

a). Los copropietarios;

b). Los coposeedores;

c). Los fideicomisarios que estén en posesión del predio objeto del fideicomiso;

d). El acreedor hipotecario y las instituciones fiduciarias;

e). Los núcleos de población que de hecho o por derecho posean predios;

f). Los propietarios de los predios cuando hayan otorgado su posesión en virtud de un contrato de promesa de venta, de compraventa con reserva de dominio y otro por el cual no se transmite el dominio.

g). Los fraccionadores cuando no transmitan el dominio;

h). Las empresas o sociedades de crédito que refaccionen o hagan liquidaciones con deducción de gravámenes;

i). Los representantes legales de sociedades, asociaciones, comunidades y particulares; y

j). Los albaceas de la sucesión:

III. Por responsabilidad sustituta:

a). Los servidores públicos fiscales municipales que dolosamente alteren los datos que sirven de base para el cobro correcto del Impuesto Predial;

b). Los notarios públicos cuando no se cercioren con el original del comprobante de pago o certificación expedida por la Dirección de Finanzas o Tesorería Municipal que los predios objeto de la escritura, están al corriente en el pago del Impuesto Predial;

c). Los usufructuarios o detentadores del predio; y

d). Los funcionarios y empleados de las Direcciones de Finanzas o Tesorerías Municipales del Estado que indebidamente expidan certificados a quienes no se encuentren al corriente de los pagos del Impuesto Predial.

ARTÍCULO 298.- Para efectos de la obtención del impuesto que nos ocupa, se deberá obtener, el número de predios habitables que se ubicarían en el predio baldío, mediante dividir el frente que el predio en cuestión tenga hacia la calle o calles, entre el frente del lote promedio.

La base gravable será el valor catastral de cada predio resultante, determinado mediante el avalúo correspondiente:

ARTÍCULO 299.- El Impuesto Predial Especial se determinará aplicando sobre el valor catastral de cada predio resultante a una tasa anual conforme al número de hectáreas que lo integre:

VALOR CATASTRAL DE CADA PREDIO RESULTANTE:

VALOR COMERCIAL	**TASA ANUAL**
Una hectárea	1.5 %
Dos hectáreas	2.0 %
Tres hectáreas	3.0 %
Cuatro hectáreas	4.0 %
Cinco hectáreas o más	5.0 %

ARTÍCULO 300.- El impuesto anual que resulte de la aplicación de la tasa correspondiente se pagará en una sola exhibición por cada uno de los predios a más tardar el 15 de abril de cada año en la Dirección de Finanzas o Tesorería Municipal correspondiente.

La Dirección de Finanzas o Tesorería Municipal, deberá en un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, realizar las determinaciones del total de predios resultantes de los predios baldíos y sus correspondientes avalúos.

ARTÍCULO 301.- Están exentos del pago de este impuesto los bienes inmuebles del Estado y de los municipios. Los de dominio público de la Federación, siempre que estén debidamente registrados ante el Registro Nacional de la Propiedad Federal.
Los propietarios o poseedores de predios además del pago señalado en el párrafo deberán pagar por cada predio resultante la cuota de alcantarillado y agua potable que corresponda de manera individualizada.

CAPITULO XXV
DE LAS NOTIFICACIONES, TERMINOS E INSPECCIONES

ARTÍCULO 302.- Todas las resoluciones emitidas por la Secretaría, o los Ayuntamientos o Concejos Municipales, deberán ser notificadas personalmente al interesado, entregándole copia de las mismas.

ARTÍCULO 303.- Las notificaciones personales, se harán de acuerdo a las siguientes bases:

I. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;

II. En el último domicilio que hubiere señalado el interesado ante las autoridades administrativas y, en su defecto, en el domicilio en que deba llevarse a cabo la inspección;

III. En caso de que el particular que haya de ser notificado tenga su domicilio fuera del Estado, se le hará la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo; y

IV. A las autoridades que señala esta Ley, se les notificará mediante oficio entregado por mensajero o por correo certificado con acuse de recibo.

ARTÍCULO 304.- Las notificaciones surtirán sus efectos el día hábil siguiente a aquel en que se hubieren hecho.

Las autoridades, en su caso, podrán habilitar, mediante acuerdo escrito, horas o días inhábiles para la práctica de actuaciones determinadas.

ARTÍCULO 305.- La representación de las personas físicas o jurídicas colectivas, ante las autoridades, se acreditará en los términos del Código Civil del Estado.

En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios.

Los interesados podrán autorizar por escrito, en cada caso, a persona que en su nombre reciba notificaciones, ofrezca y rinda pruebas e interponga los medios de impugnación que establece esta Ley.

ARTÍCULO 306.- La Secretaría y los Ayuntamientos o Concejos Municipales serán autoridades competentes para efectuar la inspección y supervisión del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 307.- La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales practicarán las visitas de inspección, sujetándose a los lineamientos establecidos en el Reglamento de esta Ley:

ARTÍCULO 308.- Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que éste no haya hecho uso del derecho que le concede el presente artículo dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda conforme a la Ley, dentro de los díez días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado personalmente o a través de persona legalmente autorizada, siguiendo el procedimiento que para notificaciones de esa naturaleza establece esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 309.- Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la Secretaría o al Ayuntamiento o Concejo Municipal, haber dado cumplimiento a las medidas dictadas en los términos del requerimiento respectivo.

ARTÍCULO 310.- La Secretaría o el Ayuntamiento o Concejo Municipal harán del conocimiento del ministerio público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar o más delitos.

CAPITULO XXVI
DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTÍCULO 311.- Para los efectos de sancionar las infracciones a la presente Ley, su reglamento, los programas y declaratorias que de ella se deriven, la Secretaría, los Ayuntamientos o Concejo Municipal podrá aplicar las siguientes:

I. Amonestación verbal o escrita;

II. Remodelación, con cargo al infractor, de la obra o edificación construida con violación a las normas urbanísticas;

III. Arresto hasta por treinta y seis horas;

IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;

V. Demolición o retiro a costa del infractor de las construcciones o instalaciones efectuadas; y

VI. Destitución del funcionario que conceda licencia, permiso o autorización de ejecución de obras, en violación a los programas y declaratorias respectivas.

ARTÍCULO 312.- Para el cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley, la Secretaría y los Ayuntamientos o Concejo Municipal podrán aplicar las siguientes medidas de seguridad:

I. Suspensión de obras, servicios o actividades;

II. Prohibición de utilización de maquinaria o equipo; y

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

ARTÍCULO 313.- Para imponer una sanción, la Secretaría, o los Ayuntamientos o Concejo Municipal deberá notificar previamente al infractor del inicio del procedimiento, para que éste dentro de los quince días hábiles siguientes exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas con que cuente, además deberá sujetarse a los siguientes criterios:

I. Para su aplicación se tomará en cuenta la posibilidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia;

II. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;

III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

IV. Podrá imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que corresponda, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y las propias del infractor;

V. La reincidencia del infractor; y

VI. El plazo de prescripción de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiere cometido la infracción.

Para el cumplimiento de las infracciones impuestas, la Secretaría y los Ayuntamientos o Concejos Municipales podrán solicitar el auxilio de la fuerza Pública.

ARTÍCULO 314.- La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejo Municipal sancionarán con multa equivalente a la cantidad de quinientas hasta dos mil quinientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, a las personas físicas y jurídicas colectivas que cometan las siguientes infracciones:

I. Cuando se realice un fraccionamiento sin contar con las autorizaciones respectivas, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquiera otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento;

II. Cuando se realice un fraccionamiento mediante la utilización de intermediarios o promotores de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad privada sin consentimiento de su titular;

III. Cuando se ejecuten fraccionamientos en zonas bajas determinadas por los programas y declaratorias en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano y, así como el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del quince por ciento; y

IV. Cuando los funcionarios estatales o municipales concedan licencia, permiso o autorización de ejecución de obras, en violación a la presente Ley, su reglamento y de los programas y declaratorias respectivas;

V. Cuando se protocolice o firme escritura pública por notario público en contravención a la presente Ley, su reglamento y de los programas y declaratorias respectivas;

VI. Cuando terceros contratados por los interesados, inicien y desarrollen construcciones, arreglos u obras en violación a la presente Ley, su reglamento y de los programas y declaratorias respectivas;

VII. Cuando se proporcione información falsa o que actúen con dolo o mala fe en algún procedimiento administrativo contemplado en la presente Ley;

VIII. Cuando se haya actuado con dolo o mala fe al interponer una inconformidad o proporcionado información falsa en la presentación o desahogo de la misma; y

IX. Cuando se realice el registro de escritura pública, permiso o autorización por los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en contravención a la presente Ley, su reglamento y de los programas y declaratorias respectivas.

En los casos de responsabilidad de Notarios públicos, las sanciones que se apliquen serán independientes de las que se establezcan y se les apliquen en la ley específica de su actividad.

ARTÍCULO 315.- La inobservancia de esta Ley por parte de los servidores públicos queda adicionalmente sujeta a lo que al efecto dispone la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Las sanciones y responsabilidades a que se refiere esta Ley serán independientes de las del orden civil o penal que puedan derivar de la comisión de los mismos hechos.

ARTÍCULO 316.- El Ayuntamiento o Concejo municipal respectivo, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o jurídica colectiva, que los haya ejecutado.

ARTÍCULO 317.- Las personas físicas o jurídicas colectivas que:

I. Realicen un fraccionamiento de manera directa mediante la utilización de intermediarios o promotores de los mismos, en terrenos de propiedad privada con consentimiento de su propietario, en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad privada sin consentimiento de su titular; y

II. Construyan fraccionamientos en zonas bajas determinadas por los programas y declaratorias en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano y, así como el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del quince por ciento, serán denunciadas ante la autoridad competente por parte de la Secretaría, Ayuntamiento o Concejo Municipal correspondiente, en los términos previstos por el Código penal en el Título Décimo Capitulo VII de Delitos Cometidos por Fraccionadores.

CAPITULO XXVII
DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 318.- Contra las resoluciones administrativas dictadas por la Secretaría, por los Ayuntamientos o Concejo Municipal, en relación a la presente Ley y su Reglamento, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y los Programas Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano, así como de las Declaratorias que de ellos emanen, los particulares podrán inconformarse por escrito, dentro de un plazo de díez días hábiles siguientes a que tenga conocimiento.

Las inconformidades que se interpongan, se presentarán por escrito y bajo protesta de decir verdad, debiéndose indicar los hechos que dan motivo a la inconformidad, los agravios que le causan, acompañándose las pruebas que acrediten la pretensión del inconforme.

La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales acordarán lo que proceda sobre la admisión de la inconformidad y de las pruebas que el recurrente hubiere ofrecido, que deberán ser pertinentes e idóneas para dilucidar las cuestiones controvertidas.

ARTÍCULO 319.- La Secretaría, o los Ayuntamientos o Concejos Municipales en atención a la inconformidad a que se refiere el artículo anterior, substanciará el procedimiento y resolverá en un plazo que no excederá de cuarenta días hábiles contados a partir de la fecha de su presentación.

ARTÍCULO 320.- Los visitados que no estén conformes con el resultado de una inspección, podrán inconformarse con los hechos contenidos en el acta final, mediante escrito que deberán presentar ante la Secretaría, o el Ayuntamiento o Concejo Municipal, dentro de los tres días hábiles siguientes al inmediato posterior a aquel en que se cerró el acta.

Al escrito de inconformidad acompañarán las pruebas documentales pertinentes y vinculadas con los hechos que pretendan desvirtuarse, siempre que no las hubieren presentado ya durante el desarrollo de la visita.

Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no los hubieran desvirtuado con las pruebas a que se refiere el párrafo anterior, se tendrá por consentidos.

ARTÍCULO 321.- En la resolución administrativa correspondiente se señalarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 322.- En contra de las resoluciones definitivas que dicte la Secretaría, los Ayuntamientos o Concejos Municipales en las materias de la presente Ley, el interesado podrá interponer ante ellos mismos, el recurso de revisión dentro del término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación.

ARTÍCULO 323.- La tramitación del recurso a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las normas siguientes:

I. Se interpondrá por el recurrente mediante escrito debidamente firmado en el que se expresarán nombre, razón o denominación social, domicilio y los agravios que el acto impugnado le cause;

II. En el escrito en que interponga el recurso de revisión, el recurrente deberá expresar los agravios que le causa la resolución recurrida.

Con el escrito deberá acompañar una copia de la resolución, para agregarse al expediente, señalando domicilio para oír notificaciones.

La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución que en su concepto le causa agravios; así como preceptos de las leyes, reglamentos, programas o declaratorias que estime han sido violados por su aplicación inexacta o por falta de aplicación; o por falta de valoración de las pruebas ofrecidas por el recurrente.

III. Las pruebas que ofrezca el recurrente deberán ser las que ofreció en el recurso de inconformidad, debiendo relacionarlas con cada uno de los agravios manifestados y sin cumplimiento de este requisito serán desechadas;

IV. La Secretaria o los Ayuntamientos o Concejos Municipales acordará lo que proceda sobre la admisión del recurso y de las pruebas que el recurrente hubiere ofrecido, que deberán ser pertinentes e idóneas para dilucidar las cuestiones controvertidas.

V. Se tendrán por no ofrecidas las pruebas de documentos, si éstas no se acompañan al escrito en el que se interpongan el recurso y en ningún caso serán recabadas por la autoridad, salvo que obren en el expediente en que se haya originado la resolución recurrida;

VI. La Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales según el caso, podrá pedir que se le rindan los informes que estime pertinentes por parte de quienes hayan intervenido en el acto reclamado; y

VII. La Secretaría, o los Ayuntamientos o Concejos Municipales, substanciarán el procedimiento y resolverán en un plazo que no excederá de cuarenta días hábiles contados a partir de la admisión del recurso.

ARTÍCULO 324.- Durante la resolución del recurso a que se refiere el artículo anterior podrán suspenderse las medidas de seguridad en los siguientes casos:

I. Cuando con ella no se siga perjuicio al interés social y público y no se contravengan disposiciones de la presente Ley y de su Reglamento; y

II. La suspensión procederá a instancia de parte y previa garantía del interés del Estado, la cual corresponderá determinar a la Secretaría en los términos del Reglamento de la presente Ley.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, la Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales deberá notificar estos procedimientos a la Secretaría de Contraloría, para que esta inicie las investigaciones correspondientes a efectos de determinar la probable responsabilidad que proceda respecto de los servidores públicos que hayan intervenido.

ARTÍCULO 325.- Cuando no se cumplan con los requisitos de los escritos de promoción del derecho a inconformarse y del recurso de revisión, la Secretaría o los Ayuntamientos o Concejos Municipales requerirán al promovente a fin de que en un plazo de cinco días hábiles cumpla con el requisito o requisitos omitidos en caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la presentación se tendrá por no presentada.

ARTÍCULO 326.- Transcurrido los términos establecidos en este título, precluye para los interesados el derecho de inconformarse y a presentar el recurso de revisión, sin perjuicio de que la contraloría pueda actuar en cualquier tiempo en términos de ley.

La falta de acreditamiento de la personalidad del promovente será causa de desechamiento.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Este Decreto entrará en vigor, a partir del día 01 de Enero del año 2006; previa publicación en el Periódico Oficial del Estado

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial publicado en el Periódico Oficial No. 4371 del día 01 de Agosto de 1984.

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

ARTICULO CUARTO.- se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

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

ARTICULO SEXTO.- El Ejecutivo del Estado dentro de los noventa días hábiles siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, deberá constituir los organismos auxiliares, a que se refiere este ordenamiento, debiéndose expedir en el mismo plazo los reglamentos de operación correspondientes y demás disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- La Dirección de Fianzas o Tesorería Municipal, deberá en un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, realizar las determinaciones del total de predios resultantes de los predios baldíos y sus correspondientes avalúos.

ARTICULO OCTAVO.- Los Procedimientos y recursos administrativos relacionados con la Ley que se abroga, instaurados con anterioridad a la entrada en vigor del presente ordenamiento, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

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

PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL SUP. Z: 6606 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2005.

ÚLTIMA REFORMA: PERIÓDICO OFICIAL SUP. I: 7206 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2011.


PODER JUDICIAL
DEL ESTADO
DE TABASCO
SJ