



**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
DEL ESTADO DE CAMPECHE**

TÍTULO I

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto, en congruencia con las leyes y Programas de Desarrollo Urbano Federal:

- I. Establecer las normas conforme las cuales los Municipios y el Estado participarán en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Fijar las normas a que se sujetará la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población de la entidad;
- III. Definir las normas básicas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios; y
- IV. Fijar los principios generales para la regulación, control y vigilancia de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, relotificaciones y edificaciones.

ARTÍCULO 2o.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la entidad, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población mediante:

- I. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación;
- II. La relación equilibrada de la ciudad y el campo y la distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano, manteniendo el equilibrio de los sistemas ecológicos del Estado;
- III. La adecuada interrelación socio-económica del Estado en el sistema nacional;
- IV. La equilibrada distribución de los centros de población ubicados en los Municipios de la entidad;
- V. La promoción para que toda familia en el Estado pueda contar con una vivienda digna y decorosa;
- VI. La participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia social;



- VII. La regulación del mercado de los terrenos y en especial los dedicados a la vivienda popular;
- VIII. La creación y el mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de industria y de vivienda de trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso; y
- IX. El fomento de centros de población de dimensiones apropiadas, de acuerdo a las características del lugar, a fin de evitar que por su desproporción produzcan impactos negativos o grave deterioro ambiental o social.

El Estado y los Municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para el otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población, la protección del patrimonio cultural de los centros de población; así como el impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 3o.- Los Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, son de orden público y de interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos, estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado, así como en la Ley General de Asentamientos Humanos vigente.

ARTÍCULO 4o.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por:

- I. Asentamiento Humano: La radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran; y
- II. Centro de Población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del asentamiento humano; las que se reserven a su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplan una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro; y las que por resolución de la Legislatura Local se dediquen a la fundación de los mismos.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 5o.- Son autoridades encargadas de la aplicación de la presente ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Poder Ejecutivo del Estado; y
- II. Los Ayuntamientos.



ARTÍCULO 6o.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y los Comités de Planeación Municipal, serán órganos auxiliares de las autoridades mencionadas en el artículo anterior y su funcionamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado y demás ordenamientos aplicables.

En el proceso de formulación, aprobación, ejecución y evaluación de los Programas de Desarrollo Urbano se preverá la participación y consultas permanentes de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los Comités a que se refiere el párrafo anterior, así como de Consejos Municipales Específicos de Desarrollo Urbano que trasciendan los períodos administrativos constitucionales.

Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano serán organismos de participación ciudadana, de carácter permanente que tendrán como objeto vigilar la correcta aplicación de los Programas Municipales de Centros de Población, Parcial y de Línea de Acción Sectorial que correspondan, así como las demás resoluciones que de acuerdo con esta Ley así lo ameriten. Se instalarán mediante Acuerdo de Cabildo y estarán integrados por los representantes sectoriales de los tres niveles de Gobierno en funciones, así como por los representantes de los diversos grupos sociales legalmente constituidos que integren la comunidad.

Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, estarán facultados para expedir su Reglamento Interior, lo cual deberán hacer dentro del término máximo de sesenta días naturales contados a partir de la fecha de su instalación.

ARTÍCULO 7o.- Son atribuciones del Gobernador:

- I. Aprobar, publicar y evaluar los Programas Estatales Sectoriales de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- II. Asegurar la congruencia de los Programas Estatales, Sectoriales de Desarrollo Urbano y Vivienda con los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda, haciendo al efecto las proposiciones que estime pertinentes;
- III. Dictaminar la congruencia de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y de las declaratorias aprobadas por los Ayuntamientos con el Programa Estatal Sectorial;
- IV. Publicar, una vez determinada la congruencia a que se refiere la fracción anterior, los Programas y declaratorias a que hace referencia dicha fracción;
- V. Publicar los Programas Municipales de Centros de Población, parciales y sectoriales de Desarrollo Urbano;
- VI. Promover ante la Legislatura Local, la fundación de los centros de población;
- VII. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los Programas de Desarrollo Urbano Estatales y Municipales, parciales, sectoriales, declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley, así lo ameriten;



- VIII. Celebrar convenios con los gobiernos de los Municipios de las Entidades Federativas o con la Federación, que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los diversos programas de desarrollo urbano;
- IX. Proveer a la exacta observancia de la planeación urbana, en los términos de la presente ley y demás disposiciones relativas;
- X. Participar de manera conjunta y coordinada con los Municipios, en la ordenación y regulación de los centros de población situados en el territorio de la entidad que constituyan o tiendan a constituir un fenómeno de conurbación;
- XI. Participar de manera conjunta y coordinada con los gobiernos de los Municipios, de las Entidades Federativas involucradas y de la Federación, en la ordenación y regulación de las CONURBACIONES interestatales, en los términos de la legislación aplicable;
- XII. Regular el mercado de los terrenos en los términos del Capítulo VI, del Título Primero de la presente ley y demás ordenamientos aplicables;
- XIII. Dictar las medidas económicas y administrativas que considere necesarias en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables;
- XIV. Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, la observancia de esta ley, así como las demás disposiciones que se dicten conforme a la misma;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable;
- XVI. Participar en la operación del Sistema Nacional de Suelos y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos del Acuerdo de Coordinación a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos;
- XVII. Promover la participación ciudadana en la elaboración y ejecución del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda; y
- XVIII. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y disposiciones legales relativas.

ARTÍCULO 8o.- La Secretaría de Desarrollo Social, es la dependencia del Ejecutivo que tiene a su cargo poner en práctica las medidas que éste ordene en relación con el desarrollo urbano y sus atribuciones serán las siguientes:

- I. Formular, en los términos que fija esta Ley, los Programas Estatales Sectoriales de Desarrollo Urbano y de Vivienda a través del organismo correspondiente y someterlos a la revisión y aprobación del Gobernador del Estado;
- II. Promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y establecer amplia intercomunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas y con los particulares, para la mejor



elaboración de los Programas Estatales Sectoriales de Desarrollo Urbano y de Vivienda;

- III. Formular, conducir y evaluar la política estatal de desarrollo urbano y de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta ley y con las que dicte al respecto el Ejecutivo, así como coordinar los programas y acciones que realicen las entidades de la Administración Pública Estatal y las funciones y programas afines que en su caso se determinen;
- IV. Asesorar a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano y vivienda, a solicitud de éstos;
- V. En apoyo a los Ayuntamientos respectivos, formular, ejecutar y evaluar en forma conjunta, los programas derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- VI. Intervenir en el Sistema Nacional de Vivienda, en la forma que se convenga con el Gobierno Federal y los Municipios, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan;
- VII. Fomentar la producción y distribución de materiales de construcción en el Estado;
- VIII. Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda;
- IX. Participar en la integración y formulación de las normas de diseño y construcción de la vivienda, en los términos de las leyes y reglamentos aplicables;
- X. Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente ley; y
- XI. Las demás que le atribuyan otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 9o.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

- I. Formular, aprobar, ejecutar y evaluar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, los Directores Urbanos de Centros de Población ubicados en su jurisdicción, así como los Programas Parciales de Crecimiento, Conservación y Mejoramiento y los relativos a las líneas sectoriales de acción específica, derivados de aquellos;
- II. Asegurar la congruencia de los programas a que se refiere la fracción I de este artículo, con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, haciendo al efecto las proposiciones que estimen pertinentes;
- III. Administrar la zonificación urbana de las localidades de su jurisdicción, contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población y en las declaratorias correspondientes;



- IV. Aprobar las declaratorias de usos, reservas y destinos de las áreas y predios de sus Municipios;
- V. Enviar al Gobernador del Estado, para su publicación y registro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y de los centros de población ubicados en sus Municipios, los programas parciales, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que determine esta ley;
- VI. Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, el mejoramiento y el crecimiento de los centros de población ubicados en su territorio, de conformidad con los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Participar en los términos que establezcan las leyes, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten en sus Municipios;
- VIII. Difundir los Programas de Desarrollo Urbano;
- IX. Coordinarse y asociarse con otros Municipios de la entidad para la eficaz prestación de los servicios públicos a su cargo, previo el acuerdo respectivo entre los Ayuntamientos y con sujeción a la ley;
- X. Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y edificaciones de acuerdo con esta ley, los Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias y demás disposiciones en vigor;
- XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable;
- XII. Participar en la creación, manejo y administración de las reservas territoriales para el crecimiento urbano y de las zonas sujetas a conservación ecológica, de conformidad con esta ley, los Programas de Desarrollo Urbano y de Ecología, declaratorias y demás disposiciones aplicables;
- XIII. Celebrar con el Gobierno del Estado y, a través de él, con la Federación y otras Entidades Federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestas en los programas que se ejecuten dentro de su jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y demás ordenamientos aplicables;
- XIV. Participar en la regulación del mercado de los terrenos en los términos del Capítulo VI, del Título Primero de la presente ley;
- XV. Expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución General de la República;
- XVI. Fomentar la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad respecto a la formulación, aprobación, ejecución y evaluación de los instrumentos de desarrollo urbano;
- XVII. Informar y orientar a los particulares respecto de los trámites sobre permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión;



- XVIII.** Adecuar el funcionamiento y administración de los servicios públicos a su cargo conforme a lo establecido en los programas de desarrollo urbano;
- XIX.** Participar, de acuerdo con lo dispuesto en los ordenamientos aplicables, en el Sistema Nacional de Suelos y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;
- XX.** Intervenir en el Sistema Nacional de Vivienda, en la forma en que se convenga con los Gobiernos Federal y Estatal, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan y de conformidad con lo dispuesto por esta ley;
- XXI.** Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente ley;
- XXII.** Promover ante el Legislativo Local la fundación de los centros de población, a través del Ejecutivo Estatal; y
- XXIII.** Las demás que les otorguen la presente ley y demás disposiciones legales relativas.

CAPÍTULO III DE LA PLANEACIÓN URBANA

SECCIÓN I DEL SISTEMA DE PROGRAMAS

ARTÍCULO 10o.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través de:

- I.** El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano;
- II.** Los programas que ordenen y regulen zonas conurbadas en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos;
- III.** Los programas que ordenen y regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado;
- IV.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano. Los Planes de Desarrollo Urbano Municipal a que se refiere el Artículo 115, Fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adoptarán en el Estado la denominación establecida por la presente fracción, en virtud de que la Ley de Planeación del Estado reserva la categoría de Plan para el Estatal y los Municipales de Desarrollo;
- V.** Los Programas Directores Urbanos de aplicación en un centro de población;
- VI.** Los Programas Parciales de aplicación en un área, zona o predio determinado dentro de un centro de población; y



- VII.** Los Programas referidos a las Líneas Sectoriales de Acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda o infraestructura, entre otras.

Los programas de desarrollo urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidos por los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo señalados en la Ley de Planeación.

La ordenación del desarrollo urbano del Estado tenderá a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Entidad. Se considerarán afectados al patrimonio cultural del Estado los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, bosques y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico, tradicional y cultural.

Para la conservación del patrimonio, a que se refiere el párrafo anterior, los programas de desarrollo urbano aplicables en el Estado, considerarán las medidas y disposiciones que coadyuven a recuperar y preservar los valores culturales.

ARTÍCULO 11o.- Los programas a que se refiere el artículo anterior se elaborarán en los términos previstos en esta ley y serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación local, en un plazo no mayor de veinte días a partir de su aprobación, salvo lo dispuesto por el artículo 13 de esta ley. Asimismo, se mantendrán a consulta del público en las oficinas en que se lleve su registro.

ARTÍCULO 12o.- Los programas previstos en el artículo 10o. de esta ley, tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión con períodos mínimos relacionados con las administraciones públicas estatal y municipales. Para su cancelación o modificación se estará a lo dispuesto en esta ley.

ARTÍCULO 13o.- El Gobernador del Estado antes de ordenar la publicación de cualquier Programa Municipal de Desarrollo Urbano, verificará su congruencia con los planes de desarrollo y programas de desarrollo urbano aplicables. Ante la negativa de publicación de un programa, en el plazo señalado en el artículo 11o., corresponderá resolver en definitiva al Tribunal Superior de Justicia del Estado.

SECCIÓN II DEL PROGRAMA ESTATAL SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 14o.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas y normas técnicas que tienen por objeto definir las líneas generales del desarrollo urbano de la entidad.

ARTÍCULO 15o.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano deberá contener:

- I. Los objetivos a que estarán orientadas las acciones de planeación y programación de los asentamientos humanos, en congruencia con los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, de Vivienda y de Ecología;



- II. Ubicación del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano en el contexto de la planeación estatal del desarrollo económico y social y la vinculación de éste con los demás programas sectoriales;
- III. El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:
 - a). La aptitud del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el desarrollo urbano;
 - b). El desarrollo de las comunicaciones y transportes en la entidad;
 - c). La distribución territorial de las actividades económicas y de la población;
- IV. La definición de objetivos, políticas y estrategias para la conformación, consolidación y ordenamiento del sistema urbano y de los centros de población que lo integran;
- V. Los lineamientos que orientarán las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en materia de desarrollo urbano. La ejecución de tales acciones estará sujeta a los Programas de Desarrollo Urbano Municipal de los centros de población aplicables;
- VI. Las acciones necesarias para mantener el equilibrio ecológico, el mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, del suelo y de la atmósfera;
- VII. El aprovechamiento de cauces o lechos de ríos, canales, lagos, vasos en servicio o desecados, que afecte el desarrollo urbano, siempre que sean de la jurisdicción del Estado;
- VIII. La acciones para la preservación del patrimonio cultural del Estado; y
- IX. El señalamiento de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa.

SECCIÓN III

DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 16o.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, son el conjunto de estudios, políticas y normas técnicas que tienen por objeto definir las líneas generales del desarrollo urbano en los territorios Municipales.

ARTÍCULO 17o.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán contener los propios requisitos a que se contrae el Artículo 15o. de esta ley, observado dentro del ámbito municipal.



**SECCIÓN IV
DE LOS PROGRAMAS DIRECTORES URBANOS**

ARTÍCULO 18o.- Los Programas Directores Urbanos son los conjuntos de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en el territorio de los Municipios.

ARTÍCULO 19o.- Los Programas Directores Urbanos, contendrán como mínimo:

- I. La ubicación del programa de que se trate en el contexto de la planeación del desarrollo urbano, económico y social del Municipio y su congruencia con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano;
- II. Las determinaciones relativas a:
 - a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población de que se trate;
 - b) Las acciones específicas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población de que se trate;
 - c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
 - d) La zonificación a que se refieren las fracciones I y II del Artículo 53 de esta ley;
 - e) La vivienda;
 - f) La vialidad y el transporte;
 - g) La infraestructura, equipamiento y servicios;
 - h) El ordenamiento ecológico, el mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera;
 - i) Imagen urbana y la prevención y atención de emergencias;
 - j) El comercio y abasto; y
 - k) El turismo;
- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
- IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejercicio de las inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública por cada uno de los componentes del desarrollo urbano; y
- V. Los instrumentos para la ejecución del programa.

Dichos programas tendrán como propósito mejorar las condiciones de vida de la población urbana y del medio rural.



**SECCIÓN V
DE LOS PROGRAMAS PARCIALES**

ARTÍCULO 20o.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que regulen las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población, contendrán como mínimo:

- I. La referencia al Programa Director Urbano del cual derivan indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de las áreas o zonas que comprenden;
- IV. La descripción del estado actual del área o zona, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;
- V. Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a que se refiera;
- VI. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trate;
- VII. La programación de las obras o servicios señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona;
- VIII. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;
- IX. Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, en su caso; y
- X. En general, las medidas e instrumentos para la sujeción de los programas.

ARTÍCULO 21o.- Cuando, además de las acciones que son objeto del programa parcial, se requiera de una reglamentación de usos y destinos de las áreas, zonas o predios de que se trate, se expedirá las declaratorias correspondientes en forma conjunta o sucesiva a dicho programa.

ARTÍCULO 22o.- Los Programas Parciales de carácter sectorial a que hace mención el Artículo 10o., Fracción VI, de la presente Ley, contendrán además de los elementos a que se refieren las fracciones I, II, IV y VII a la X, del Artículo 20o. de esta Ley, lo siguiente:

- I. La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que se trate;
- II. Las memorias descriptivas de los proyectos ejecutivos de desarrollo;
- III. Las previsiones presupuestales o los medios de financiamiento; y
- IV. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios.

ARTÍCULO 23o.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en programas parciales o los referidos a las líneas sectoriales de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, abasto, vivienda o infraestructura, entre otras; deberán



cumplir con las obligaciones derivadas de los propios programas; para este efecto podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado, Ayuntamientos o con terceros.

ARTÍCULO 24o.- En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en los Artículos 20o., 22o. y 23o. de la presente Ley, el Gobernador del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Ley de la materia.

ARTÍCULO 25o.- Una vez aprobado el Programa Director Urbano, un Programa Parcial o de Línea de Acción Sectorial, por el Ayuntamiento respectivo, será enviado para su publicación y registro al Gobernador del Estado quien verificará su congruencia con la planeación de desarrollo en los términos del Artículo 13o. de este ordenamiento.

ARTÍCULO 26o.- Los Programas de Desarrollo Urbano, las declaratorias y todas aquellas resoluciones administrativas que conforme a esta Ley así lo ameriten y afecten el desarrollo urbano del territorio del Estado, deberán inscribirse en la Sección Octava del Registro Público de la Propiedad para su consulta pública y publicidad.

Los programas deberán inscribirse en las oficinas del Registro Público de la Propiedad en cuya jurisdicción territorial tengan aplicación, excepto el Programa Estatal que deberá inscribirse en todas las oficinas del propio Registro en la Entidad.

SECCIÓN VI DE LA PRESENTACIÓN Y CANCELACIÓN

ARTÍCULO 27o.- Cuando por las condiciones y características de un centro de población y de conformidad con los Programas Estatal Sectorial y Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, sea necesario planear el desarrollo urbano de dicho centro, los órganos auxiliares a que se refiere el Artículo 6o. de la presente Ley, podrán presentar, a consideración del Ayuntamiento respectivo, los Programas de Desarrollo Urbano o los de línea de acción sectorial que ameriten, para su aprobación.

ARTÍCULO 28o.- Los programas podrán ser modificados o cancelados cuando:

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

ARTÍCULO 29o.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada, por escrito, a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. Los Presidentes Municipales, respecto del Programa Estatal;



- III. Las autoridades, organismos paraestatales, colegios de profesionales, juntas para el progreso y bienestar; y
- IV. Las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTÍCULO 30o.- El procedimiento y términos para el trámite y resolución de la modificación o cancelación, será el mismo que el de su aprobación y registro.

Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa, las áreas, zonas o los predios considerados en él quedarán afectos a las nuevas modalidades o limitaciones que se impongan o bien quedarán desafectados desde la fecha de inscripción de la resolución correspondiente.

SECCIÓN VII EFECTOS DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 31o.- Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, serán obligatorios para las autoridades, organismos descentralizados o paraestatales y para los particulares.

ARTÍCULO 32o.- A partir de la fecha de la inscripción de un Programa de Desarrollo Urbano, las autoridades estatales o municipales sólo podrán expedir licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o cualesquiera otras relacionadas con áreas, zonas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con los mismos. Las que se expidan no obstante esta prohibición serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 33o.- Todas las obras y actividades consideradas por 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 se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

ARTÍCULO 34o.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por el Artículo 32o. de esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 35o.- Las obras que sean a cargo de las autoridades Estatales o Municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones específicas.

ARTÍCULO 36o.- La Secretaría de Desarrollo Social y las Autoridades Municipales correspondientes, supervisarán y vigilarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y en los convenios respectivos.



CAPÍTULO IV DE LAS CONURBACIONES

ARTÍCULO 37o.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad demográfica.

Las CONURBACIONES que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites del territorio estatal, serán formalmente reconocidas mediante la declaratoria que expida al efecto el Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 38o.- La zona de conurbación es el área circular generada por un radio de treinta kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los Municipios, con la línea que resulte de unir los centros de población correspondientes.

El Gobierno del Estado, podrá acordar con los Ayuntamientos involucrados, que se comprenda una extensión mayor o menor de la definida en el párrafo anterior, cuando se considere conveniente para la ordenación y regulación de la zona de que se trate.

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 Ley General de Asentamientos Humanos y en el Decreto de Conurbación respectivo.

ARTÍCULO 39o.- La ordenación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuarán con la participación del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos respectivos.

ARTÍCULO 40o.- El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

- I. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona señalada en el Artículo 38o. de esta Ley;
- II. Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en el referido Artículo 38o., pero por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo urbano; y
- III. Se proyecte o se funde un centro de población y se prevenga su expansión en territorio de Municipios vecinos.

ARTÍCULO 41o.- El acuerdo que se celebre en los términos del Artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria y se publicará como lo establece el Artículo 44 de este ordenamiento.

Cuando el Gobernador del Estado haya hecho una declaratoria de conurbación, convocará a los Presidentes Municipales correspondientes para constituir dentro de los treinta días siguientes, una comisión de carácter permanente que elabore el Programa de Ordenación y Regulación del Desarrollo Urbano de dicha zona y que promueva y vigile su ejecución y cumplimiento. La Comisión será presidida por el Gobernador del Estado.



La Comisión será un organismo público de carácter técnico y tendrá facultades para procurarse la asesoría técnica que estime necesaria, promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír opiniones de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTÍCULO 42o.- La Comisión Intermunicipal de Conurbación a que se refiere el Artículo anterior, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar el Programa de Ordenación de la zona conurbada y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado; y
- II. Promover y gestionar ante las autoridades municipales correspondientes el cumplimiento, en el ámbito de su jurisdicción, de las decisiones que se hayan tomado.

ARTÍCULO 43o.- Las Comisiones Intermunicipales de Conurbación, sesionarán cuando menos tres veces al año y requerirán de la asistencia de cuando menos dos terceras partes de sus miembros para que sus sesiones sean válidas.

Las decisiones de la Comisión, se tomarán por mayoría de votos y el Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Las Comisiones podrán crear Subcomisiones, así como los grupos de trabajo que estime necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.

Las Comisiones Intermunicipales estarán facultadas para expedir su Reglamento Interior.

ARTÍCULO 44o.- Las declaratorias de conurbación para que surtan sus efectos, serán publicadas por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado y en dos periódicos locales de mayor circulación e inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO V DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

SECCIÓN I DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 45o.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las normas contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 10o. de esta Ley y, en su caso, en las declaratorias de usos, reservas, provisiones y destinos derivados de ellos.



Los programas y declaratorias a que se refiere el párrafo anterior, se registrarán por las disposiciones de la presente Ley y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 46o.- La fundación de los centros de población que se realice conforme a esta Ley, requerirá Decreto expedido por el Congreso del Estado.

El Decreto a que se refiere el párrafo que antecede, contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierras y ordenará la formulación del Programa Director Urbano correspondiente.

ARTÍCULO 47o.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los Centros de Población o Programas Directores Urbanos, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros situados en la jurisdicción territorial de cada Municipio y establecerán la zonificación correspondiente.

ARTÍCULO 48o.- La conservación de los centros de población, es la acción tendiente a mantener:

- I. El equilibrio ecológico;
- II. El buen estado de las obras materiales, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano; y
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las Leyes vigentes.

ARTÍCULO 49o.- Las acciones de conservación de los centros de población, se podrán regular y promover mediante:

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los Programas Parciales que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;
- II. La asignación de usos y destinos por medio de las declaratorias correspondientes;
- III. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de las Administraciones Públicas Estatal o Municipales;
- V. La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;
- VI. El otorgamiento de estímulos, así como la prestación de asesoría y asistencia técnica; y
- VII. La regulación de la tenencia del suelo urbano y de las construcciones.



ARTÍCULO 50o.- El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente, de un centro de población.

ARTÍCULO 51o.- La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevarán a cabo, además de las previsiones señaladas en las Fracciones de la I a la VII, del Artículo 49 del presente ordenamiento, a través de:

- I. El ordenamiento ecológico;
- II. El reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- III. La dotación y rehabilitación de los servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de las mismas;
- IV. La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar la comunidad urbana;
- V. La celebración de convenios entre autoridades y propietarios, en que se atiendan sus respectivos intereses, o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública; y
- VI. Las demás que se consideren necesarias y que señalen los programas respectivos, para optimizar el efecto de la acción de mejoramiento.

ARTÍCULO 52o.- La regulación y orientación de las acciones de crecimiento de los centros de población se llevarán a cabo, además de las previsiones señaladas en las Fracciones I, II, III, IV y VI del Artículo 49 de la presente Ley, mediante:

- I. La determinación de las áreas de expansión futura en los Programas de Desarrollo Urbano de dichos centros;
- II. La participación de los Municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento, y
- III. La adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población.

SECCIÓN II DE LA ZONIFICACIÓN URBANA

ARTÍCULO 53o.- A los Municipios corresponderán formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:



- I. La determinación de áreas que integran o delimitan un centro de población, de conformidad con la Fracción II del Artículo 4o. de esta Ley;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior; y
- III. La reglamentación de los usos, destinos y reservas a través de las declaratorias correspondientes.

Las determinaciones a que se refieren las Fracciones I y II del presente artículo, deberán estar contenidas en los Programas Directores Urbanos comprendidos en esta Ley.

ARTÍCULO 54o.- Las declaratorias de usos, reservas y destinos deberán derivarse de los Programas Directores Urbanos.

En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o contravención de los Programas a que se refiere el párrafo anterior.

ARTÍCULO 55o.- Para los efectos de esta Ley, se establecen las siguientes definiciones:

- I. PROVISIONES:- Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- II. USOS:- Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población;
- III. RESERVAS:- Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento; y
- IV. DESTINOS:- Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

ARTÍCULO 56o.- Las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos contendrán:

- I. Las razones de beneficio social que la motivaron;
- II. La referencia del Programa de Desarrollo Urbano del cual se deriven;
- III. La demarcación;
- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo o declaratoria de que se trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determine esta Ley.

ARTÍCULO 57o.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

- I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;
- II. Las normas aplicables a los usos condicionados;



- III. La compatibilidad entre los usos permitidos;
- IV. El número e intensidad de construcciones; y
- V. En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general de diseño urbano.

ARTÍCULO 58o.- Las declaratorias de destinos contendrán la limitación 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 en el Registro Público de la Propiedad correspondiente una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo podrán utilizar los predios de tal forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias a que se refiere el presente Artículo, quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años, contados a partir de su publicación, las zonas o predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó la inscripción de la declaratoria que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la tildación de la anotación recaída en la inscripción de propiedad.

ARTÍCULO 59o.- Las declaratorias de destinos, se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios afectados, cuando se conozca su domicilio. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por dos veces consecutivas, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un periódico de los de mayor circulación en la Entidad o en el Municipio de que se trate, según el caso. La notificación así hecha, surtirá sus efectos a los quince días siguientes de la última publicación.

ARTÍCULO 60o.- Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro correspondiente, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma tal que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, las mismas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un programa parcial de crecimiento que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aprovechamientos correspondientes, en los términos de la Legislación Agraria aplicable.



**SECCIÓN III
DERECHO DEL TANTO**

ARTÍCULO 61o.- El Gobierno del Estado y los Municipios, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán prioridad para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier acto jurídico vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad.

De igual prioridad gozarán para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reservas, en caso de remate judicial o administrativo, al precio que se fije en la almoneda al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los Notarios, los Jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la Secretaría de Desarrollo Social, así como al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que aquéllos, dentro de un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho del tanto si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior la autoridad no emite contestación a la notificación, se entenderá que se abstiene de ejercitar el derecho del tanto en ese acto.

ARTÍCULO 62o.- En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el del Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el Artículo anterior, tendrá preferencia este último.

ARTÍCULO 63o.- Cuando el Gobierno del Estado o los Ayuntamientos ejerciten el derecho del tanto, el precio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se liquidará dentro de los quince días hábiles siguientes al día en que se opte por el ejercicio de tal derecho.

ARTÍCULO 64o.- Para el ejercicio del derecho consignado en el Artículo 61o. de esta Ley, en aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo el avalúo que practique la institución que al efecto señale el Ejecutivo Estatal para tal fin.

ARTÍCULO 65o.- El derecho del tanto se extinguirá en aquellas áreas o predios comprendidos en las declaratorias de reserva que hayan sido urbanizados y a los cuales se les haya dado el aprovechamiento previsto en el Programa Parcial de Crecimiento respectivo.



**SECCIÓN IV
DE LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y CUMPLIMIENTO
DE LAS DECLARATORIAS**

ARTÍCULO 66o.- Cuando para la ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y cumplimiento de las declaratorias sea necesario o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma de conformidad con las Leyes de la materia.

ARTÍCULO 67o.- Los Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos, dentro de los veinte días hábiles siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y en otros Registros que correspondan en razón de la materia. Los Programas de Desarrollo Urbano estarán a consulta del público en las oficinas de las dependencias correspondientes.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia. El incumplimiento se sancionará conforme al Capítulo I del Título Tercero de la presente Ley.

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 61 y 68 de este ordenamiento.

Las autoridades administrativas se abstendrán de expedir cualquier permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en los Programas y declaratorias. Los que se expidan, no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

ARTÍCULO 68o.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes.

Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho del tanto a que se refiere el Artículo 61o. de esta Ley.

La nulidad a que se refiere el párrafo anterior, será declarada por las autoridades administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO 69o.- Los Notarios y cualesquier otros fedatarios, sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en los Artículos 61 y 68 de esta Ley, en las que se inserte el certificado de Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o



inexistencia de las declaratorias y de los avisos o manifestaciones a que se refieren dichos preceptos.

ARTÍCULO 70o.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos del inmueble que contravengan las Leyes, Reglamentos o Programas de Desarrollo Urbano aplicables que originen un deterioro en la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias o autorizaciones contraviniendo las Leyes, Reglamentos o Programas de Desarrollo Urbano aplicables, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los funcionarios responsables serán sancionados en los términos del Capítulo I, del Título Tercero de este ordenamiento, sin perjuicio de lo establecido en los demás ordenamientos aplicables.

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

ARTÍCULO 71o.- Las áreas, zonas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley.

CAPÍTULO VI DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

ARTÍCULO 72o.- Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales que satisfagan las necesidades del suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su equipamiento e infraestructura.

Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipales realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de viviendas de interés social.

ARTÍCULO 73o.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, participarán en el Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables y podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas de su operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. La integración de información e inventarios, así como los requerimientos y las disponibilidades de suelo;
- II. La transmisión de inmuebles para la integración de las reservas territoriales o para su utilización en fines urbanos;



- III. La elaboración de normas de adquisición, aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo urbano y reservas territoriales;
- IV. El financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y
- V. La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del sistema.

ARTÍCULO 74o.- Con base en los Programas Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, Municipales de Desarrollo Urbano y Directores Urbanos, las dependencias y entidades de las administraciones públicas Estatal y Municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones contengan los lugares y extensiones de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficios, tipos de acciones, costos y medios de financiamiento.

ARTÍCULO 75o.- El Gobierno Estatal podrá transmitir a los Gobiernos Municipales los bienes inmuebles para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en los términos de la legislación estatal aplicable y de este ordenamiento.

ARTÍCULO 76o.- En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, estarán sujetas a las siguientes normas:

- I. Que el solicitante no sea propietario de algún inmueble urbano en ninguna localidad;
- II. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;
- III. La superficie corresponderá a los lotes tipo que fije la Secretaría de Desarrollo Social;
- IV. El precio de los lotes y predios se determinará con base en dictamen valuatorio que al efecto realice la Secretaría de Desarrollo Social; y
- V. Cumplir, en su caso, con los requisitos establecidos en el Artículo 120 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado.

ARTÍCULO 77o.- Las enajenaciones a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social, se harán con arreglo a los programas debidamente autorizados por las autoridades estatales o municipales y siempre que los particulares se comprometan en los contratos relativos a enajenar los lotes a los solicitantes con observancia de lo establecido en el Artículo anterior.

ARTÍCULO 78o.- La enajenación de inmuebles por parte de las administraciones públicas estatal o municipales, atenderán preferentemente las necesidades de suelo de la población de bajos ingresos.



**TÍTULO II
DE LA VIVIENDA**

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 79o.- Las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales que formulen programas de vivienda, o lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetas a las disposiciones de este Título, de la Ley de Planeación, de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo y de los Programas de Desarrollo Urbano.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de las entidades a que se refiere el párrafo anterior, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 80o.- Las acciones en materia de vivienda a cargo de las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, se dirigirán a los siguientes objetivos:

- I. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda que permitan beneficiar al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- II. Aumentar el inventario habitacional y organizar, así como estimular, la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia;
- III. Optimizar los procesos de producción de la vivienda y promover la utilización de sistemas constructivos socialmente apropiados;
- IV. Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de mejoría y arraigo de la población rural a su medio;
- V. Canalizar y diversificar los recursos para su mejor aprovechamiento a favor de los sectores de población más desprotegidos, a fin de lograr la máxima cobertura social;
- VI. Promover la participación activa y corresponsable de los sectores privado y social en las distintas acciones y programas habitacionales;
- VII. La constitución de reservas territoriales y la utilización de dichas reservas para la vivienda, evitando su especulación, previendo su requerimiento y los medios y formas de acceso a la misma, todo ello con criterios de beneficio social;
- VIII. La promoción y apoyo para reducir los costos de la vivienda y de sus materiales básicos;



- IX. La promoción de actitudes solidarias de la población ante el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda;
- X. La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;
- XI. La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del ambiente; y
- XII. La promoción al sector privado, para que canalice los recursos a la construcción de vivienda de interés social en el Estado.

ARTÍCULO 81o.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda, será formulado por la Secretaría de Desarrollo Social a través del organismo correspondiente, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Federal, Estatal y Municipales, de los grupos estatales y de los particulares interesados.

Dicho organismo, previo dictamen de la Planeación del Desarrollo, someterá el programa a la consideración del Gobernador del Estado y una vez aprobado por éste, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como en dos diarios de los de mayor circulación en la entidad, dentro de un plazo máximo de 20 días, pudiendo publicarse en estos últimos, en forma abreviada. Asimismo, la citada dependencia mantendrá para consulta del público dicho Programa Estatal Sectorial.

ARTÍCULO 82o.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda, deberá contener:

- I. El diagnóstico de los problemas habitacionales en el Estado;
- II. Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la Administración Pública Estatal;
- III. La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social;
- IV. Los lineamientos para la programación institucional y anual, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;
- V. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal;
- VI. Las bases de coordinación con la Federación y con los Municipios;
- VII. Las bases de concertación con los sectores social y privado;
- VIII. El manejo de instrumentos de políticas económica y social, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución;
- IX. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos; y
- X. Los demás que señalen otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 83o.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de las Administraciones



Públicas Estatal y Municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Planeación.

ARTÍCULO 84o.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda será anualmente evaluado, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales realizadas. Los resultados de dicha revisión y las adecuaciones que, en su caso, se propongan, serán aprobados y publicados en los términos del Artículo 81o. de esta Ley.

ARTÍCULO 85o.- Los Programas Institucionales que formulen las entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal y que incluyan acciones habitacionales, deberán ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

Las entidades de la Administración Pública Estatal que realicen acciones de vivienda, deberán coordinarse con la Secretaría de Desarrollo Social para la elaboración de sus Programas Institucionales de Vivienda.

ARTÍCULO 86o.- Los informes de las entidades de la Administración Pública Estatal, que lleven a cabo acciones de vivienda, sobre los avances y evaluación de sus programas anuales, deberán contener reportes financieros, presupuestos, grados de avance de la obra, causas y explicación de las normas y de modificaciones a los proyectos originales, si los hubiere.

La Secretaría de Desarrollo Social, tomará en cuenta dichos informes y evaluaciones para la revisión y evaluación del Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

ARTÍCULO 87o.- La Secretaría de Desarrollo Social, propondrá a las dependencias competentes, medidas de financiamiento como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

ARTÍCULO 88o.- Los programas de las entidades de las administraciones públicas Estatal y Municipales que lleven a cabo acciones para la vivienda rural, se ajustarán en lo conducente a la política sectorial de desarrollo rural integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas que fomenten el arraigo de los campesinos a su medio, a la utilización preferente de materiales regionales, a la utilización de procedimientos de conservación y desarrollo ecológico, al uso de tecnología apropiada y de sistemas constructivos locales que coadyuven a elevar los niveles de bienestar, mejorando las condiciones sanitarias y de habitabilidad. Estas acciones deberán comprender también, medidas para el desarrollo de los anexos a la vivienda destinados a las actividades productivas.



**TÍTULO III
DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y
DEFENSAS DE LOS PARTICULARES**

**CAPÍTULO I
DE LAS RESPONSABILIDADES**

ARTÍCULO 89o.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad:

- I. Abstenerse de inscribir en los términos de Ley, los Programas de Desarrollo Urbano o hacerlo con deficiencia;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los programas, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano en el Estado;
- III. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados; y
- IV. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos Programas de Desarrollo Urbano y demás documentos que conforme a esta Ley deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 90o.- Los responsables de las infracciones a que se refiere el Artículo anterior, se harán acreedores a las sanciones de multa y separación del cargo, las cuales se aplicarán en los términos que establece la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTÍCULO 91o.- Las violaciones sistemáticas o grave a los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos de la Ley de la materia.

ARTÍCULO 92o.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Notarios, Corredores y cualquier otro fedatario público:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los Programas, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano en el Estado o a esta Ley; y
- II. Cooperar con los infractores o facilitarles, en cualquier forma, la violación a las disposiciones de la presente Ley, sus reglamentos y demás ordenamientos aplicables en la materia.

ARTÍCULO 93o.- Los responsables de las infracciones previstas en el Artículo anterior, se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de multas hasta de 500 veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado. En caso de reincidencia, se cancelará la patente sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.



CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 94o.- Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por esta Ley, sus reglamentos, los Programas de Desarrollo Urbano, las Declaratorias, acuerdos y demás disposiciones que se emitan, facultarán al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social, así como a las Autoridades Municipales correspondientes, para imponer al infractor, en el ámbito de su competencia, cualesquiera de las sanciones que preve el Artículo 97 de esta Ley, según la naturaleza de la infracción y de las circunstancias de cada caso.

Las propias autoridades, atendiendo a la naturaleza y circunstancias de cada caso adoptarán y ejecutarán cualquiera de las medidas de seguridad que establece el Artículo 96 de este propio ordenamiento, fundando y motivando su resolución.

ARTÍCULO 95o.- Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de disposiciones que dicten las autoridades mencionadas en el Artículo anterior, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 96o.- Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos o servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de los actos de utilización; y
- VII. Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el Artículo anterior.

ARTÍCULO 97o.- Las sanciones podrán consistir en:

- I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, obras y servicios;
- II. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado;
- III. Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables; y
- IV. Cancelación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.



**CAPÍTULO III
DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

ARTÍCULO 98o.- Se establece como medio de defensa de los particulares el Recurso de Inconformidad, contra las siguientes resoluciones:

- I. Declaratorias sobre mejoramiento, conservación y crecimiento de áreas y predios;
- II. Declaratorias, decretos o acuerdos que impongan modalidades o limitaciones a la propiedad respecto a provisiones, reservas, usos y destinos;
- III. Dictámenes relativos a la modificación y cancelación de los Programas de Desarrollo Urbano; y
- IV. Imposición de sanciones y medidas de seguridad.

ARTÍCULO 99o.- Sólo podrán interponer el Recurso, a que se refiere el Artículo anterior, los directamente agraviados por los actos mencionados en el mismo, dentro de un término de quince días hábiles computados a partir del día siguiente en que se haya practicado la notificación relativa o en que el afectado se haya hecho sabedor de la resolución.

ARTÍCULO 100o.- Será órgano para conocer del recurso de Inconformidad previsto en este Capítulo, la Secretaría de Desarrollo Social, cuando el acto combatido emane de la Administración Pública Estatal; en el caso de que dicho acto provenga de autoridad municipal, será competente para conocer del recurso el Cabildo correspondiente.

La inconformidad se hará valer por escrito en el que se deberán exponer los hechos, los fundamentos legales y los conceptos de violación.

ARTÍCULO 101o.- Admitido que sea el Recurso, la Secretaría de Desarrollo Social o el Cabildo, en su caso, mandará a pedir el informe correspondiente a la autoridad responsable quien deberá rendirlo en un término de cinco días hábiles.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo anterior, con o sin informe, se mandará a abrir el procedimiento a prueba por un término de quince días, vencido el cual, se pondrá el expediente a la vista de las partes por un término de tres días hábiles para que aleguen lo que a sus derechos convenga.

Transcurrido el término para alegar, la Secretaría de Desarrollo Social o, en su caso, el Cabildo dictará la resolución que corresponda dentro de los 15 días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 102o.- El medio impugnativo tiene por objeto que la Secretaría de Desarrollo Social o, en su caso, el Cabildo confirme, revoque o modifique la resolución recurrida.

ARTÍCULO 103o.- Serán aplicables supletoriamente en la tramitación de este Recurso, las normas del Código de Procedimientos Civiles del Estado en vigor.



GOBIERNO DEL ESTADO DE CAMPECHE

NORM@TECAM

ARTÍCULO 104o.- La Secretaría de Desarrollo Social del Estado o, en su caso, el Cabildo, a petición del interesado y sin mayores requisitos que los exigidos por la Ley de Amparo en materia de suspensión, estará facultada para ordenar que las cosas se mantengan en el estado que guarden, comunicándolo por la vía más rápida a las responsables con el fin de evitar la ejecución inmediata de la resolución impugnada.

ARTÍCULO 105o.- La Secretaría de Desarrollo Social será competente para conocer de los procedimientos en los que se controvierta el monto de las indemnizaciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pública, conforme a la Ley de la materia.

TRANSITORIOS

Primero:- La presente Ley entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Segundo:- Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, expedida por el Congreso del Estado con fecha 27 de Enero de 1977, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 1o. de Febrero del mismo año, así como todas sus reformas.

Tercero.- Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias en lo que se opongan a la presente ley.

Palacio Legislativo, Campeche, Cam., a 21 de diciembre de 1993.- Dip. Arturo Villarino Pérez, Presidente de la Directiva en turno del H. Congreso del Estado.- Dip. Juan F. Sarmiento Pereyro, Secretario.- Dip. David Sandoval Lara, Secretario.- Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 48, 49 y 71 fracción XVIII de la Constitución Política del Estado, lo sanciono, mando se imprima, publique y circule para su debida observancia.

Dado en el Palacio de Gobierno del Estado, en Campeche a los veintiún días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y tres.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, ING. JORGE SALOMÓN AZAR GARCÍA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, LIC. CRUZ MANUEL ALFARO ISAAC.- RÚBRICAS.

EXPEDIDA POR DECRETO NUM. 189, P.O. 22/DICIEMBRE/1993. LIV LEGISLATURA.

FUENTE: CONGRESO DEL ESTADO DE CAMPECHE
COMPILACIÓN: SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA-CONSEJERÍA JURÍDICA DEL GOBERNADOR