



H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN

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

SECRETARÍA GENERAL
DEL PODER LEGISLATIVO

UNIDAD DE SERVICIOS TÉCNICO-LEGISLATIVOS

Última reforma D.O. 17-abril-2025



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

ÍNDICE GENERAL

	ARTS.
Título primero Disposiciones generales	
Capítulo I.- Objeto	1-5
Capítulo II.- Principios y causas de utilidad pública	6-8
Título segundo Autoridades competentes, instancias de coordinación y organismos auxiliares	
Capítulo I.- Autoridades competentes	9-14
Capítulo II.- Gobernanza territorial	
Sección primera.- Generalidades para la gobernanza territorial	15-19
Sección segunda.- Instancias de coordinación institucional	20-23
Sección tercera.- Organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural	24-28
Título tercero Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Metropolitano y Regional	
Capítulo I.- Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial	29-32
Sección primera.- Procedimientos de elaboración aprobación y actualización de los instrumentos	33-51
Sección segunda.- Procedimientos de actualización de los instrumentos de planeación territorial	52-57
Capítulo II.- Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán	58-63



	ARTS.
Capítulo III.- Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	64-69
Capítulo IV.- Programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas	70-73
Capítulo V.- Programas de ordenamiento territorial regionales	74-77
Capítulo VI.- Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal	78-81
Capítulo VII.- Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	82-85
Capítulo VIII.- Programas de desarrollo urbano de centro de población	86-89
Capítulo IX.- Planeación del desarrollo urbano con esquemas de planeación simplificada	90-93
Capítulo X.- Programas parciales de desarrollo urbano	94-98
Capítulo XI.- Programas sectoriales de desarrollo urbano	99-100
Título cuarto Gestión e instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo urbano	
Capítulo I.- Disposiciones generales	101-106
Capítulo II.- Cargas urbanísticas	107-109
Capítulo III.- Gestión de suelo para el desarrollo urbano	
Sección primera.- Reservas territoriales	110-112
Sección segunda.- Regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario	113-118
Sección tercera.- Regularización territorial	119-120
Sección cuarta.- Derecho de preferencia	121
Sección quinta.- Expropiación con fines de utilidad pública	122
Sección sexta.- Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios	123
Sección séptima.- Reagrupamiento parcelario o de predios	124-125
Sección octava.- Polígonos de actuación concertada	126-130



	ARTS.
Sección novena.- Transferencia de derechos de edificabilidad	131-132
Capítulo IV.- Instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano	
Sección primera.- Mecanismos financieros y fiscales	133-134
Sección segunda.- Programas territoriales operativos	135-136
Sección tercera.- Contribuciones de mejoras y obras por cooperación	137-138
Sección cuarta.- Fondo Estatal de Desarrollo Territorial	139-141
Capítulo V.- Instrumentos para el fomento de la vivienda social	142-143
Título quinto Referencias de políticas de movilidad, espacio público y resiliencia	
Capítulo I.- Movilidad	144-150
Capítulo II.- Regulación del espacio público	151-158
Capítulo III.- Resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos	159-166
Título sexto Administración del territorio	
Capítulo I.- Generalidades de la administración del territorio	167-172
Capítulo II.- Regulación de la propiedad en los centros de población	173-182
Capítulo III.- Usos del suelo y destinos del suelo para el aprovechamiento territorial de uso urbano	183-186
Título séptimo Control del desarrollo urbano y de las acciones urbanísticas	
Capítulo I.- Disposiciones generales	187-191
Capítulo II.- Autorizaciones en materia de desarrollo urbano	192-194



	ARTS.
Capítulo III.- Cédulas urbanas	195-196
Capítulo IV.- Constancias de factibilidad de uso del suelo	197
Capítulo V.- Factibilidad urbana ambiental	198-201
Capítulo VI.- Autorizaciones en materia de impacto ambiental	202
Capítulo VII.- Dictamen de impacto urbano	203-207
Capítulo VIII.- Patrimonio natural y cultural	208-209
Capítulo IX.- Mejora regulatoria	210
Título octavo Obligaciones de las personas servidoras públicas e infracciones de particulares	
Capítulo I.- Infracciones	211-212
Capítulo II.- Obligaciones de las personas servidoras públicas en el ejercicio de sus funciones	213
Título noveno Mecanismos de control, sanciones y reparación del daño	
Capítulo I.- Visitas de inspección, medidas de seguridad y otros mecanismos de control	214-216
Capítulo II.- Denuncias ciudadanas	217
Capítulo III.- Sanciones y reparación del daño	218
Título décimo Recurso de revisión	
Capítulo único	219-220
Transitorios	



Decreto 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Mauricio Vila Dosal, gobernador del estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 38, 55, fracción II, y 60 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; y 14, fracciones VII y IX, del Código de la Administración Pública de Yucatán, a sus habitantes hago saber, que el H. Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme el siguiente decreto:

EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE YUCATÁN, CONFORME CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 30, FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, 18 Y 28, FRACCIÓN XII DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, 117, 118 Y 123 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, TODOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, EMITE LA SIGUIENTE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERA. La iniciativa que nos ocupa, fue presentada en ejercicio de la facultad que se le concede al Poder Ejecutivo para iniciar leyes o decretos, señalada en el artículo 35, fracción II, 55, fracción XI de la Constitución Política y 16 de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán.

De igual forma, con fundamento en el artículo 43, fracción I, inciso a) de la mencionada Ley de Gobierno, esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación tiene competencia para estudiar, analizar y dictaminar sobre los asuntos propuestos en la iniciativa, toda vez que versa sobre reformas a la constitución estatal.

SEGUNDA. Iniciando con el estudio legislativo, es de exponer que la creciente mancha poblacional en el territorio mundial ha provocado la existencia de problemas en todas las vertientes tanto ambientales, como económicas y sociales, por lo que ante tal circunstancia la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la Agenda



2030 para el Desarrollo Sostenible que replantea la situación mundial sobre el planeta, al contemplar 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, por sus siglas ODS, que buscan llevarlos a cabo en un periodo de 15 años, con el apoyo de todos los países signantes y en beneficio de las personas, el planeta y la prosperidad.

En esta Agenda, aprobada en septiembre de 2015, se establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas que la suscribieron, y funge como guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030, ya que incluye temas altamente prioritarios como la erradicación de la pobreza extrema, la reducción de la desigualdad en todas sus dimensiones, un crecimiento económico inclusivo con trabajo decente para todos, ciudades sostenibles, cambio climático, entre otros.

Como podemos observar, la multicitada Agenda 2030 es el resultado del proceso de consultas más amplio y participativo de la historia de las Naciones Unidas y representa el consenso emergente multilateral entre gobiernos y actores diversos, como la sociedad civil, el sector privado y la academia. Por lo que representa los compromisos que reconocen a las personas, la paz, la prosperidad compartida, al planeta y las alianzas como los principales rectores, compartidos y universales, en los que se debe basar una nueva batería de estrategias y políticas globales, regionales y nacionales, cuyo objetivo prioritario es caminar conjuntamente hacia una sociedad más igualitaria.

Como es de mencionar, dentro de los 17 objetivos que pretende abordar la citada Agenda, se encuentra el 11, denominado “Ciudades y comunidades sostenibles”, con el que se pretende lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. En este sentir destaca que el mundo está cada vez más urbanizado, pues desde el 2007, más de la mitad de la población mundial ha



estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60 % para 2030.

Asimismo, considera que las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, ya que contribuyen al 60% aproximadamente del PIB mundial. Sin embargo, también representan alrededor del 70% de las emisiones de carbono mundiales y más del 60% del uso de recursos. La rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recogida de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.¹

Entre otros datos destacables se encuentra el que señala que más de la mitad de la población mundial reside actualmente en zonas urbanas, una tasa que se prevé alcance el 70% en 2050. Aproximadamente 1100 millones de personas viven actualmente en barrios marginales, o en condiciones similares, en las ciudades y se espera que en los próximos 30 años haya 2000 millones más. En 2022, solo la mitad de la población urbana mundial tenía acceso al transporte público. El crecimiento urbano descontrolado, la contaminación atmosférica y la escasez de espacios públicos abiertos persisten en las ciudades.

Es así que, para alcanzar el Objetivo 11, los esfuerzos deben centrarse en aplicar políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo. Por lo que se establecen metas para: asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y

¹ Organización de las Naciones Unidas, *Objetivos de Desarrollo Sostenible, Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles*, disponible en red: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>



servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países; apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional; aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, entre otros.

Es así que, México, como país miembro de dicha Agenda, tiene la responsabilidad de reducir las brechas estructurales a la que se enfrenta, como la baja productividad, infraestructura poco eficiente, segregación y rezagos en la calidad de los servicios de educación y salud, las de género y desigualdades territoriales, entre otras.

En tal virtud, podemos observar que en nuestro país ya se están realizando acciones legislativas que permiten avanzar en la reducción de tales brechas que afectan a quienes habitamos en este territorio, en tal contexto podemos mencionar la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de noviembre de 2016 en el medio de difusión oficial de la federación.

Con la existencia de esta norma dentro del marco jurídico federal se logra sentar las bases de un nuevo modelo urbano que permita hacer frente a los viejos y nuevos retos a los que se enfrentan las ciudades y metrópolis en México y en general en el territorio nacional, por lo que en los trabajos de proceso legislativo de la misma, los legisladores federales recalcaron que se requiere una legislación que responda a los retos del país, que se manifiestan en desorden, carencias y deterioro



urbano; asociados a la falta de planeación, la poca cultura de prevención, y la falta de instrumentos adecuados que permitan una efectiva ordenación del territorio, a través de una Política de Estado, que defina claramente obligaciones y sanciones para quien infrinja la Ley.

Por lo que queda claro que la carencia de una política integral de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano con limitados instrumentos de coordinación, hacen que el proceso de urbanización sea disperso, con alto costo y de manera desarticulada, lo que conlleva a la existencia de una mala calidad de vida de la población, así como la falta de acceso a los servicios públicos necesarios para una vida digna.

En el foro “Retos y oportunidades en la construcción de ciudades y comunidades sostenibles”, organizado por ONU Hábitat, celebrado en nuestra entidad el 19 de octubre del año en curso, especialistas de América Latina, nacionales y locales se dieron cita para compartir su experiencia y conversar sobre las buenas prácticas y las tendencias regionales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, entre las cuales destacaron que la urbanización bien planificada es una fuerza transformadora para acelerar el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible; discutieron los desafíos y oportunidades que enfrentan las ciudades y comunidades en el Estado con relación a la implementación de la Nueva Agenda Urbana²; se evaluaron los procesos de planeación territorial en México y sus desafíos para lograr un crecimiento urbano orientado a la sostenibilidad; se desagregaron los elementos necesarios para una adecuada planificación urbana y la regulación de los desarrollos inmobiliarios en Yucatán, entre otros, resultando de esta manera que aquéllas reflexiones compartidas refrendan la disposición de ONU Hábitat para continuar colaborando con el Gobierno del Estado,

² Adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.



en el marco de la estrategia urbana impulsada por el promovente de esta iniciativa, objeto de este estudio legislativo, en la que propone el fortalecimiento de las normas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.

Por lo que, en el análisis de la misma, se observa que pretende la creación de instancias metropolitanas, la colaboración entre los municipios en la toma de decisiones y la implementación de políticas públicas que busquen el beneficio y progreso de la región para permitir el avance y desarrollo de los pilares de la sociedad, es decir, de los asentamientos humanos y la movilidad, reconociendo estos como factores de gran importancia en la calidad de vida de las personas, por lo que propone modificar la Constitución Política, la Ley de Gobierno de los Municipios, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, Ley de Vivienda, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán, así como la expedición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

La mencionada iniciativa integral responde tanto a la necesidad de lograr ciudades y asentamientos humanos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades, con respeto por sus libertades fundamentales, guiados por los propósitos y principios tanto de la normativa internacional, nacional y estatal, entre los que se encuentran la Carta de las Naciones Unidas, la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Declaración del Milenio y el Documento Final de la Cumbre Mundial 2005, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el marco jurídico local en la materia .



Es así que, la presentación de la iniciativa que incoa este proceso legislativo, la consideramos oportuna, toda vez que la adecuación a las normas estatales en esta materia, permitirá fortalecer en nuestro territorio el pleno respeto a los derechos humanos de quienes lo habitamos, bajo la visión de reorientar la manera de planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, así como la adopción de enfoques de desarrollo urbano y territorial sostenibles e integrados, con el reconocimiento de la función rectora del Gobierno estatal y municipal, en concurrencia con el federal.

En tal vertiente, la multicitada iniciativa propone: modificar a la Constitución Política; expedir la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana; reformar a la Ley de Gobierno de los Municipios, a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, a la Ley de Vivienda, y a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán.

Sin embargo, quienes integramos esta comisión permanente, convenimos abordar a la presente iniciativa de manera desarticulada, esto es, exponer únicamente en este documento legislativo lo referente a la expedición de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana, ambas del Estado de Yucatán.

TERCERA. Una vez señalado lo anterior, y en cuanto a la expedición de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, podemos dilucidar que uno de los elementos de mayor sensibilidad en materia urbana y de ordenación territorial es el marco jurídico. En ese sentido existen diversos órdenes, entre los que destacan el marco constitucional y los tratados internacionales, como bien hemos señalado en líneas anteriores, es así que en este mismo sentido, es necesario tomar en cuenta los principios fundamentales como lo



es la inclusión y la participación social, la sustentabilidad ambiental, la equidad en la distribución de cargas y beneficios de la urbanización, así como la productividad y competitividad de la estructura económica urbana.

Sobre este orden de ideas, el artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determina que el Estado tiene la obligación de garantizar que el desarrollo nacional sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales; por lo que de manera relacionada, tenemos en el artículo 2, párrafo trece de la Constitución Política del Estado de Yucatán, que expone que el derecho a la ciudad permite garantizar el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegurar la justicia territorial, la inclusión social, la movilidad y la distribución equitativa de bienes públicos y la prestación de servicios públicos considerando la participación de la ciudadanía.

De lo anterior se desprende la facultad y obligación que posee el Estado para velar por los intereses de los gobernados en materia de ordenamiento territorial y la importancia de salvaguardar todos los derechos humanos que de ella emanen.

Sin embargo, existe una preocupación sobre las limitaciones en la legislación de los asentamientos humanos en nuestra entidad, ya que han estado presentes en los últimos años, derivado de los problemas urbanos que se han ido agudizando, exigiendo mucha mayor atención desde el ámbito público y social, que no han podido avanzar de manera oportuna, debido a que nuestra Ley vigente de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán data de 1995, por lo que requiere actualizarse, armonizándose a las disposiciones tanto internacionales como nacionales, que nos obligan, y que resultan mucho más innovadoras en sus regulaciones, para hacerlas



cohesivas con el ordenamiento federal y velar por los derechos y bienestar de la población yucateca.

Es así que, es imprescindible renovar la visión del modelo urbano con el que se han venido construyendo las ciudades, es necesario armonizar las regulaciones en la materia con los estándares internacionales en materia de protección civil, impulsar planes de desarrollo que incorporen, de forma obligatoria, la gestión integral del riesgo, y dar herramientas a las autoridades estatales y municipales para que en coordinación con la federación, puedan participar en la regulación y sanción de los asentamientos humanos.

El marco legal relacionado con el ordenamiento territorial enunciado en la citada ley vigente no responde a la problemática y retos a los que nos enfrentamos hoy; por lo que se requiere una nueva ley que fortalezca los instrumentos de planeación, regulación y desarrollo de los asentamientos humanos, en particular atendiendo a la gobernanza metropolitana y al crecimiento urbano.

Por lo que coincidiendo con el contenido del proyecto de la Ley que se dictamina, los principios básicos en los asentamientos humanos, referidos en la Ley general en la materia, deben promover y garantizar ciudades más incluyentes, seguras, resilientes, productivas, sostenibles, así como integrar el concepto de Derecho a la Ciudad. Debe plantear mecanismos de coordinación interinstitucional con amplia participación ciudadana en la planeación, gestión y evaluación de los procesos que la ley regula. Asimismo, debe establecer un sistema que procure la defensa de los derechos humanos vinculados al ordenamiento territorial y en su caso que concluya con sanciones para quienes incumplan los propósitos y programas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.



Asimismo, coincidimos con lo expuesto por el promovente, en el que destaca que en Yucatán, existen áreas de oportunidad que requieren ser atajadas a fin de garantizar el acceso a ciudades y comunidades inclusivas, seguras y sostenibles, con conectividad entre sí y con los diferentes municipios, por lo que es posible llevar a cabo una planeación territorial eficaz, que garantice que la inversión de recursos públicos y privados se aplique con un enfoque de sostenibilidad, inclusión y accesibilidad, de manera que sea aprovechada en la mayor medida de lo posible por los ciudadanos y se garantice una vida digna a la población del estado, para que cuenten con los servicios públicos e infraestructura urbana necesaria para desarrollar sus actividades y ejercer sus derechos humanos.

En este contexto, la legislación debe reflejar el conocimiento de la Administración Pública sobre las áreas de oportunidad que es necesario contener para que funcione como un instrumento capaz de garantizar el bienestar público, ello con la finalidad de evitar el crecimiento descontrolado de los asentamientos humanos, que provocan una alta densidad poblacional, en la que la calidad disminuye y los costos de cobertura de los servicios urbanos aumentan, así como las afectaciones al medio ambiente.

Según la información del Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales, INEGI, 2017, en Yucatán, 62 de las 106 administraciones públicas municipales cuentan con algún tipo de planeación o gestión del territorio y siete municipios señalaron que cuentan con programas de ordenamiento territorial. Del total del estado, 2.8% son programas de ordenamiento ecológico, 3.8% programas de ordenamiento turístico territorial, 4.7% de manejo de área natural protegida, 35.8% de desarrollo municipal y 17.9% de desarrollo urbano.³

³ INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2017.



Los datos citados reflejan la necesidad de actualizar el marco jurídico estatal, de manera que permee la distribución de competencias y los principios y premisas previstas en la ley general en la legislación local y se dé la importancia que ameritan los programas de desarrollo urbano.

Por otra parte, la existencia de una norma estatal acorde con los ordenamientos nacionales e internacionales, permite dar cumplimiento con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo, específicamente al objetivo 9.4.1., en donde se propone mejorar la planeación territorial con un enfoque sostenible para el estado, en conjunto con la estrategia 9.4.1.1., que busca impulsar un esquema de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos que favorezca el desarrollo sostenible de las ciudades y comunidades.

Así mismo, se coincide con lo planteado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe que subraya la importancia de crear una legislación que sea una solución a la problemática para tener un ordenamiento que pueda responder a las demandas ciudadanas cuidando la sostenibilidad y el desarrollo urbano armónico con su entorno y realidad social, por lo cual esta ley pretende satisfacer la necesidad de tener una regulación efectiva respecto a los asentamientos humanos, cuidando así las disposiciones internacionales y nacionales al respecto.⁴

En este sentido, la ley propuesta beneficiaría en primer lugar a todos los ciudadanos, residentes y turistas del estado, que podrían disfrutar de asentamientos planificados, donde puedan gozar de los servicios públicos de manera expedita, además gozarían de un asentamiento sostenible y respetuoso con el medio ambiente, propiciando una mejora significativa en su calidad de vida y en su salud.

⁴ Caribe, C.E.P.A.L.Y.E. (2018, 9 octubre). *Acerca de Asentamientos Humanos*. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/temas/asentamientos-humanos/acerca-asentamientos-humanos>



Aunado a lo anterior, la propuesta tiene un carácter proteccionista del medio ambiente y de las áreas verdes dentro de la mancha urbana, generando una regulación que haga efectivos los principios y metas de la agenda 2030 y 2040, es por ello, que haría posible cambiar el panorama actual con claras de oportunidad, de manera que asegura una planificación bajo los principios previstos en la legislación general en la materia, mejorando las condiciones del medio ambiente y de quienes habitamos en él.

Es así que dentro del texto de proyecto de Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, se fijan los principios, como, el de la accesibilidad universal, cultura urbana, derecho a la ciudad, derecho a la propiedad urbana, equidad e inclusión, movilidad, distribución entre otros, el régimen de supletoriedad aplicable, las causas de utilidad pública, en términos de la ley general de la materia, entre otros; regula lo referente a las autoridades competentes, proponiendo delimitar cuáles son a las que corresponde la aplicación de esta ley en el ámbito de sus competencias, incluyendo al Poder Ejecutivo, al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, al Congreso y a los ayuntamientos, entre otros.

De igual manera, regula a las instancias de coordinación institucional y a los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, remitiendo a la regulación interna de cada órgano para establecer su integración y funciones específicas; establece que la planeación y gestión de los asentamientos humanos se regularán a través del Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial, en alineación con el Sistema General de Planeación Territorial, así como los instrumentos de planeación territorial, la sujeción al orden jurídico y las formalidades para la aprobación de los instrumentos, que deberán incluir, forzosamente, la participación de la ciudadanía.



Por otra parte, dentro del texto del proyecto de esta Ley se establece la gestión e instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo urbano, los cuales comprenden las herramientas, mecanismos, sistemas, o actos administrativos que permitan conducir los procesos urbanos hacia los objetivos establecidos en el plan, así como viabilizar o financiar la ejecución de las acciones, programas y proyectos incluidos en la planeación territorial, por lo que se regulan las directrices para su aplicación, su clasificación, su orientación, el concepto de cargas urbanísticas, la regulación de las reservas territoriales, los acuerdos y convenios de concertación, entre otros instrumentos previstos en la ley general de la materia.

Se regula las referencias de políticas de movilidad, espacio público y resiliencia, fijando las bases mínimas a garantizar en estos rubros en la planeación del desarrollo urbano; así como se sientan las bases para la administración del territorio, estableciendo los criterios para el establecimiento de centros de población, así como lo relativo al respeto de las aptitudes urbanas y los instrumentos de planeación territorial aplicables, lo relativo a las áreas no urbanizables, los requisitos mínimos de las zonificaciones primarias y secundarias, así como las clasificaciones de los usos y destinos de suelo, entre otros.

De igual manera se regula lo relativo a la emisión de las disposiciones para el control del desarrollo urbano, lo relativo a la nulidad de actos, convenios y contratos, las autorizaciones en materia de desarrollo urbano y las cédulas urbanas, entre otros permisos, autorizaciones y factibilidades necesarias para garantizar la correcta aplicación de los programas y de la ley.

Se fija las infracciones en que podrán incurrir las personas por las violaciones a la ley, así como las obligaciones de las personas servidoras públicas y los particulares.



Se regulan las visitas de inspección, necesarias para constatar el cumplimiento de las disposiciones previstas en la ley, la posibilidad de presentar denuncias ciudadanas, así como la reparación del daño., así como se fija el recurso de revisión, como el medio para que las personas puedan inconformarse contra las resoluciones que emitan las autoridades y los elementos en que se basaron puedan ser reconsideradas.

CUARTA. En cuanto a la expedición de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, se aduce que, en nuestra Constitución Política Local, se reconoce que el Estado, debe garantizar que las personas puedan gozar de un ambiente saludable que les permita una vida digna, es por ello que debemos legislar para fortalecer una impartición de justicia en temas ambientales por los cambios que se han estado suscitando en el Estado.

En la misma línea del crecimiento de los asentamientos humanos viene con ello el uso de suelo, y como consecuencia, los cambios en el medio ambiente. El crecimiento demográfico en el Estado y el uso de los recursos naturales ha estado ejerciendo una fuerte presión sobre el medio ambiente y los recursos naturales.

El impacto en el medio ambiente a causa de los asentamientos urbanos que han estado incrementando en el Estado emana del cambio que se realiza, además de los procesos de contaminación al suelo, agua y aire. Como resultado del consumo o transformación de bienes y servicios, los nuevos asentamientos generan grandes cantidades de residuos, y provocan una contaminación que afecta directa e indirectamente a los ecosistemas.

Los daños al medio ambiente, han sido mayormente causados por las acciones de las personas, como son el uso de sustancias que afectan al aire, suelo y



agua; por lo que debemos implementar acciones que procuren la vigilancia de las mismas para garantizar a las y los yucatecos un ambiente sano.

Es por ello, que en el artículo tercero del presente proyecto de Decreto se encuentra la expedición de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, la cual consta de noventa y cinco artículos, divididos en cuatro títulos, dicha Ley tiene por objeto el objeto la creación de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, establecer sus atribuciones y las que corresponden a las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus competencias en las materias de justicia ambiental y urbana, para proteger el ambiente y garantizar el respeto al derecho humano de toda persona de gozar de un ambiente ecológicamente equilibrado.

Es por lo que, siendo conscientes de la importancia del impacto ambiental por los asentamientos urbanos, debemos buscar y realizar un equilibrio social, cultural, económico, pero sobre todo ambiental. Principalmente, el daño al medio ambiente se da por los residuos sólidos, líquidos y gaseosos generados por el crecimiento de construcciones urbanas.

El sector de la construcción es de las principales causas de contaminación al realizar nuevos asentamientos como las viviendas, al emitir grandes cantidades dióxido de carbono debido a las acciones que se realizan como son el transporte y la fabricación de materiales de construcción.

En nuestra Constitución Política Local, se reconoce que el Estado, debe garantizar que las personas puedan gozar de un ambiente saludable que les permita una vida digna, por lo que debemos legislar para fortalecer una impartición de justicia en temas ambientales por los cambios que se han estado suscitando en el Estado.



En el mismo sentido, la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán tiene como uno de sus objetos el preservar y restaurar el equilibrio de los ecosistemas para mejorar el ambiente en el Estado, así como prevenir los daños que se puedan causar al mismo, en forma tal que sean compatibles con la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la conservación y preservación de los recursos naturales y del ambiente.

Es por ello, que en el artículo segundo del presente proyecto de Decreto se encuentra la expedición de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, la cual consta de noventa y cinco artículos, divididos en cuatro títulos, dicha Ley tiene por objeto el objeto la creación de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, establecer sus atribuciones y las que corresponden a las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus competencias en las materias de justicia ambiental y urbana, para proteger el ambiente y garantizar el respeto al derecho humano de toda persona de gozar de un ambiente ecológicamente equilibrado.

En el Título primero denominado “Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana” contiene once capítulos, dentro de los cuales se establece el objeto de la Procuraduría, el cual es proteger, preservar y restaurar el ambiente y el equilibrio ecológico en Yucatán, así como la defensa de los derechos de las personas a disfrutar de un ambiente sano, y la utilización adecuada del territorio y los recursos naturales, a través de la promoción y vigilancia de la aplicación y el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana. Además establece que la Procuraduría podrá representar legalmente el interés legítimo de las personas para exigir, de manera coadyuvante, en su representación, el respeto y reparación del daño, ante violaciones a los derechos ambientales y urbanos de las personas, sin perjuicio de que estas accionen los mecanismos de defensa en la materia por su propio derecho; así como el fomento de los mecanismos alternativos



de solución de controversias en estas materias y, en su caso, presentar denuncias ante las autoridades competentes.

El Título segundo “Procedimientos para la procuración de justicia” consta de nueve capítulos, en este se encuentran las disposiciones generales respecto a las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, los medios de apremio que se deberán aplicar; la vigilancia que comprende el objeto y ámbito de las acciones de vigilancia, dentro de la cual se encuentran las acciones que se deben llevar acabo con el propósito de identificar o prevenir hechos, actos u omisiones que produzcan riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos, o afectaciones al entorno urbano y territorial; o que contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, y en su caso, realizar los actos de investigación o iniciar los procedimientos previstos en esta ley; las denuncias en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano; los actos de investigación los cuales se señala que darán inicio a partir de que las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano conozcan mediante denuncia o como resultado de la vigilancia de una posible infracción a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana o de hechos que constituyan riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial.; el procedimiento de inspección establece las vistas de inspección, sus días y horarios, los requerimientos para su realización, la obligación de las personas visitadas de permitirla, la integración de las pruebas, el derecho de audiencia y su conclusión; las medidas de seguridad en el cual se regula su ejecución, cumplimiento, y el aviso a la autoridad competente para imponerlas; el procedimiento administrativo sancionador en cuanto a su objeto, lo relativo a las pruebas, los alegatos, citación para resolución, la facultad para recabar pruebas o realizar diligencias y la resolución; las sanciones y su ejecución; y por último, los medios de impugnación de las resoluciones en cuanto al procedimiento y forma del recurso.



En lo que respecta al Título tercero, “Mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbano” consistente en un solo capítulo establece que los conflictos relativos al incumplimiento de convenios en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbano o bien, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeación territorial, podrán resolverse a través de los mecanismos alternativos de solución de controversias, siempre y cuando participen las personas o colectividades afectadas y sean parte en los convenios en los que se establezca la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno territorial y urbano a fin de lograr un resultado restaurativo.

Finalmente, en su Título cuarto, que consta de un solo capítulo denominado “Recomendaciones para el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana” en el cual se encuentra la regulación de las recomendaciones para el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana en lo que respecta a su emisión, contenido, características, procedimiento y aplicación de estas recomendaciones por parte de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Es importante señalar, que con la expedición de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, y la creación de la Procuraduría de la misma, se busca reducir la pérdida, deterioro, afectación o modificación al medio ambiente, además, de prevenir y combatir los impactos en el entorno urbano y territorial de las obras o proyectos que rebasen las condiciones o requisitos previstos de impacto urbano, para minimizar el riesgo, el daño ambiental, el daño urbano o las afectaciones al entorno urbano y territorial.

QUINTA. De ahí que, las y los diputados de esta Comisión Permanente, en razón de todo lo anteriormente argumentado, consideramos viable la aprobación del Decreto



en la parte correspondiente a la expedición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana, toda vez que con ello se avanza en este nuevo paradigma para promover y hacer realidad el desarrollo urbano sostenible, como una oportunidad para aprovechar el papel clave de las ciudades y los asentamientos humanos como impulsores del desarrollo sostenible en un territorio cada vez más urbanizado.

Cabe mencionar que durante las sesiones de trabajo de esta Comisión Permanente, fueron presentadas diversas propuestas de modificación tanto de fondo como de técnica legislativa, las cuales enriquecieron el contenido del proyecto de decreto, dotando de esta manera un conjunto de normas actualizadas en pro de quienes habitamos esta entidad.

En tal virtud, quienes integramos esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación, consideramos que este dictamen con proyecto de Decreto que expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, debe ser aprobado en los términos planteados por los razonamientos antes expuestos. Por lo que, con fundamento en los artículos 30, fracción V de la Constitución Política; artículos 18, 43, fracción I, inciso a) y 44, fracción IV de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 71, fracción II del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del H. Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:



DECRETO

Que expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán

Artículo primero. Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán

Título primero Disposiciones generales

Capítulo I Objeto

Artículo 1. Objeto de la ley

Esta ley es de orden público, interés social y de observancia general en el estado de Yucatán y tiene por objeto, con pleno respeto a los derechos humanos:

- I. Fijar las disposiciones básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para planear, regular y ordenar el aprovechamiento territorial de los asentamientos humanos en el estado, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.
- II. Regular las acciones y fijar los criterios para que exista una efectiva congruencia, coordinación y participación de las autoridades estatales y municipales con las federales, para la planeación, gestión, ordenación y regulación de los asentamientos humanos y las acciones urbanísticas.
- III. Establecer los mecanismos e instrumentos conforme a los cuales las autoridades estatales y municipales participarán con las autoridades federales en la planeación, gestión, coordinación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos; así como en la gestión de su desarrollo.
- IV. Establecer las directrices para homogeneizar entre los municipios y el estado las disposiciones para el ordenamiento, planeación y desarrollo territorial, así como la gestión urbana.



V. Establecer los derechos, deberes y obligaciones de las personas propietarias o poseedoras de inmuebles relacionadas con el aprovechamiento territorial y el uso urbano de estos.

VI. Definir las normas conforme a las cuales las autoridades, las instancias de coordinación institucional y los organismos auxiliares de participación plural, ejercerán las atribuciones y funciones referidas en esta ley.

VII. Establecer mecanismos que promuevan y garanticen la participación ciudadana en los procesos de planeación, gestión, seguimiento y evaluación de la política pública relacionada con el ordenamiento, planeación y desarrollo territorial, y la gestión urbana, en particular de las mujeres y de todo grupo en situación de vulnerabilidad.

VIII. Garantizar el derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones resilientes, saludables, equitativas, incluyentes, seguras y sustentables a todas las personas sin distinción alguna.

IX. Fijar parámetros mínimos para la reducción de riesgos a desastres en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes.

X. Establecer mecanismos que permitan la modernización, digitalización y simplificación de los procesos y trámites relacionados con la gestión urbana, establecidos en esta ley, prioritariamente, a través de la implementación de herramientas tecnológicas.

Artículo 2. Supletoriedad

A falta de disposición expresa en esta ley, se aplicará supletoriamente:

I. La Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

II. La Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

III. La Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

IV. La Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.

V. La Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Yucatán.

VI. El Código de Procedimientos Civiles de Yucatán.

VII. La legislación procesal civil aplicable en el estado de Yucatán.



Artículo 3. Derecho a la ciudad y asentamientos humanos

Todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centro de población, sin distinción, tienen derecho al acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

Las actividades que realicen el estado y los ayuntamientos para ordenar y gestionar el territorio y sus asentamientos humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior, procurando generar las condiciones para el desarrollo de una vida digna y de calidad para todas las personas.

Artículo 4. Definiciones

Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Accesibilidad universal: la condición que deben cumplir los entornos, procesos y servicios para generar cercanía y favorecer la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos, de manera que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

II. Accesibilidad territorial: la medida que estima la facilidad de las personas habitantes y actividades de una ciudad para acceder a la infraestructura urbana, los servicios o equipamiento urbano, el espacio público, edificado y demás obras materiales, así como al intercambio con otras personas integrantes de la sociedad.

III. Acción urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como división de lotes, subdivisiones, parcelaciones, uniones o fusiones, relotificaciones, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, incluyendo desarrollos inmobiliarios públicos y privados, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los instrumentos de planeación territorial o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

IV. Aprovechamiento territorial: la forma e intensidad en que se utiliza el territorio.



V. Aptitud territorial: la determinación de la idoneidad o restricciones de un territorio para el desarrollo de actividades humanas conforme a sus características naturales y del contexto socioeconómico.

VI. Área de cesión para destino: la superficie para los fines públicos incluyendo infraestructura, equipamiento urbano y área verde, a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de una acción urbanística, que debe transmitirse a la autoridad correspondiente a título gratuito.

VII. Áreas naturales protegidas: la superficie delimitada a través de decreto, declaratoria o instrumento jurídico equivalente con fines de conservación ecológica o prestación de servicios ambientales que establece disposiciones para la regulación del aprovechamiento territorial, conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa ambiental.

VIII. Área no urbanizable: la superficie delimitada en los instrumentos de planeación territorial en los términos establecidos en esta ley, sin aptitud territorial para el crecimiento urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas en general, por la presencia de suelo de alto valor ecológico, patrimonial o agropecuario, así como la determinación de zonas de riesgo u otra cualidad que restrinja el uso urbano.

IX. Área urbanizable: el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los instrumentos de planeación territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

X. Área urbanizada: el territorio ocupado por asentamientos humanos con redes de infraestructura urbana, equipamiento y servicios urbanos.

XI. 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.

XII. Asentamientos humanos irregulares: los asentamientos humanos ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o contruidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, o que teniendo dichas autorizaciones, las obras ejecutadas no concuerden con ellas.

XIII. Barrio: la zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.



XIV. Cargas urbanísticas: se comprenderá a toda contraprestación a la que se sujeten las personas propietarias del suelo y, en su caso, inversionistas, autoridades o representantes de los sectores social o privado, al recibir, de parte de la autoridad competente, el beneficio de los derechos para el desarrollo de acciones urbanísticas en proyectos propios o de los que formen parte, así como en los supuestos previstos en la ley general, en esta ley y en las disposiciones fiscales aplicables, así como aquellas que se establezcan para mitigar los impactos que dichos proyectos generen en las áreas que integran los asentamientos humanos y centros de población.

XV. Centros de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión.

XVI. Conservación: la acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.

XVII. Consolidación: las políticas y acciones de desarrollo urbano tendentes a ampliar, optimizar y mejorar los diferentes componentes que integran el área urbanizada en los centros de población y asentamientos humanos, con el fin de promover el acceso de toda la población a espacios habitables, así como la regeneración, densificación y aprovechamiento de los vacíos urbanos.

XVIII. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población, pudiendo formarse en un mismo municipio o entre dos o más.

XIX. Crecimiento: la acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.

XX. Densificación: la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

XXI. Desarrollo inmobiliario: los referidos en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

XXII. Desarrollo metropolitano: el proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo con sus atribuciones.

XXIII. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de



vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales

XXIV. Desarrollo territorial: el mejoramiento de la calidad de vida en los asentamientos humanos, a través de procesos vinculados al desarrollo urbano, desarrollo regional y desarrollo metropolitano, que consideren los diferentes componentes espaciales del territorio como medio para el desarrollo socioeconómico y sustentable.

XXV. Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

XXVI. Destinos del suelo: los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

XXVII. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

XXVIII. Espacio edificable: el suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus personas propietarias o poseedoras en los términos de la ley general y esta ley.

El espacio edificable únicamente podrá ubicarse en áreas urbanizadas o en áreas urbanizables en términos de lo previsto en la ley general y en esta ley.

XXIX. Espacio edificado: los predios e inmuebles en áreas urbanizadas con construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

XXX. Espacio público: las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXXI. Estructura urbana: la configuración espacial en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables de los centros de población, resultado de la delimitación y organización entre el espacio público y el espacio privado, que deriva en la creación de vialidades, manzanas y predios, en conjunto con los componentes espaciales que de forma organizada integran y constituyen el soporte físico y funcional de los asentamientos humanos, como son la infraestructura urbana, el equipamiento urbano, los servicios urbanos, la imagen urbana, el espacio edificado, el patrimonio natural y cultural, y otras obras materiales.

XXXII. Fondo estatal: el Fondo Estatal de Desarrollo Territorial.



XXXIII. Gentrificación: Proceso de reestructuración de relaciones sociales en el que ocurre un desplazamiento de la población originaria de un espacio urbano o centro de población por otras personas que con una mayor capacidad económica ocasionan un cambio en el estilo de vida de un asentamiento humano por precios de vida elevados.

XXXIV. Fundación: la acción de establecer un nuevo centro de población; cuya delimitación, constitución jurídica y administrativa, y su ordenamiento territorial se realizará conforme a los procedimientos establecidos en la ley general, esta ley y demás legislación estatal aplicable.

XXXV. Gestión de suelo: el conjunto de normas, lineamientos, mecanismos, instrumentos, políticas y acciones realizadas por el Gobierno del estado y los municipios en función de lo establecido en los instrumentos de planeación territorial para financiar acciones urbanísticas mediante la captación de plusvalías y reparto de cargas y beneficios, compensaciones y sustituciones para aportar el suelo o construir las obras de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios o los equipamientos colectivos.

XXXVI. Gestión integral de riesgos: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

XXXVII. Gestión urbana: el conjunto de acciones y procesos promovidos por los sectores público, social o privado para la configuración del área urbanizada y la ocupación de las áreas urbanizables de los asentamientos humanos y centros de población, los cuales deben ser congruentes con la implementación de los instrumentos de planeación territorial y cumplir con las disposiciones legales, normativas y administrativas correspondientes.

La gestión urbana incluye todas las fases relacionadas con la planeación, autorización, implementación y cualquiera otra homóloga, que permitan la materialización de acciones urbanísticas en el territorio; así como el conjunto de acciones administrativas y operativas a cargo de la autoridad competente para el ejercicio de las funciones de control, regulación y vigilancia de acciones urbanísticas, y la implementación de sanciones a infractores de las disposiciones establecidas en



los instrumentos de planeación territorial, la normativa urbana y demás disposiciones aplicables.

XXXVIII. Gobernanza territorial: las instituciones y mecanismos, entre ellos los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural y las instancias de coordinación institucional, que promueven la participación ciudadana y coordinación de los actores del sector público, privado o social, según corresponda, para la coordinación institucionalizada, el ordenamiento territorial, la planeación territorial y la gestión urbana en los asentamientos humanos, centros de población, zonas metropolitanas y conurbaciones, bajo un enfoque plural, abierto y colectivo, que permita mejorar la formulación e implementación de los instrumentos de coordinación, planeación territorial y asociatividad intermunicipal, así como de la mejora en la legislación, normativa, políticas y acciones públicas relacionadas con el desarrollo territorial.

XXXIX. Horizonte de planeación: periodo que abarca el número de años que establezcan los instrumentos de planeación territoriales para la urbanización y ocupación de la superficie total integrada por las áreas urbanizables y los vacíos urbanos de las áreas urbanizadas, así como para la implementación, seguimiento y evaluación de las disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales establecidas en el instrumento en cuestión; dicho periodo se dividirá en corto, mediano y largo plazo.

XL. Imagen urbana: el conjunto de elementos arquitectónicos, culturales o naturales que forman parte del marco visual del espacio público y espacio edificado de los asentamientos humanos y que generan una percepción definida para sus habitantes, en relación con las prácticas sociales, culturales y económicas que tienen lugar en él.

XLI. Infraestructura urbana: los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

XLII. Instituto: el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial del Estado de Yucatán.

XLIII. Instrumento de planeación territorial: los programas, esquemas de planeación simplificada y otros previstos en el artículo 30 de esta ley para el ordenamiento territorial y la planeación territorial que establecen las disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales a las que se sujetarán las acciones de gestión urbana, como mecanismos para promover el desarrollo territorial. También se consideran instrumentos de planeación territorial aquellos previstos en la legislación y normativa ambiental aplicable, que contengan disposiciones que incidan en el aprovechamiento territorial, los cuales serán regulados por los ordenamientos jurídicos en la materia.



XLIV. Intensidad de ocupación: es el grado en el que se presenta el aprovechamiento de un espacio urbano y que debe ser medido por la actividad y la superficie construida que la alberga.

XLV. Ley general: la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XLVI. Ordenamiento ecológico: el instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

XLVII. Ordenamiento territorial: la política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

XLVIII. Patrimonio biocultural: aquellas zonas reconocidas en los instrumentos de planeación territorial o algún otro instrumento de política pública donde se concentra el conocimiento y prácticas ecológicas locales, la riqueza biológica asociada a los ecosistemas, especies y diversidad genética de un sitio, a la formación de rasgos de paisaje y paisajes culturales, así como de la herencia, memoria y prácticas vivas de los ambientes manejados o construidos.

XLIX. Patrimonio natural y cultural: los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ecológico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

L. Planeación territorial: el proceso para el establecimiento de disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales para el desarrollo urbano, regional y metropolitano dentro de un horizonte de planeación determinado, como resultado del análisis de la situación actual del territorio que corresponda, incluyendo las disposiciones aplicadas en la gestión urbana, en congruencia con las pautas establecidas para el ordenamiento territorial de asentamientos humanos y actividades productivas.

LI. Procuraduría: la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

LII. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.



Las provisiones deberán ubicarse en áreas con aptitud territorial para el aprovechamiento territorial de uso urbano.

LIII. Red vial primaria: las vialidades actuales o proyectadas que garanticen la conectividad estratégica y la movilidad en los asentamientos humanos, centros de población y el territorio en general, considerando centralidades, ejes principales, transporte de carga, articulación intercomunal y corredores interurbanos, cuyas características se apegarán a las clasificaciones y disposiciones establecidas en la legislación y normativa en materia de movilidad, vialidad, transporte, seguridad vial y aquellas aplicables.

LIV. Regeneración: las políticas y acciones de desarrollo urbano cuyo objetivo es la reactivación económica, social y urbanística de zonas de un asentamiento humano o centro de población, que han sufrido deterioro en sus condiciones físicas, funcionales o sociales, o cuya renovación es de interés estratégico para la sociedad como mecanismo para la conservación, consolidación, densificación o mejoramiento de dichas zonas.

LV. Región: el territorio con asentamientos humanos, centros de población, municipios o unidades territoriales articuladas entre sí, tendientes a integrar una unidad homogénea por factores ecológicos, socioeconómicos, culturales, espaciales o político-administrativos, que permita focalizar la implementación de políticas y acciones de escala regional, independientemente de los límites político-administrativos de los municipios.

LVI. Reglamento: el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

LVII. Reservas de crecimiento: la superficie sin urbanización, edificación u ocupación, delimitada en los instrumentos de planeación territorial, sin limitaciones asociadas a las áreas no urbanizables y que no cumple los criterios para su definición como área urbanizable en los términos establecidos en esta ley.

LVIII. Reservas territoriales: el suelo adquirido y administrado por la autoridad competente conforme a las disposiciones en la materia, con el fin de satisfacer las necesidades habitacionales y urbanas de la población a través de políticas y acciones públicas de vivienda, suelo urbano y desarrollo urbano, dirigidas preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad.

LIX. Resiliencia: la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración



de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

LX. Riesgo: los daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador.

LXI. Servicios ambientales: los beneficios tangibles e intangibles generados por los ecosistemas, necesarios para la supervivencia del sistema natural y biológico en su conjunto y que proporcionan beneficios al ser humano.

Los servicios ambientales preferentemente se valorizarán para su pago y conservación.

LXII. Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

LXIII. Sistema de información estatal: el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán.

LXIV. Sistema urbano estatal: el conjunto de todos los centros de población y asentamientos humanos del estado, relacionados funcionalmente en mayor o menor medida, donde es posible caracterizar subsistemas, enlaces, nodos y una jerarquía con base en su relación funcional, población e importancia estratégica.

LXV. Sistemas urbanos rurales: las unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.

LXVI. Unidad de gestión territorial: la unidad básica de ordenamiento territorial en los instrumentos de planeación y que definen unidades de gestión territorial de nivel estatal, regional o metropolitano y que posibilitan la organización y el manejo del territorio sobre el que se desea actuar e intervenir. Son áreas homogéneas delimitadas en el territorio porque comparten características físicas, naturales, sociales y económicas y en las que convergen aptitudes territoriales, así como similares sinergias y divergencias sectoriales.

LXVII. Urbanización: la habilitación del territorio para el uso urbano a través de la creación de estructura urbana, infraestructura urbana, espacio público y espacio edificado, tendiente a la creación de asentamientos humanos.

LXVIII. Usos del suelo: los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.



LXIX. Uso urbano: los usos del suelo y destinos del suelo tendiente a la urbanización, la creación de asentamientos humanos o al desarrollo de acciones urbanísticas, en congruencia con la aptitud para el aprovechamiento territorial de uso urbano, cuya localización estará limitada a las áreas urbanizadas y áreas urbanizables que se definan en los instrumentos de planeación territorial y demás disposiciones, instrumentos y ordenamientos aplicables.

LXX. Vacíos urbanos: los predios e inmuebles localizados dentro del área urbanizada que se encuentran inutilizados, subutilizados, abandonados, con estructuras derruidas o en desuso.

LXXI. Zona metropolitana: conjunto de municipios con centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal, en términos de los criterios establecidos en la ley general, esta ley y demás disposiciones aplicables.

LXXII. Zona de riesgo: el espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antropogénicos.

LXXIII. Zonificación incluyente: el conjunto de instrumentos incluidos en un instrumento de planeación que permiten dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante los cuales, las personas ciudadanas puedan desarrollar y acceder a mejores condiciones para el desarrollo de sus propiedades, así como generar mecanismos para sufragar los rezagos de infraestructura y equipamiento urbano en los centros de población.

LXXIV. Zonificación metropolitana: la determinación de zonas y áreas que tiene como objeto la orientación o articulación de las zonificaciones primarias de los municipios que conforman una zona metropolitana, así como su armonización respecto a las zonificaciones y disposiciones contenidas en los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior, y la definición de unidades de gestión territorial y polígonos de actuación que sean la base de la definición de disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales que promuevan el desarrollo metropolitano.

LXXV. Zonificación primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias en términos de lo previsto en el artículo 181 de esta ley.



LXXVI. Zonificación secundaria: la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos del suelo, en términos del artículo 182 de esta ley.

Se considerarán, para efectos de esta Ley, las demás definiciones señaladas en la ley general.

Artículo 5. Mejora de las condiciones

El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en los centros de población y asentamientos humanos tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población mediante:

I. El desarrollo socioeconómico del estado, armonizando la interrelación entre las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente entre ambos los beneficios y cargas del proceso de urbanización.

II. La participación social en la solución de los problemas que genera la desigual distribución de los beneficios y cargas del proceso de urbanización, así como en los procesos de planeación y gestión del territorio, en términos de lo previsto en la ley general.

III. La conservación y mejoramiento del ambiente y de la habitabilidad de los asentamientos humanos.

IV. La resiliencia, previsión, prevención, mitigación, preparación, alertamiento, respuesta, atención, auxilio, recuperación y reconstrucción ante riesgos y contingencias ambientales y urbanas en el territorio del estado, en términos de las normas oficiales mexicanas de la materia y demás legislación y normativa aplicables.

V. La protección del patrón de asentamiento humano rural y la inclusión de las necesidades de su población en las políticas de ordenamiento territorial, planeación y desarrollos territoriales.

VI. La fundación de nuevos centros de población en tierras susceptibles para el aprovechamiento territorial de uso urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando lo previsto en el artículo 50 de la ley general.

VII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada en los procesos de desarrollo territorial.

VIII. La adecuada interrelación económica y conectividad de los centros de población.



IX. La integración de las zonas residenciales, comerciales, los centros de trabajo y aquellas que concentren el equipamiento e infraestructura urbana, los servicios urbanos, el espacio público y las áreas verdes urbanas, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

X. La movilidad segura, efectiva y sustentable en los asentamientos humanos, los centros de población, las regiones, las zonas metropolitanas y las conurbaciones, de acuerdo con las características del estado, evitando la producción de impactos negativos o grave deterioro ambiental y social, privilegiando las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XI. La correcta estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como los que conecten los diferentes centros de población y localidades.

XII. La preservación del patrimonio natural y cultural en los asentamientos humanos y los centros de población del estado.

XIII. El aprovechamiento ordenado de la propiedad, reconociendo su función social en los asentamientos humanos y los centros de población del estado, así como la justa distribución y el aprovechamiento sustentable de las riquezas naturales.

XIV. La regulación y el control de las acciones urbanísticas, en especial aquellas relacionadas con la comercialización de suelo para vivienda, de cualquier tipo que impliquen la ocupación de áreas no urbanizadas en cualquier plazo, garantizando que la oferta de suelo urbano cumpla con las disposiciones en materia de zonificación y planeación territorial, asegurando la habitabilidad de dicho suelo, a partir de la dotación de infraestructura urbana básica, la factibilidad para la prestación de servicios públicos básicos y el cumplimiento de las demás exigencias previstas en esta ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

XV. La creación, ampliación, recuperación, rehabilitación, mantenimiento, mejoramiento y defensa del espacio público.

XVI. La elaboración, promoción, difusión, implementación, seguimiento, evaluación y actualización de los instrumentos de planeación territorial previstos en esta ley.



Capítulo II

Principios y causas de utilidad pública

Artículo 6. Principios

La planeación, regulación y gestión de los centros de población y de los asentamientos humanos, así como su ordenamiento territorial, planeación territorial y gestión urbana, tienen como objetivo el desarrollo territorial y la política pública en la materia, debe conducirse en apego a los siguientes principios:

I. Accesibilidad universal y movilidad: promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Este principio deberá ser observado también para los destinos.

II. Coherencia y racionalidad: adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales y estatales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos.

Este principio deberá ser observado también para el desarrollo territorial.

III. Cultura urbana: impulsar el desarrollo de centros de población y asentamientos humanos con respeto al patrimonio natural y cultural; fomentar acciones y políticas para su conservación y promover su acceso.

IV. Derecho a la ciudad: garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Yucatán y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

V. Derecho a la propiedad urbana: garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ley general, esta ley y demás normativa aplicable.



VI. Equidad e inclusión: garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

VII. Equilibrio y equidad regional: garantizar que el crecimiento de los centros de población, conurbaciones y zonas metropolitanas, se dé en el marco de una visión integral del desarrollo territorial, acorde con una estrategia de ocupación del territorio establecida para las regiones del estado en los instrumentos de planeación territorial.

VIII. Movilidad: en términos de lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Yucatán, la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Yucatán y demás disposiciones aplicables.

IX. Distribución equitativa: garantizar la distribución equitativa de las cargas urbanísticas y beneficios en las inversiones y acciones urbanísticas para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en términos de lo previsto en la ley general y de esta ley.

X. Habitabilidad: asegurar viviendas y espacios urbanos adecuados en los centros de población y asentamientos humanos, que garanticen la vida digna de sus habitantes y propicien oportunidades para su desarrollo integral.

XI. Participación democrática y transparencia: proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y demás legislación aplicable en la materia.

XII. Productividad y eficiencia: fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

XIII. Protección y progresividad del espacio público: crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el



derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que cuenten, al menos, con igualdad de condiciones o generen beneficios equivalentes.

XIV. Eficiencia territorial: ordenar el uso y ocupación del territorio, evitando el crecimiento disperso; lograr una integración armoniosa entre el espacio edificado preexistente y las nuevas construcciones o edificaciones; garantizar una adecuada proporción de áreas verdes en todos los centros de población, con el fin de preservar y promover los servicios ambientales.

XV. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de riesgo.

XVI. Sustentabilidad ambiental: promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas y bosques.

Artículo 7. Interés público y beneficio social

En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 8. Causas de utilidad pública

Son causas de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población.
- II. La ejecución y cumplimiento de los instrumentos de planeación territorial a que se refiere la ley general y esta ley.
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano.
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población.



V. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la movilidad.

VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población.

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población.

VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad;

IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.

X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Título segundo

Autoridades competentes, instancias de coordinación y organismos auxiliares

Capítulo I

Autoridades competentes

Artículo 9. Autoridades

Son autoridades encargadas de la aplicación de esta ley, en el ámbito de sus respectivas competencias establecidas en el marco legal vigente:

I. La persona titular del Poder Ejecutivo estatal.

II. El Congreso del estado.

III. Los municipios.

IV. El instituto.

V. La procuraduría.



Artículo 10. Atribuciones del Poder Ejecutivo

La persona titular del poder ejecutivo estatal tendrá, en términos de la ley general y de esta ley las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Formular, aprobar y administrar el programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.
- II. Ordenar la publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados, y aquellos que le correspondan conforme a los convenios respectivos.
- III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda, incluida la movilidad, el espacio público, la sustentabilidad ambiental y la resiliencia.
- IV. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los instrumentos de planeación territorial; así como en la protección del patrimonio natural y cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los Centros de Población.
- V. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los instrumentos de planeación territorial de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos.
- VI. Proponer las modificaciones a la legislación local en materia de desarrollo urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano.
- VII. Desarrollar acciones que permitan contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano en términos de la legislación en la materia.



VIII. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en la ley general y en esta ley que, en su caso, corresponda.

IX. Impulsar y promover la creación de los institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, así mismo, establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana, regional e intermunicipal en los términos de la Ley general, de esta ley y demás disposiciones en la materia.

X. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas, sus municipios o municipios asociados, según corresponda, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano; así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, incluyendo las relativas a la movilidad y a la accesibilidad universal para apoyar los objetivos y estrategias propuestos por los instrumentos de planeación territorial estatales, regionales, metropolitanos, de conurbaciones y municipales.

XI. Convenir con la Federación y los ayuntamientos, así como con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo territorial atendiendo a los principios de la ley general, esta ley y a lo establecido en las leyes en la materia.

XII. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables y de los convenios que se celebren para este fin.

XIII. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, desarrollo regional y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano.

XIV. Realizar y promover acciones encaminadas a prevenir y evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, tomando en consideración para tales efectos los atlas de riesgos, los instrumentos de planeación territorial y las demás disposiciones, instrumentos y ordenamientos aplicables.

XV. Aplicar los principios de política pública establecidos por el artículo 6 de esta ley y los previstos en la ley general.

XVI. Efectuar o instruir la ejecución de los actos y procedimientos necesarios para llevar a cabo los procesos de elaboración, actualización, expedición, inscripción, y



cualquier otro que se requiera para la entrada en vigor de los instrumentos de planeación territorial de su competencia conforme a lo previsto en esta ley, los que de estos se deriven, así como implementar y garantizar su cumplimiento.

XVII. Establecer, cuando así lo considere, exenciones o estímulos fiscales para los ayuntamientos respecto al pago de los derechos por la publicación de los instrumentos de planeación territorial en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y por la inscripción de éstos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán.

XVIII. Establecer, cuando así lo considere, exenciones o estímulos fiscales para los ayuntamientos respecto al pago de los derechos por la publicación de sus programas o planes de desarrollo urbano o de centros de población en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y por la inscripción de los planes o programas referidos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán.

XIX. Ejercer el derecho de preferencia en términos de la ley general y de esta ley.

XX. Promover la participación ciudadana en los procesos de planeación, formulación, modificación, actualización, implementación, seguimiento, evaluación y vigilancia de los instrumentos de planeación territorial referidos en esta ley, así como en los procesos vinculados a la gestión urbana.

XXI. Convenir, con el propósito de que el estado asuma el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano les corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al estado.

XXII. Difundir los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos y de conurbaciones aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

XXIII. Instalar y presidir la Comisión Interinstitucional de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano, el Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano y demás órganos de carácter metropolitano intermunicipal, regional o intermunicipal que se establezcan, conforme a los convenios respectivos.

XXIV. Proponer al Congreso del estado reformas legislativas o, en su caso, expedir en los reglamentos aplicables los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones



urbanísticas, en las cuales se deben prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia.

XXV. Participar en la protección, suficiencia, calidad y progresividad del espacio público, y en su caso, en la gestión coordinada con los ayuntamientos.

XXVI. Promover la simplificación y modernización de procesos y trámites estatales en materia de desarrollo territorial y gestión urbana, priorizando la implementación de sistemas de información y medios o plataformas digitales.

XXVII. Solicitar la opinión del Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano, como requisito previo al inicio de los procesos de actualización de los instrumentos de planeación territorial estatales.

XXVIII. Someter a revisión de los integrantes de la Comisión Interinstitucional de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano los proyectos de actualización de los instrumentos de planeación territorial estatales.

XXIX. Proponer a la Federación y al municipio o los municipios involucrados, la delimitación y constitución de las zonas metropolitanas en el estado, cuando estas involucren centros de población de los municipios del territorio estatal en los términos establecidos por las leyes y normas correspondientes.

XXX. Promover, participar y coadyuvar, con los tres órdenes de gobierno, en la gestión de convenios para la delimitación y constitución de las zonas metropolitanas en el estado, en congruencia con los instrumentos y disposiciones de la ley general, esta ley y demás disposiciones aplicables.

XXXI. Promover políticas y acciones en materia de apoyo y asesoramiento de carácter legal a personas, propietarios y legítimos poseedores que se vean afectados por la gentrificación o desplazamiento derivado del aumento y especulación desmedida en relación al acceso y costos de vivienda.

XXXII. Implementar campañas de concientización sobre los efectos de la gentrificación promoviendo la importancia de la preservación de la diversidad de los centros o núcleos poblacionales existentes.

XXXIII. Las demás que le señale la ley general, esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.



Artículo 11. Atribuciones del Congreso del estado

El Congreso del estado, en términos de la ley general y esta ley tendrán las atribuciones y obligaciones siguientes:

- I. Legislar en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por la ley general y esta ley.
- II. Decretar la fundación de nuevos centros de población, a partir de la promoción que realicen las autoridades correspondientes.
- III. Decretar la desaparición de centros de población, en su caso integración con otros centros de población.
- IV. Emitir la declaratoria de la entrada en vigor del convenio de delimitación y constitución de una zona metropolitana o conurbada en el estado.
- V. Las demás que le señale la ley general, esta ley, su reglamento y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 12. Atribuciones de los municipios

Los municipios en términos de la ley general y esta ley tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Elaborar, aprobar, implementar, administrar, controlar, actualizar y evaluar y vigilar el cumplimiento de los instrumentos de planeación territorial de su competencia, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y con la legislación y normativa aplicables.
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo, destinos de suelo y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.
- III. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en el municipio, conforme a los instrumentos de planeación territorial de tipo municipal y en los demás que de estos deriven.



V. Promover y ejecutar acciones, inversiones y dotar de servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de los derechos humanos.

VI. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos en el municipio.

La formulación y ejecución de las acciones en materia de promoción y protección de los espacios públicos municipales deberán garantizar su protección, suficiencia, seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y progresividad; y promover su gestión dentro de la jurisdicción territorial del municipio.

VII. Regular, administrar, proteger y vigilar el espacio público de su competencia.

VIII. Proponer al Congreso del estado la fundación y, en su caso, la desaparición de centros de población.

IX. Impulsar y promover, según sea el caso, la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada y la conformación de los institutos multimunicipales de planeación, en términos de la ley general y esta ley, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones intermunicipales, en los términos de la ley general y esta ley.

X. Participar en la elaboración o actualización de los instrumentos de planeación territorial estatales y, en su caso, de los metropolitanos y de conurbaciones intermunicipales aplicables, así como coadyuvar en su implementación.

XI. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación, concertación o asociación, según sea el caso, para fortalecer sus procesos de planeación territorial, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes, y para apoyar en el cumplimiento de los objetivos y prioridades previstos en los instrumentos de planeación territorial de su competencia.

XII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Yucatán y en la legislación local.

XIII. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la



prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la ley general y demás disposiciones aplicables.

XIV. Expedir o negar las autorizaciones, licencias, constancias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a la ley general, esta ley, su reglamento y los reglamentos municipales, los instrumentos de planeación territorial y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de suelo y predios.

XV. Solicitar al instituto la validación de la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus instrumentos de planeación territorial municipales en materia de desarrollo urbano, en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la ley general y de esta ley.

XVI. Solicitar al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán de los instrumentos de planeación territorial que se citan en la fracción anterior, así como gestionar su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

XVII. Solicitar al instituto la incorporación de los instrumentos de planeación territorial municipales al sistema de información estatal.

XVIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los instrumentos de planeación territorial y las reservas, usos del suelo y destinos de suelo y predios.

XIX. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, de la ocupación irregular del suelo y de la localización de asentamientos humanos en zonas de riesgo, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los instrumentos de planeación territorial, en el marco de los derechos humanos.

XX. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad y la captación de plusvalías.

XXI. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición, contenidas en la legislación aplicable.



XXII. Imponer sanciones administrativas a las personas infractoras de las disposiciones jurídicas, instrumentos de planeación territorial, reservas, usos del suelo y destinos de suelo y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y la legislación local aplicable en materia de responsabilidades administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales instrumentos de planeación territorial y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente.

XXIII. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los instrumentos de planeación territorial de su competencia aprobados, validados, publicados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

XXIV. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de instrumentos de planeación territorial municipales y los que de ellos emanen, de conformidad con lo dispuesto por la ley general y esta ley, así como promover la participación ciudadana en dichos mecanismos.

XXV. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, incluida la movilidad, la vivienda, el espacio público, la sustentabilidad ambiental y la resiliencia.

XXVI. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar su resiliencia ante fenómenos naturales y antropogénicos.

XXVII. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

XXVIII. Instalar y promover el funcionamiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda o su equivalente en el caso de alguna otra denominación.

XXIX. Realizar las acciones necesarias para la preservación y el control de los servicios ambientales, conforme a las disposiciones aplicables, en los centros de población del municipio.

XXX. Ejercer el derecho de preferencia en términos de la ley general y de esta ley.

XXXI. Promover la creación y funcionamiento de observatorios urbanos en los términos establecidos en la ley general, esta ley y la normativa que se expida para su administración.



XXXII. Proponer al Congreso del estado reformas legislativas o, en su caso, expedir en los reglamentos aplicables en el ámbito de sus competencias, a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se deben prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia, en los términos previstos en esta ley y la ley general.

XXXIII. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano el asesoreamiento y capacitación técnica para la elaboración y ejecución de sus instrumentos de planeación territorial.

XXXIV. Solicitar al instituto el asesoreamiento y capacitación sobre la administración de la planeación del Desarrollo Urbano, o para la celebración de convenios entre autoridades municipales para la creación y mantenimiento de institutos multimunicipales o metropolitanos de planeación.

XXXV. Garantizar que, en las dependencias y entidades de la administración pública municipal, la planificación e implementación de programas y proyectos que impliquen acciones urbanísticas, se desarrollen en alineación y cumplimiento de las disposiciones señaladas en los instrumentos de planeación territorial y la normativa urbana aplicable.

XXXVI. Promover la simplificación y modernización de sus procesos y trámites en materia de desarrollo territorial y gestión urbana, priorizando la implementación de sistemas de información y medios o plataformas digitales.

XXXVII. Expedir constancias de congruencia con los usos del suelo de acuerdo con lo establecido en la ley general, esta ley, los reglamentos en la materia, los instrumentos de planeación territorial aplicables y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia y en caso de no contar con la capacidad para formularlo, solicitar al instituto su emisión, previo convenio.

XXXVIII. Solicitar al instituto dictámenes y opiniones técnicas sobre la congruencia de los instrumentos de planeación territorial de su competencia, en los casos y según los términos establecidos por la ley general, esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia.

XXXIX. Crear y administrar sistemas de información territorial y urbana de tipo municipal con el fin de contribuir al sistema de información estatal y el sistema



federal homólogo establecido en la ley general, así como coordinarse con el instituto para establecer lineamientos y mecanismos de intercambio de información.

XL. Remitir al Instituto, en caso de que el municipio no cuente con la capacidad técnica, operativa o financiera para operar un sistema de información territorial y urbana de tipo municipal, con la periodicidad que establece esta ley, los informes, documentos y demás información que deba ser actualizada en el sistema de información estatal, en términos de esta ley.

XLI. Promover e implementar los instrumentos de suelo y financieros que permitan viabilizar o financiar la ejecución de las acciones, programas y proyectos incluidos en los instrumentos de planeación territorial, así como aquellos que permitan su implementación en los procesos de gestión urbana, para el desarrollo territorial, dentro de los límites municipales, de su competencia, conforme lo establezca la ley general, esta ley y su reglamento.

XLII. Las demás que confiera la ley general, esta ley, su reglamento y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 13. Atribuciones del instituto

El instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I. Elaborar, modificar, ejecutar y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planeación derivados, así como controlar y evaluar su cumplimiento, con participación de los municipios y la sociedad, ajustándolos a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Elaborar y difundir normas técnicas, manuales o lineamientos a los que se sujetarán los procesos de planeación y gestión territorial, así como su seguimiento y evaluación, de manera que se promueva y propicie la participación de la ciudadanía.

III. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en el asesoramiento y capacitación sobre la administración de la planeación del desarrollo urbano, o para la celebración de convenios entre estas para la creación y mantenimiento de institutos multimunicipales, metropolitanos de planeación o en dado caso, convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren.

IV. Coordinar los comités de la Comisión Interinstitucional de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano y del Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano en el ámbito de sus atribuciones establecidas en esta ley y demás instrumentos jurídicos aplicables.



V. Promover ante las instancias competentes la creación de las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano y las Comisiones de Conurbación Intermunicipales.

VI. Coordinar sus actuaciones con los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, mediante la celebración de convenios y acuerdos.

VII. Crear, integrar, administrar, promover y difundir el sistema de información estatal y actualizar la información que corresponda en el sistema homólogo previsto en la Ley General.

VIII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado y regular, en coordinación con los gobiernos, federal y municipales, así como con los sectores social y privado, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades.

IX. Gestionar la aprobación de la persona titular del Poder Ejecutivo y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación territorial de su competencia, así como otras disposiciones en la materia y vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

X. Promover, fomentar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo regional, desarrollo metropolitano y en general de los asentamientos humanos.

XI. Convenir con los ayuntamientos que lo soliciten, la coordinación, apoyo o la transferencia de facultades municipales en materia de planeación territorial y gestión urbana en los términos de los convenios que para ese efecto se celebren.

XII. Incorporar la participación ciudadana en sus funciones vinculadas a la aplicación de esta ley.

XIII. Instalar y participar en los observatorios urbanos a los que refiere la ley general y esta ley, conforme a la normativa que se expida para su regulación.

XIV. Impulsar y promover la creación de los institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, así como promover la creación y participar en las instancias de coordinación institucional y los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, en los términos de la ley general, esta ley, su reglamento, la ley en la materia y demás disposiciones aplicables.



XV. Brindar apoyo técnico y de gestión estratégica en el ordenamiento territorial, la planeación territorial y la gestión urbana de las conurbaciones, a solicitud de los municipios.

XVI. Coadyuvar en la gestión de recursos federales e internacionales para el financiamiento de proyectos de impacto urbano de tipo regional y metropolitano que contribuyan al desarrollo territorial.

XVII. Concertar con los gobiernos federal y municipal y con los sectores social y privado, marcos de colaboración y acciones coordinadas en materia de planeación territorial y gestión urbana.

XVIII. Promover la concertación y coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal en la planificación e implementación de programas y proyectos que impliquen el aprovechamiento territorial de uso urbano y las acciones urbanísticas, así como garantizar que las obras públicas, se alineen y cumplan con las disposiciones señaladas en los instrumentos de planeación territorial y demás normativa urbana aplicable.

XIX. Requerir, solicitar e incorporar al sistema de información estatal, los instrumentos de planeación territorial, así como su información estadística, documental y cartográfica, incluidos los sistemas de información geográfica.

XX. Emitir el dictamen de congruencia respecto a los instrumentos de planeación territorial según los términos establecidos por la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial aplicables y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia.

XXI. Coadyuvar en el ejercicio de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones de la persona titular del Poder Ejecutivo del estado señaladas en esta ley.

XXII. Promover acciones en materia de estructura urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural, imagen urbana, accesibilidad universal, movilidad y otros temas prioritarios para el desarrollo territorial de los asentamientos humanos, centros de población, regiones, conurbaciones y zonas metropolitanas del estado, así como formular y aplicar las políticas en el ámbito de su competencia.

XXIII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares de conformidad con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación territorial y disposiciones en



la materia, incluyendo el enfoque de género y el marco jurídico de los derechos humanos.

XXIV. Promover la simplificación y modernización de procesos y trámites estatales en materia de desarrollo territorial y gestión urbana, priorizando la implementación de medios o plataformas digitales

XXV. Dar vista a las autoridades competentes, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sobre las presuntas faltas administrativas a las disposiciones de la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y la normativa urbana en general, con el fin de que dichas autoridades apliquen a los infractores de cualquier naturaleza las medidas de seguridad correspondientes e impongan las sanciones administrativas que correspondan, así como denunciar los presuntos delitos de los que tenga conocimiento ante las autoridades investigadoras que correspondan, conforme lo establezca la legislación y normativa aplicable.

XXVI. Promover y participar en la gestión de convenios, declaratorias, decretos u otros instrumentos jurídicos que contribuyan al reconocimiento y constitución legal de las zonas metropolitanas y zonas conurbadas intermunicipales en el estado, en congruencia con los instrumentos y disposiciones establecidas por la Federación.

XXVII. Dar seguimiento al cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba la persona titular del Poder Ejecutivo del estado con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como proponer a las autoridades competentes, en su caso, las medidas correctivas procedentes.

XXVIII. Definir e impulsar instrumentos financieros para el financiamiento del desarrollo urbano a nivel local.

XXIX. Dar seguimiento y verificar la publicación de los instrumentos de planeación territorial en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán.

XXX. Expedir constancias de congruencia con los usos del suelo de acuerdo con lo establecido en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial aplicables y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia, previo convenio con el ayuntamiento respectivo.

XXXI. Expedir la factibilidad urbana-ambiental según los términos establecidos en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial aplicables y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia.



XXXII. Expedir el dictamen de impacto urbano, así como darle seguimiento a las obras o proyectos respectivos, según los términos establecidos por la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial aplicables y las demás disposiciones legales, normativas y administrativas en la materia.

XXXIII. Las demás que señalen esta ley y otras disposiciones aplicables y las que le delegue la persona titular del Poder Ejecutivo del estado.

Artículo 14. Atribuciones de la procuraduría

La procuraduría tendrá las atribuciones que le otorga la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, esta ley y demás disposiciones aplicables.

Capítulo II Gobernanza territorial

Sección primera Generalidades para la gobernanza territorial

Artículo 15. Gobernanza territorial

Los órganos colegiados que apoyarán en la toma de decisiones para garantizar la gobernanza territorial se clasifican en:

- I. Instancias de coordinación institucional.
- II. Organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

Artículo 16. Organización y funcionamiento

La organización y funcionamiento de las instancias de coordinación institucional y los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural se establecerán en sus respectivos reglamentos internos o en los instrumentos jurídicos que los regulen. Además, dichos reglamentos internos normarán las disposiciones relativas al desarrollo de las sesiones, las formalidades de las convocatorias y las facultades de quienes los integran, en cumplimiento de las disposiciones establecidas por la ley general, esta ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 17. Apoyo técnico

El Gobierno del estado, el instituto, los ayuntamientos, así como las dependencias y entidades de la administración pública que las integren, brindarán el apoyo técnico necesario a las instancias de coordinación institucional y a los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural para realizar su labor. El convenio



respectivo podrá fijar que esta función quede a cargo de los institutos municipales, multimunicipales o metropolitanos de planeación, según corresponda.

Artículo 18. Información

En todo momento será responsabilidad de las autoridades señaladas en el artículo inmediato anterior, proveer de información oportuna y veraz a las instancias de coordinación institucional y los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural para el ejercicio de sus funciones, a solicitud de dichos órganos.

Artículo 19. Publicación

Todas las opiniones y recomendaciones o decisiones de las instancias de coordinación institucional y los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, según sea el caso, serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

Sección segunda

Instancias de coordinación institucional

Artículo 20. Instancias de coordinación institucional

Para lograr una eficaz gobernanza territorial con la participación de las dependencias y entidades de la administración pública relacionadas con el desarrollo territorial, se establecerán los mecanismos y los instrumentos de carácter obligatorio que aseguren la vinculación a través de las instancias de coordinación institucional conformadas de la siguiente manera:

I. La Comisión Interinstitucional de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano, conformada por las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal relacionadas con el desarrollo territorial, que se determinen en los instrumentos jurídicos correspondientes.

Las personas integrantes participarán en el ámbito de su competencia para cumplir con los objetivos y principios a que se refiere esta ley, y no cobrarán o recibirán de forma adicional retribución o emolumento alguno.

II. Las demás instancias de coordinación institucional que se creen, conforme a lo previsto en esta ley.

Las instancias de coordinación institucional serán espacios para la gestión de acuerdos, toma de decisiones y programación de acciones de gestión entre las dependencias y entidades de la Administración Pública de los tres órdenes de gobierno, conforme a los convenios respectivos, por lo que para el desarrollo de sus funciones se auxiliarán de la infraestructura, estructura organizacional y presupuesto



con el que cuenten las unidades administrativas asociadas a cada dependencia o entidad que las integre y que se destine específicamente para este fin.

Artículo 21. Atribuciones

Corresponderá a las instancias de coordinación institucional:

I. Participar en la elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y actualización de los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos y de conurbaciones del sistema estatal de planeación y gestión territorial.

II. Promover, gestionar y vigilar el cumplimiento de las estrategias, normas y demás disposiciones establecidas en los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos y de conurbaciones del sistema estatal de planeación y gestión territorial.

III. Promover la coordinación intergubernamental, intersectorial e interinstitucional en la implementación de estrategias, acciones, proyectos, programas, obras y políticas en materia de desarrollo territorial, principalmente aquellas previstas en los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos y de conurbaciones del sistema estatal de planeación y gestión territorial.

IV. Promover la actualización de las disposiciones legales y normativas que regulan la materia urbana y territorial en el ámbito de sus competencias.

V. Aprobar y emitir su reglamento interno y demás normativa interna necesaria para su funcionamiento.

VI. Crear y administrar sistemas internos de información con el fin de contribuir al sistema de información estatal, así como coordinarse con el instituto para establecer los lineamientos y mecanismos de intercambio de información.

VII. Crear comités en temas específicos relacionados con el desarrollo territorial, cuya conformación y funcionamiento se regulará de acuerdo con lo establecido en su acuerdo de creación y el reglamento interno.

VIII. Las demás que se determinen en la ley general, esta ley, su reglamento, los convenios, los reglamentos internos o los instrumentos jurídicos que correspondan.

Artículo 22. Secretaría técnica

La persona que ocupe la presidencia de la instancia de coordinación institucional nombrará a la persona titular de la secretaría técnica y esta participará en las sesiones únicamente con derecho a voz.



Artículo 23. Instancias de coordinación institucional en zonas metropolitanas

Las instancias de coordinación institucional en las zonas metropolitanas quedarán establecidas en la normatividad en materia de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán.

Sección tercera

Organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural

Artículo 24. Organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural

Los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural son los siguientes:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los consejos consultivos de desarrollo metropolitano.
- III. Los consejos consultivos municipales de desarrollo urbano y vivienda.
- IV. Los consejos consultivos intermunicipales o regionales que sean creados conforme a lo previsto en la ley general, esta ley y demás disposiciones aplicables.
- V. Los observatorios.

Artículo 25. Lineamientos para la participación plural

Las personas ciudadanas integrantes deberán pertenecer a las organizaciones del sector social y privado, designados por su vinculación con el desarrollo territorial, priorizando la inclusión y perspectiva de género para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

Los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, para asegurar la consulta, opinión y deliberación de desarrollo territorial en el estado, promoverán la participación conjunta de las personas representantes del sector social, público y privado, en la formulación, aplicación, evaluación y supervisión de las políticas públicas de los tres niveles de gobierno en materia de ordenamiento territorial, planeación territorial y gestión urbana.

En los procesos de actualización de cualquiera de los instrumentos de planeación se requerirá la opinión del órgano auxiliar de participación ciudadana y conformación plural que corresponda para iniciar este proceso; para tal fin, los reglamentos internos e instrumentos jurídicos que los regulen establecerán los procedimientos y lineamientos correspondientes.



Los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural participarán en la consulta, opinión y deliberación en los procesos de elaboración, implementación, evaluación y actualización de los instrumentos de planeación territorial bajo la siguiente lógica:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano, que participará en el proceso del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y sus instrumentos de planeación territorial derivados, así como los instrumentos de planeación territorial de conurbaciones cuando éstas no formen parte de una zona metropolitana.

II. Los consejos consultivos de desarrollo metropolitano que participarán en los procesos de los programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas, y sus instrumentos de planeación territorial derivados, conforme al convenio que se firme en la materia;

III. Los consejos consultivos intermunicipales de conurbación que participarán en los procesos de los instrumentos de planeación territorial de conurbaciones intermunicipales cuando estas no formen parte de una zona metropolitana, conforme al convenio que se firme en la materia.

IV. Los consejos consultivos de ordenamiento regional que participarán en los procesos de los programas de ordenamiento territorial, regionales y sus instrumentos de planeación territorial y ecológico derivados, conforme al convenio que se firme en la materia.

V. Los consejos consultivos municipales de desarrollo urbano y vivienda, que participarán en los procesos de los programas de municipales de desarrollo urbano y vivienda, y sus instrumentos de planeación territorial derivados.

VI. Los observatorios, que participarán, en su caso, en cada uno de los consejos anteriores, una vez que sean creados.

Las funciones específicas de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural serán establecidas en los reglamentos internos o instrumentos jurídicos que los regulen, conforme a las disposiciones establecidas en la ley general, esta ley y sus reglamentos respectivos.

Artículo 26. Directrices para la conformación

Para la conformación de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural se observará lo previsto en la ley general, esta ley y su reglamento y las siguientes directrices:



I. La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán regulará el Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano y los observatorios urbanos de tipo estatal que sean necesarios en términos de la ley general y de esta ley.

II. Los ayuntamientos promoverán la creación y funcionamiento de los consejos consultivos municipales de desarrollo urbano y vivienda y, en su caso, de los observatorios urbanos de tipo municipal; siendo que, a través de los institutos multimunicipales de planeación podrán crearse observatorios urbanos intermunicipales.

III. Las instancias metropolitanas promoverán la creación y funcionamiento de los consejos de ordenamiento metropolitano, y en su caso, de los observatorios urbanos de tipo metropolitano.

IV. Las autoridades e instancias de coordinación institucional señaladas determinarán a la persona que presidirá el órgano en cuestión; le brindarán información, apoyo técnico, legal o administrativo e implementarán los mecanismos necesarios para coadyuvar con los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural en el desarrollo de sus funciones.

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

Artículo 27. Mecanismos de participación de los organismos

Los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural promoverán la gobernanza territorial a través de los siguientes mecanismos aplicables al ordenamiento territorial, planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano:

I. Diagnósticos ciudadanos para la formulación de programas, planes, instrumentos, proyectos, obras y cualquier otro tipo de acción de interés público relacionada con el objeto de la ley general, esta ley y su reglamento.

II. Consultas y audiencias públicas u otros mecanismos para la socialización de las acciones de impacto municipal, intermunicipal, de las conurbaciones, metropolitano, regional o estatal, así como las iniciativas de normativa urbana y aquellas tendientes a transformar los esquemas para la gestión urbana.

III. Diseño participativo del espacio público, incluidas las vialidades, en términos de las disposiciones aplicables.



IV. Mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta ley.

Las bases para el diseño e implementación de mecanismos de participación ciudadana deberán establecerse en los reglamentos, normas, lineamientos y disposiciones administrativas que emitan las autoridades competentes.

Artículo 28. Objeto de los observatorios urbanos y regionales

El estado, las instancias de coordinación metropolitana y los municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios en apoyo a los consejos que correspondan, con la asociación o participación plural de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

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

Para garantizar el adecuado funcionamiento de los observatorios, las autoridades, instancias de coordinación institucional, los institutos multimunicipales y los institutos de planeación metropolitana referidos en esta ley, en el ámbito de sus competencias, además de lo previsto en la ley general, proporcionarán información, apoyo técnico, legal y administrativo, e implementarán los mecanismos necesarios para coadyuvar con las funciones de estos organismos.

Los observatorios crearán y administrarán sistemas internos de información con el fin de contribuir al fortalecimiento del sistema de información estatal y deberán coordinarse con el instituto para establecer los lineamientos y mecanismos de intercambio de información.

La conformación, funcionamiento y funciones específicas de los observatorios se establecerán en los reglamentos internos o instrumentos jurídicos que los regulen, en observancia a las disposiciones establecidas en la ley general, esta ley y su reglamento.

Título tercero

Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Metropolitano y Regional

Capítulo I



Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial

Artículo 29. Objeto

El ordenamiento territorial y la planeación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y de la ordenación territorial deben conducirse en apego a los principios que establecen la ley general y esta ley, en alineación con el sistema general de planeación territorial y los instrumentos de planeación territorial aplicables.

La planeación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y el ordenamiento territorial se realizará a través del sistema estatal de planeación y gestión territorial, en alineación al sistema general de planeación territorial, y sujetándose a lo establecido por los instrumentos de orden jerárquico superior que establece la ley general.

Artículo 30. Instrumentos de planeación territorial

Los instrumentos de planeación territorial que integran el sistema estatal de planeación y gestión territorial son los siguientes:

- I. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Programas de ordenamiento territorial regionales o de zonas metropolitanas.
- III. Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal.
- IV. Programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- V. Programas de desarrollo urbano de centros de población.
- VI. Esquemas de planeación simplificada.
- VII. Programas parciales de desarrollo urbano.
- VIII. Programas sectoriales de desarrollo urbano.

Los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial deberán ser elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, implementados, evaluados y actualizados, en los términos y con las formalidades previstas en esta ley y su reglamento, además se apegarán a los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Yucatán y



en las demás leyes, reglamentos y normas en materia ambiental y ecológica aplicables.

Artículo 31. Contenido general de los instrumentos de planeación territorial

Todos los instrumentos de planeación territorial, salvo los programas de desarrollo urbano de centros de población con esquemas de planeación simplificada, deberán contar con un contenido general que incluirá los siguientes niveles de estructuración:

I. El nivel de antecedentes contendrá, como mínimo los siguientes apartados:

- a) Delimitación del área de aplicación.
- b) Fundamentación jurídica.
- c) Análisis y alineación con el marco de planeación vigente.
- d) Diagnóstico del territorio, de los asentamientos humanos y de los centros de población en congruencia con el tipo y la escala territorial del instrumento.
- e) Construcción de escenarios actuales y prospectivos.
- f) Identificación de temas y territorios de atención prioritaria.

II. El nivel estratégico contendrá, como mínimo los siguientes apartados:

- a) Políticas.
- b) Objetivo general y objetivos específicos.
- c) Metas por horizontes de planeación.
- d) Estrategias y las líneas de acción que se derivan de aquellas.
- e) Programas, obras y acciones prioritarias que formen parte de la estrategia
- f) Zonificación, en términos de la ley general y de lo previsto en esta ley.

III. El nivel normativo contendrá los siguientes apartados:

- a) Definición y clasificación de usos y parámetros de regulación.
- b) Criterios de asociación y de compatibilidad de actividades.
- c) Tipo y clasificación de acciones urbanísticas.
- d) Lineamientos normativos que establezcan criterios orientadores para el aprovechamiento territorial, con la excepción para los programas sectoriales de desarrollo urbano;
- e) Lineamientos generales aplicables a temas estratégicos de interés como soporte a estrategias de desarrollo urbano.
- f) Otros lineamientos asociados al ordenamiento y regulación de usos, actividades, obras y acciones urbanísticas, con la excepción para los programas sectoriales de desarrollo urbano.

IV. El nivel instrumental contendrá, como mínimo los siguientes apartados:

- a) Instrumentación para implementar cada una de las estrategias.
- b) Las normas complementarias y específicas para cada una de las estrategias o instrumentos de planeación territorial.
- c) Seguimiento y evaluación del programa.



El reglamento de la Ley precisará los contenidos de cada uno de los instrumentos y las condiciones en las que algún contenido que se encuentra en un nivel superior no tendría que incluirse en los niveles inferiores y únicamente tendrá que referirse adecuadamente.

El reglamento también precisará el contenido ajustado que se tendrá que contemplar en los instrumentos de planeación territorial; los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones; y de los programas municipales, como los de centros de población, parciales, sectoriales y esquemas de planeación simplificada.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener, además de lo previsto en este artículo, lo establecido en el artículo 29 de la ley general.

Artículo 32. Concurrencia

Las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Yucatán, la ley general y esta ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Sección primera

Procedimientos de elaboración aprobación y actualización de los instrumentos

Artículo 33. Sujeción al orden jurídico

Los instrumentos de planeación referidos en el artículo 30 deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, según los términos establecidos por la ley general, esta ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

La normativa establecerá los lineamientos para que la autoridad estatal en la materia analice y valide las solicitudes que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus instrumentos de planeación territorial municipales en su caso, las que soliciten las instancias técnicas metropolitanas y técnicas para los programas que les corresponda elaborar.

Artículo 34. Formalidades para la aprobación de los instrumentos

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones, regionales, o programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus derivados, serán elaborados,



aprobados y promovidos por la autoridad o instancia de coordinación institucional competente conforme a esta ley, mediante el procedimiento contenido en esta sección, el cual aplicará de igual forma para la actualización de los instrumentos de planeación territorial en la modalidad de modificación estructural señalado en el artículo 57 de esta ley.

Artículo 35. Vigor y vigencia de los instrumentos de planeación territorial

Los instrumentos de planeación territorial deberán de dar cumplimiento a todas las etapas del proceso de elaboración, aprobación y registro que se señalan en esta ley, entrando en vigor al día siguiente de la publicación que contenga el registro correspondiente y estarán vigentes en tanto no se expida otro del mismo nivel y ámbito territorial de planeación que lo sustituya.

Artículo 36. Alineación de los programas e instrumentos

Los instrumentos de planeación territorial del sistema estatal de planeación y gestión territorial deberán garantizar que sus disposiciones estratégicas, normativas e instrumentales tengan alineación con la planeación federal y estatal, considerando lo siguiente:

- I. Contribución al alcance de los objetivos y metas establecidos en la planeación federal y estatal, conforme a las disposiciones, lineamientos, estrategias, acciones, instrumentos y demás preceptos legales y normativos aplicables.
- II. Apego a los criterios de regulación, reglas administrativas, lineamientos, normas y demás disposiciones normativas que establezcan los planes, programas e instrumentos federales y estatales.
- III. Congruencia entre las aptitudes territoriales que establezcan dichos planes, programas e instrumentos y la zonificación que, en su caso, establezcan los planes o programas.
- IV. Incorporación de las estrategias, proyectos, programas o acciones programadas en la planeación federal y estatal que incidan en el territorio municipal, las conurbaciones y las zonas metropolitanas.
- V. Implementación de los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- VI. Coordinación y ajuste de la instrumentación propuesta con las pautas establecidas en la planeación federal y estatal en materia de gestión urbana.



VII. Cumplimiento de las normas técnicas urbanas, los lineamientos emitidos por el instituto y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Los instrumentos de planeación territorial de tipo estatal, también deberán garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con el sistema general de planeación territorial.

Artículo 37. Etapas del proceso de elaboración, aprobación y registro

Para la adecuada elaboración de los instrumentos de planeación territorial, que derive en un proceso de amplia participación de las instancias de coordinación, de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, y de la sociedad en su conjunto, todos los instrumentos deberán cumplir las siguientes etapas:

- I. Inicio y publicación del proceso de planeación.
- II. Elaboración y difusión amplia del proyecto.
- III. Consulta pública, recepción, respuesta y modificación del proyecto.
- IV. Aprobación por las autoridades competentes.
- V. Solicitud y dictaminación de la congruencia del instrumento.
- VI. Ratificación por las autoridades competentes, para el caso de modificaciones derivadas de la dictaminación de la congruencia.
- VII. Publicación en los medios oficiales y solicitud de integración al sistema de información estatal.
- VIII. Registro y publicación en los medios oficiales.

Artículo 38. Plazos para el cumplimiento de las etapas del proceso

Los siguientes plazos están establecidos en días hábiles salvo disposición en contrario y será obligación de las instancias de coordinación, instancias técnicas o autoridades competentes de la autorización, dictaminación o registro, según corresponda, dar estricto cumplimiento:

- I. Para la elaboración del proyecto las instancias técnicas encargadas contarán con un plazo máximo de ciento ochenta días, posteriores al aviso público del inicio del proceso de planeación.
- II. La consulta pública tendrá una duración total de treinta días en el caso del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como de los



correspondientes regionales y metropolitanos, plazo que se dividirá en un calendario de audiencias públicas para la presentación de planteamientos, en forma física o electrónica, por parte de los interesados.

III. Una vez cerrado este plazo, las instancias técnicas encargadas del proceso contarán con un periodo de veinte días para responder, de manera fundamentada, las observaciones, sugerencias y, en su caso, realizar las modificaciones correspondientes al proyecto, las cuales estarán disponibles para su consulta en las oficinas de la autoridad estatal o municipal y en forma electrónica a través de sus sitios web durante los veinte días naturales siguientes.

IV. La consulta pública de los instrumentos municipales tendrá un plazo total de veinte días. Una vez cerrado este plazo, las instancias técnicas encargadas del proceso contarán con un periodo de veinte días adicionales para responder, de manera fundamentada, las observaciones, sugerencias y, en su caso, realizar las modificaciones correspondientes al proyecto.

V. Una vez finalizado el proceso de consulta pública, el plazo máximo para la aprobación de las autoridades competentes será de cuarenta días en el caso del instrumento estatal, de cincuenta días para los regionales y metropolitanos y de veinte días para los instrumentos municipales.

VI. A partir de la aprobación que realicen las instancias de coordinación competentes de los instrumentos regionales, metropolitanos o municipales, según sea el caso, la instancia técnica encargada del proceso dispondrá de un plazo máximo de quince días para solicitar el dictamen de congruencia.

VII. En su caso, el proceso de modificación del proyecto derivado de una respuesta negativa del dictamen tendrá un plazo máximo de treinta días.

VIII. El instituto tendrá un plazo máximo de respuesta de noventa días para la primera solicitud y de cuarenta y cinco en los casos de una segunda solicitud.

IX. Cuando el instituto dictamine que se requieren modificaciones significativas, asociado al análisis y calificación de la congruencia, la instancia técnica deberá solicitar la ratificación del ayuntamiento que corresponda en un plazo máximo de veinte días.

X. Posterior a la aprobación o ratificación, según sea el caso, deberá solicitar la publicación del instrumento en los medios oficiales que correspondan, en un plazo máximo de diez días y simultáneamente deberá solicitar al instituto la emisión del certificado en donde quede constancia que el municipio entregó el instrumento en



forma impresa y en formato digital, editable y no editable, acorde con la normativa que se establezca para ser incorporado al sistema de información estatal.

XI. El instituto deberá responder en un plazo máximo de cinco días, en el entendido que este plazo se extenderá cuando el instrumento entregado no cumpla con los lineamientos establecidos en la normativa correspondiente;

XII. Posterior a su publicación y a la emisión del certificado del instituto, la instancia técnica tendrá un plazo máximo de veinte días para presentar la solicitud de registro ante el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

XIII. Habiéndose obtenido el registro correspondiente, las instancias técnicas que correspondan deberán hacer la publicación en los medios oficiales y comerciales que se establezcan en un plazo máximo de diez días, para que el instrumento entre en vigor al día siguiente de su publicación.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos señalados en esta sección, deriva en la invalidez del procedimiento para la elaboración y entrada en vigor de los instrumentos de planeación territorial; por lo que en dichos casos, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente, no podrá dar continuidad al proceso de planeación correspondiente.

En caso de incumplimiento del procedimiento referido, el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no registrará el instrumento de que se trate y el instituto no lo ingresará al sistema de información estatal.

Artículo 39. Inicio de elaboración de los instrumentos de planeación

Previo al comienzo de la etapa de inicio y publicación del proceso de planeación de todos los instrumentos de planeación referidos en el artículo 30 de esta ley, la autoridad interesada en dar inicio, deberá solicitar la opinión de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural existentes en el ámbito de aplicación del instrumento, sobre la pertinencia de la elaboración de un nuevo instrumento que sustituya al anterior o en su caso lo modifique.

Esta opinión deberá estar basada en el cumplimiento de resultados de la evaluación periódica y las metas establecidas en los diversos horizontes de planeación del instrumento.

Los instrumentos de planeación territorial serán elaborados conforme a lo que se indica en el presente artículo:

I. Estatales: el instituto se encargará de llevar a cabo las etapas del proceso de elaboración del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y,



en su caso, de las partes de los instrumentos que tengan un área de aplicación de su competencia intermunicipal, metropolitanos o regionales.

II. En la elaboración de los instrumentos de planeación territorial regionales, las instancias de coordinación que correspondan propondrán la conformación de la región en la que será aplicable el ordenamiento y los ayuntamientos comprendidos en esta aprobarán formar parte de ella y participar en los procesos de planeación, elaboración, consulta y aprobación, coordinándose con las instancias para la publicación y registro correspondientes.

III. En la elaboración de los instrumentos de planeación territorial metropolitanos o de conurbación, las instancias de coordinación que correspondan, aprobarán el inicio del proceso y para ello convocarán al organismo auxiliar correspondiente para que opine sobre esta iniciativa. En consecuencia, la instancia técnica que corresponda realizará las gestiones para publicar el inicio del proceso de planeación.

Cuando para la elaboración de un instrumento de planeación territorial metropolitano o de conurbación no exista instancia técnica o la existente no cuente con las capacidades suficientes, la instancia de coordinación respectiva podrá solicitar al instituto que actúe como responsable técnico.

En todos los casos, el instituto o las instancias técnicas que correspondan, se coordinarán con las instancias técnicas de los municipios comprendidos en la zona metropolitana o conurbación de que se trate, para la gestión conjunta de los procesos de planeación, elaboración, implementación, evaluación y actualización de los instrumentos derivados, conforme a los convenios que se firmen para tales fines.

IV. En la elaboración de los instrumentos municipales que ordenan y planifican el territorio de cada uno de los municipios, los ayuntamientos que correspondan aprobarán el aviso público del inicio del proceso de planeación e instruirán a las instancias técnicas que estos determinen para que elaboren los proyectos y conduzcan los procesos de consulta pública y de todas las etapas que deriven en la aprobación por parte de los ayuntamientos, así como la conclusión del proceso con el registro de los instrumentos, la incorporación al sistema de información estatal y la publicación oficial correspondiente para su entrada en vigor.

Artículo 40. Publicación del inicio del proceso de planeación territorial

La autoridad o instancia de coordinación institucional competente dará aviso del inicio del proceso de planeación mediante una sola publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o en la gaceta municipal según corresponda, y, el mismo día, en uno de los periódicos de mayor circulación diaria con presencia en el área de aplicación del instrumento en cuestión; este hecho se difundirá ampliamente en los sitios web oficiales que correspondan.



Artículo 41. Publicación del inicio de la consulta pública

Concluido el proceso de elaboración del proyecto que corresponda, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente procederá en la siguiente forma:

I. Dará aviso público del inicio de la consulta pública mediante una publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o gaceta municipal según aplique y en el sitio web oficial respectivo; así como en uno de los periódicos de mayor circulación diaria en la entidad.

La publicación promoverá la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad y señalará las vías para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de los sitios web de las dependencias y entidades participantes los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular las personas integrantes de la comunidad.

Las publicaciones contendrán también el calendario y sedes de las audiencias para el periodo de consulta pública a celebrarse según los siguientes criterios:

- a) Instrumento Estatal. Incluidos sus instrumentos derivados, celebrarán al menos una audiencia pública en cada una de las cabeceras regionales de las siete regiones del estado establecidas en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán y su reglamento.
- b) Instrumentos Metropolitanos, de Conurbación o Regionales. Incluidos sus instrumentos derivados, celebrarán al menos una audiencia pública en cada una de las cabeceras de los municipios que conforman el área de aplicación del instrumento metropolitano, conurbación o regional, según aplique.
- c) Instrumentos de planeación territorial municipales. Incluidos sus instrumentos derivados, se celebrarán al menos dos audiencias públicas, una en la cabecera municipal y la otra en el centro de población que se considere más pertinente para el instrumento en análisis, que esté localizado en el territorio del municipio.

II. Durante el periodo de consulta pública, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente difundirá ampliamente el proyecto a través de los medios de comunicación y la pondrá a disposición de los interesados para su revisión y análisis en el sitio web oficial respectivo y en las oficinas de la dependencia o entidad que se determine y en los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

III. La instancia técnica responsable del proceso enviará a los integrantes de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural que aplique



en los términos establecidos por esta Ley un ejemplar en formato digital del instrumento que está sometiéndose a la consulta pública.

IV. También deberá enviar al Instituto, en los casos que corresponda, un ejemplar en formato digital del instrumento que está sometiéndose a la consulta pública.

V. Así mismo deberá convocar a una sesión de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural para recibir de las personas integrantes los comentarios, críticas y proposiciones concretas.

VI. En las mencionadas audiencias públicas las personas interesadas presentarán, en forma impresa o electrónica, sus observaciones, recomendaciones y propuestas con respecto al proyecto.

Artículo 42. Valoración de las propuestas

La instancia técnica que corresponda evaluará la procedencia o improcedencia de los planteamientos recibidos de las personas integrantes de la comunidad, de las personas integrantes de los organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural y, en su caso, del Instituto y obligatoriamente responderá, de forma fundada y motivada, a los planteamientos improcedentes.

Se considerarán planteamientos improcedentes aquellos que contravengan las disposiciones establecidas en la presente Ley, su reglamento, a las normas técnicas o a los lineamientos oficiales, así como de las demás disposiciones aplicables.

La instancia técnica competente difundirá dichos planteamientos y sus respectivas respuestas, utilizando los mecanismos que para tales fines determine.

Los planteamientos procedentes se incluirán en el proyecto del instrumento en cuestión y deberán modificarlo. La instancia técnica publicará las modificaciones realizadas.

Artículo 43. Aprobación del instrumento de planeación

La instancia técnica enviará a la autoridad o instancia de coordinación institucional competente el proyecto de instrumento de planeación territorial modificado para que esta proceda a su aprobación, en los términos y con las formalidades establecidas en esta ley y conforme a lo siguiente:

I. Estatales: El instituto enviará a la persona titular del Poder Ejecutivo estatal el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para que éste lo apruebe y publique.



II. Para la aprobación de los ordenamientos territoriales metropolitanos o regionales, las instancias técnicas que correspondan, enviarán los instrumentos del área de aplicación intermunicipal, metropolitanos o regionales que correspondan, a las instancias de coordinación institucional para que éstas validen el instrumento, para su posterior envío a los ayuntamientos de los municipios del área de aplicación para que previo análisis, en su caso, procedan a su aprobación.

III. En la elaboración de los instrumentos municipales, los cabildos que correspondan, en su caso, lo aprobarán.

Artículo 44. Dictamen de congruencia

Para el caso de los instrumentos de planeación territorial municipales, metropolitanos y de conurbaciones, posterior a la aprobación referida en el artículo anterior, la autoridad o instancia técnica correspondiente deberá solicitar al instituto, la evaluación y dictamen sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de los instrumentos de planeación territorial.

El instituto dará respuesta, de manera fundada y motivada, y emitirá un dictamen de congruencia, en caso tener un resolutivo favorable.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que el instituto considere pertinentes para que la autoridad o instancia de coordinación institucional competente tome en cuenta y efectúe las modificaciones correspondientes.

Con el proyecto modificado la autoridad o instancia técnica correspondiente deberá solicitar una nueva evaluación por parte del instituto y realizará una nueva resolución sobre la congruencia, ajuste y coordinación del proyecto de instrumento de planeación territorial evaluado. En su caso, emitirá un dictamen de congruencia con resolutivo favorable o informará en caso de no ser favorable para que la autoridad que corresponda inicie un nuevo proceso de planeación. En este último caso la autoridad o instancia de coordinación institucional competente no podrá continuar el proceso legal para la entrada en vigor del instrumento.

Artículo 45. Participación interinstitucional para la integración del dictamen de congruencia

En el proceso de evaluación de la congruencia, ajuste y coordinación de los instrumentos de planeación territorial establecido en esta ley, el instituto se coordinará con las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal relacionadas con la planeación en materia socioeconómica, ecológica, ambiental, territorial, urbana, las relacionadas con la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, y con la procuraduría para obtener y plasmar su opinión y deliberación en la integración de los dictámenes de congruencia.



Artículo 46. Afirmativa ficta del dictamen de congruencia

Ante la omisión de respuesta o incumplimiento en cualquiera de los plazos por parte del instituto, relacionados con el dictamen de congruencia, operará la afirmativa ficta.

Artículo 47. Ratificación de la aprobación

En el caso de que el instrumento hubiera requerido de modificaciones y ajustes significativos, como consecuencia de las recomendaciones que el instituto realizó y de las modificaciones que la instancia técnica realizó en consecuencia, la autoridad o instancia de coordinación institucional correspondiente deberá solicitar la ratificación de la aprobación del instrumento ante el municipio respectivo.

Cuando el instrumento no hubiera tenido modificaciones, posterior a la emisión del dictamen de congruencia con resolutive favorable, procederá la solicitud de publicación en el medio oficial que corresponda, conforme a las reglas que se indican en el artículo siguiente.

Artículo 48. Solicitud de publicación del instrumento de planeación territorial

Posterior a la obtención de un resolutive favorable del dictamen de congruencia o, en su caso, posterior a la ratificación de la aprobación, la autoridad o instancia técnica que corresponda solicitará una sola publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o gaceta municipal según aplique del instrumento de planeación territorial.

La publicación deberá contener al menos el nivel estratégico, el nivel normativo y el nivel instrumental o su contenido equivalente, no siendo obligatoria la publicación del nivel antecedentes.

Al mismo tiempo, la autoridad o instancia técnica competente deberá enviar al instituto la versión digital del instrumento de planeación territorial vigente, completo con su sistema de información geográfica, para la integración al sistema de información estatal.

El instituto emitirá, en el caso que así proceda, el certificado correspondiente que indicará que el instrumento cumple satisfactoriamente con el contenido aprobado y con los lineamientos técnicos para ser integrado al sistema de información estatal.

Artículo 49. Registro ante el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán

Posteriormente a que el documento haya sido publicado, se procederá a solicitar la inscripción del instrumento de planeación territorial en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. La solicitud deberá ser



acompañada de la versión digital del instrumento de planeación territorial completo con su sistema de información geográfica; una copia del dictamen de congruencia y el certificado del instituto de que cumple con el contenido aprobado y con los lineamientos técnicos para ser integrado al sistema de información estatal.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán archivará estos documentos para los actos administrativos y legales que correspondan en la fase de implementación. Dicho resguardo deberá quedar de manifiesto en el documento que acredite su inscripción.

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán deberá comunicar al instituto que el instrumento ha quedado debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, para que éste lo incorpore al sistema de información estatal.

Artículo 50. Solicitud de publicación del registro del instrumento

Una vez inscrito el instrumento de planeación territorial en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente gestionará la publicación de este hecho y los datos de registro en una sola edición del Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o gaceta municipal según corresponda.

También deberá publicar, el mismo día, en uno de los periódicos de mayor circulación diaria con presencia en el área de aplicación del instrumento en cuestión, un aviso indicando que la entrada en vigor del instrumento registrado será al día siguiente de la citada publicación.

Adicionalmente este hecho se difundirá ampliamente en los sitios web oficiales que correspondan.

Las publicaciones mencionadas en el presente artículo deberán señalar la entrada en vigor del instrumento, que será al día posterior a su publicación.

Artículo 51. Publicidad y difusión de los instrumentos

El instituto, la autoridad e instancias de coordinación institucional correspondientes gestionarán los mecanismos que garantizan la difusión, conocimiento y acceso de la sociedad a los instrumentos de planeación territorial en el estado; para tales fines, se promoverán versiones de difusión disponibles para la ciudadanía, en formato físico o web, así como en formatos de lectura y acceso fáciles, con la información correspondiente al proceso legal y vigencia del instrumento, con el fin de hacer de pleno conocimiento las disposiciones contenidas en los instrumentos y su obligatoriedad.



Las autoridades, instancias de coordinación institucional y las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal relacionadas con la implementación del instrumento de planeación territorial, tendrán la responsabilidad de dar la más amplia difusión y conocimiento de los instrumentos de planeación territorial y garantizar la integración, modificación o eliminación de las disposiciones correspondientes, en los instrumentos a que se refiere el título cuarto de esta ley, que apliquen, así como en los procesos de evaluación y seguimiento del instrumento en el ámbito de sus funciones, atribuciones y obligaciones.

Los instrumentos de planeación territorial a los que refiere el párrafo anterior también deberán ser difundidos en formatos de acceso y lectura fácil, además del formato tradicional.

Sección segunda

Procedimientos de actualización de los instrumentos de planeación territorial

Artículo 52. Avisos y publicaciones de actualización

Los avisos y publicaciones oficiales referentes a los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos y de conurbaciones se realizarán en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, y en la gaceta municipal para el caso de actualización de los instrumentos de planeación territorial municipales.

En el caso de que un municipio no cuente con gaceta municipal, los avisos y publicaciones se realizarán a través del Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo 53. Invalidez del procedimiento de actualización

El incumplimiento de cualquiera de los plazos señalados en este capítulo, deriva en la invalidez del procedimiento para la actualización del instrumento de planeación territorial; por lo que en dichos casos la autoridad o instancia de coordinación institucional competente, no podrá dar continuidad al proceso de planeación correspondiente.

En caso de incumplimiento del procedimiento referido, el instituto no emitirá resolutivo alguno sobre el dictamen de congruencia y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán no inscribirá el instrumento de planeación territorial.

Artículo 54. Vigencia de los instrumentos de planeación

Los instrumentos de planeación territorial estatales, metropolitanos, de conurbaciones, municipales y derivados, serán elaborados bajo principios que permitan una visión de corto, mediano y largo plazo.



Todos los instrumentos de planeación territorial contarán con horizontes de planeación para el cumplimiento de sus objetivos y, en el caso de los programas que establezcan áreas urbanizables, deberán prever el plazo máximo para su urbanización.

Los instrumentos de planeación elaborados con un horizonte de planeación a largo plazo, podrán ser actualizados, al menos, en los siguientes supuestos:

I. Actualización por modificación parcial, considerando:

a) Información territorial y disposiciones donde los ajustes no implican modificación de la delimitación de las unidades de gestión territorial y las zonificaciones, conservando la política de aprovechamiento territorial determinada en sus zonas y áreas.

b) El cambio en el modelo de ordenamiento territorial donde los ajustes implican modificación de la delimitación de las unidades de gestión territorial y las zonificaciones, o de la política de aprovechamiento territorial aplicable a determinadas zonas y áreas.

c) Por modificaciones a los programas derivadas de la aplicación de los instrumentos previstos en el título cuarto de esta ley.

II. Actualización por modificación estructural del instrumento donde refiere a la necesidad de replantear el contenido estratégico, normativo o instrumental, por resultados negativos en sus procesos de evaluación o procesos territoriales que impacten en el modelo de ordenamiento territorial.

En ningún caso podrá abrogarse un instrumento de planeación vigente, sin que se sigan los procedimientos establecidos en la presente Ley y que permita la declaración de la vigencia de uno nuevo. Los cambios de uso del suelo o la propuesta de nuevos desarrollos no contemplados en el programa vigente se considerarán como modificaciones debiendo cumplir con lo establecido en esta sección.

III. Actualización por modificación por la aplicación por parte del municipio de instrumentos de gestión de suelo y financieros para el desarrollo territorial y urbano, considerando que cambios a los usos de suelo, coeficientes o intensidades no contemplados en el programa vigente se considerarán como modificaciones que requerirán cumplir con lo establecido en esta sección.

Artículo 55. Criterios para la actualización parcial



Serán elementos para proceder a la actualización por modificación parcial, al menos, los siguientes:

I. Información territorial y disposiciones:

a) Fe de erratas y notas aclaratorias.

b) Integración, modificación o eliminación de datos estadísticos, documentales o cartográficos por actualización de bases de información oficial, disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales del propio programa y ajustes por actualización de información territorial.

c) Entrada en vigor, reforma o abrogación de disposiciones legales y normativas.

d) Entrada en vigor, reforma o abrogación de planes o programas en materia socioeconómica, territorial, ecológica o ambiental, y aquella relacionada con la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres; posterior a la entrada en vigor del instrumento de planeación territorial en cuestión.

e) Modificación de los esquemas de compatibilidad de usos urbanos en las zonas y áreas señaladas en los instrumentos de planeación territorial correspondientes, con aptitud para el aprovechamiento territorial de uso urbano, y en aquellas superficies que se clasifiquen como áreas urbanizadas y áreas urbanizables, por causas de interés público, beneficio colectivo y reducción de conflictos, priorizando el impulso de las políticas y acciones de consolidación, densificación, mejoramiento, regeneración, renovación y reciclaje urbano.

f) Las demás que sean congruentes con la modalidad de actualización, que no impliquen la modificación del modelo de ordenamiento territorial, y sean validadas por las autoridades, instancias de coordinación institucional en los términos de esta ley.

Las modificaciones referidas en este artículo podrán realizarse en cualquier momento.

Con excepción del supuesto contemplado en el inciso e), que podrá realizarse una vez transcurrido el primer año de vigencia del instrumento en cuestión. Esto no será aplicable cuando la modificación parcial se ordene con motivo de una resolución judicial.

II. Modelo de ordenamiento territorial:



- a) Modificación de las zonificaciones secundarias y sus lineamientos, en el caso de los programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, con el fin de mejorar las condiciones para el impulso de políticas y acciones de consolidación, densificación, mejoramiento o regeneración.
- b) Inserción, ordenamiento y regulación de proyectos estratégicos y prioritarios para el desarrollo territorial, contenidos en planes, programas e instrumentos de planeación socioeconómica, territorial, ecológica y ambiental, que formen parte del marco de planeación de los tres niveles de gobierno, siempre que se encuentren dentro del ámbito de competencia del estado o del municipio, y cuya entrada en vigor se dio posterior al inicio de la vigencia del instrumento de planeación territorial en cuestión.
- c) Las demás que sean congruentes con la modalidad de actualización y sean validadas por las autoridades, instancias de coordinación institucional en los términos de esta ley.
- d) Los derivados de los supuestos contemplados en la fracción III del artículo anterior.
- e) Las modificaciones referidas en los incisos a) al c) de la fracción II de este artículo podrán realizarse una vez finalizado el periodo correspondiente al corto plazo en el contexto del horizonte de planeación establecido en el instrumento en cuestión.

Artículo 56. Legalidad de las modificaciones

La modificación de las unidades de gestión territorial, de zonificaciones y disposiciones normativas que inciden en el aprovechamiento territorial y el uso urbano referidas en el artículo inmediato anterior, deberán garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con la planeación federal, estatal o municipal, la observancia obligatoria de los instrumentos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, y el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley general, esta ley, su reglamento, y demás disposiciones y normativas aplicables.

La persona titular del Poder Ejecutivo estatal, el instituto, los municipios, las instancias de coordinación institucional en el ámbito de sus competencias y organismos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural serán los únicos facultados para promover este tipo de modificaciones en los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 57. Actualización por modificación estructural de un instrumento de planeación territorial



Los procesos de actualización de un instrumento de planeación territorial por modificación estructural se realizarán cuando se presenten alguna de las siguientes situaciones o la mezcla de varias:

I. Modelo de ordenamiento territorial:

a) Alta incidencia de conflictos vinculados a la compatibilidad de los usos urbanos en las zonificaciones de los instrumentos de planeación territorial, incluyendo sus disposiciones normativas, los cuales, deberán ser documentados por la autoridad competente como resultado de los procesos de seguimiento y evaluación del instrumento en cuestión o los procesos de gestión urbana de su competencia.

b) Agotamiento de la totalidad del suelo disponible apto para el uso urbano dentro de las áreas urbanizadas y áreas urbanizables.

c) La actualización o entrada en vigor de instrumentos de política ecológica, ambiental y de prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, que transformen estructuralmente las condiciones de aprovechamiento territorial en el estado y sus municipios.

d) La entrada en vigor de instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior, previo cumplimiento de las disposiciones y procedimientos establecidos en esta ley, su reglamento y demás normativa aplicable, que transformen estructuralmente las condiciones de aprovechamiento territorial en el estado y sus municipios.

e) Las demás que sean congruentes con la modalidad de actualización y sean validadas por los organismos auxiliares de participación plural en los términos de esta ley.

II. Seguimiento y evaluación:

a) Al final del periodo que comprende el corto plazo establecido en el instrumento de planeación territorial conforme a su horizonte de planeación, el comportamiento preponderantemente negativo del sistema de indicadores establecidos en el nivel instrumental, monitoreados y evaluados de forma permanente por la autoridad o instancia de coordinación institucional competente; o el incumplimiento de más del cincuenta por ciento de las metas y acciones programados en el periodo evaluado; en este escenario se permitirá el replanteamiento de disposiciones estratégicas, normativas e instrumentales establecidas al corto y mediano plazo, incluyendo modificaciones a las zonificaciones y sus lineamientos, a fin de alcanzar las metas de mediano plazo establecidas.



b) Durante el periodo que comprende el mediano plazo establecido en el instrumento de planeación territorial conforme a su horizonte de planeación, el comportamiento preponderantemente negativo del sistema de indicadores establecidos en el nivel instrumental, monitoreados y evaluados de forma permanente por la autoridad o instancia de coordinación institucional competente; o el incumplimiento de más del cincuenta por ciento de las metas y acciones programadas en el periodo evaluado. En este escenario se permitirá el replanteamiento de disposiciones estratégicas, normativas e instrumentales establecidas al mediano y largo plazo, incluyendo modificaciones a las zonificaciones y sus lineamientos, a fin de alcanzar las metas de mediano y largo plazo establecidas.

c) Durante el periodo que comprende el largo plazo establecido en el instrumento de planeación territorial, conforme a su horizonte de planeación, el comportamiento preponderantemente negativo del sistema de indicadores establecidos en el nivel instrumental, monitoreados y evaluados de forma permanente por la autoridad o instancia de coordinación institucional competente; o el incumplimiento de más del cincuenta por ciento de las metas y acciones programados en el periodo evaluado. En este escenario se permitirá el replanteamiento de disposiciones estratégicas, normativas e instrumentales establecidas al largo plazo, incluyendo modificaciones a las zonificaciones y sus lineamientos, a fin de alcanzar las metas de largo plazo establecidas.

III. En los tres casos anteriores, será factible realizar modificaciones a diferentes apartados en el contenido documental o cartográfico del instrumento de planeación territorial, incluyendo sus anexos, en congruencia con los ajustes realizados referidos en las fracciones anteriores.

La persona titular del Poder Ejecutivo, el instituto, los municipios o las instancias de coordinación institucional, en el ámbito de sus competencias, serán los únicos facultados para promover los procesos de actualización de un instrumento de planeación territorial por modificación estructural.

Capítulo II

Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán

Artículo 58. Sistema de información estatal

En la formulación de los instrumentos de planeación territorial, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente integrará un sistema de información territorial y urbana y anexo cartográfico digital, considerando las especificaciones técnicas y cartográficas que determine el instituto con el fin homologar la información geográfica del estado, y coadyuvar a la integración del sistema de información estatal.



Las especificaciones referidas serán publicadas a través de una norma técnica urbana o de los lineamientos, manuales o términos de referencia oficiales emitidos por el instituto. En caso contrario, previo al aviso de inicio del proceso de elaboración o actualización de los instrumentos referidos, será obligación de la autoridad competente solicitar dicha información al instituto.

Artículo 59. Naturaleza y objeto

El sistema de información territorial y urbana del estado de Yucatán formará parte de la plataforma nacional de información, será la infraestructura y el registro físico y digital que congrega la información relativa al desarrollo territorial en Yucatán, los instrumentos de planeación territorial, cartografía y zonificaciones en el estado y tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir la información documental, estadística, geográfica e indicadores, incluyendo estudios, acciones, obras, avances, dictámenes e inversiones en el territorio, para la comprensión de los problemas, fenómenos y dinámicas relacionadas con el desarrollo territorial, y estará disponible para su consulta pública y, en su caso, descarga en medios electrónicos.

Asimismo, tendrá la función de ofrecer la información oficial, accesible al máximo nivel de desagregación y escala que permita un análisis integral por parte de la ciudadanía, las autoridades, las dependencias y entidades de la administración pública, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 60. Convenios

El sistema de información estatal será creado, integrado, administrado, promovido y difundido por el instituto, quién podrá celebrar convenios y acuerdos con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y estatal relacionadas con la generación, actualización y difusión de información e indicadores oficiales sobre el desarrollo territorial de la entidad, la evaluación de políticas territoriales y los sistemas informáticos; así como con organizaciones del sector social y privado que coadyuve a los fines establecidos en la ley general y esta ley. El sistema de información estatal estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio estatal.

Los municipios deberán crear sus sistemas de información territorial y urbano de tipo municipal para coadyuvar al sistema señalado y al sistema federal homólogo que establece la ley general.

Artículo 61. Integración y actualización

Corresponderá a las autoridades, instancias de coordinación institucional, organismos de participación plural, institutos multimunicipales, institutos de planeación metropolitana y dependencias y entidades de la Administración Pública



referidas en esta ley, contribuir a la integración del sistema de información estatal a partir de la producción sistemática y periódica, de información relacionada con el desarrollo territorial; para tales fines, promoverán la creación y administración de sistemas internos de información con el fin de contribuir al sistema enunciado, y se coordinarán con el instituto para establecer los lineamientos y mecanismos de intercambio de información.

Artículo 62. Regulación

El instituto emitirá normas técnicas y lineamientos para la regulación y homologación de la información territorial y urbana; las demás autoridades, las instancias de coordinación institucional, los organismos de participación plural, los institutos multimunicipales, los institutos de planeación metropolitana y las dependencias y entidades de la Administración Pública referidas en esta ley, emitirán las normas y lineamientos internos en el ámbito de sus competencias.

Artículo 63. Temas prioritarios

Los temas prioritarios para su integración al sistema de información estatal son:

- I. Ordenamiento territorial, planeación territorial, gestión urbana y desarrollo territorial y la accesibilidad universal en el entorno urbano y asentamientos humanos.
- II. Ordenamiento ecológico, protección al patrimonio natural y cultural, servicios ambientales y desarrollo sustentable en los asentamientos humanos.
- III. Movilidad, seguridad vial, transporte y la accesibilidad universal en el transporte.
- IV. Vivienda, suelo urbano, reservas territoriales y dinámicas territoriales y accesibilidad universal de las acciones urbanísticas.
- V. Riesgo y resiliencia.
- VI. Protección de los recursos hidrológicos, planeación hídrica e infraestructura hidráulica.
- VII. Espacio público y su accesibilidad universal.
- VIII. Normativa urbana.
- IX. Catastros y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán.
- X. Los demás que sean pertinentes.



Capítulo III

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 64. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el instrumento de planeación territorial concertada con visión prospectiva de largo plazo que contiene la dimensión espacial del desarrollo del estado a partir de los estudios, estrategias, lineamientos e instrumentos encaminados a definir las grandes regiones de planeación en el territorio estatal y establecer los lineamientos de política regional, de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano que den congruencia a los instrumentos de nivel inferior.

Artículo 65. Contenido específico del programa estatal

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, además de lo establecido en la ley general, y del contenido general señalado en el artículo 31 de esta ley, deberá contener lo siguiente:

I. En el nivel antecedentes: la delimitación que corresponderá a todo el territorio del estado, un diagnóstico integrado, un diagnóstico ciudadano y prospectiva, con enfoque regional, que permita la identificación de las potencialidades y problemas urbanos y territoriales prioritarios, a partir del análisis de los subsistemas ecológico-ambiental, social, económico, urbano-territorial, movilidad, patrimonial e institucional.

II. En el nivel estratégico:

a) Visión y objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

b) Horizontes de planeación.

c) Modelo de ordenamiento territorial, donde se definirán las grandes regiones y las unidades de gestión territorial del estado.

d) Sistema urbano estatal, con las determinaciones de los centros proveedores de servicios regionales y los centros proveedores de servicios urbanos rurales que forman parte del sistema urbano estatal de acuerdo con las categorías que establece el artículo 68 de esta ley.

e) Red vial estratégica para la movilidad regional actual y proyectada.

f) Políticas, estrategias y acciones para el desarrollo urbano con enfoque regional, cuya desagregación territorial considere los diferentes elementos que conforman los incisos c), d) y e) de la presente fracción, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios.



III. En el nivel normativo:

- a) Lineamientos normativos, que establezcan criterios y normas generales para el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables a las unidades de gestión territorial, con énfasis en aquellas obras y actividades de impacto urbano de tipo regional, por su influencia en dos municipios o más.
- b) La clasificación de las tipologías de urbanización y acciones urbanísticas representativas en el territorio estatal, y la determinación de un esquema que establezca la definición de tipologías compatibles y no compatibles en las unidades de gestión territorial.

IV. En el nivel instrumental:

- a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas de interés estatal.
- b) Instrumentación de las estrategias.
- c) Metas e indicadores.
- d) Mecanismos y plazos de evaluación y seguimiento.

Este programa deberá corresponder a lo señalado en esta ley, su reglamento, las normas técnicas territoriales y urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 66. Unidades de gestión territorial

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano delimitará unidades de gestión territorial para la determinación y diferenciación de zonas del territorio estatal con aptitud territorial para el aprovechamiento territorial de uso urbano, considerando las siguientes directrices:

- I. Protección, conservación y preservación ecológica y patrimonial.
- II. Prevención de riesgos en los asentamientos humanos.
- III. Resolución de conflictos territoriales y problemas urbano-regionales.



IV. Ordenamiento territorial de las actividades productivas necesarias para el funcionamiento de los asentamientos humanos y aprovechamiento sustentable del territorio.

V. Promoción de patrones de urbanización compacta y sostenible.

VI. Acceso de la población a suelo urbano y vivienda adecuados.

VII. Ordenamiento y mitigación de externalidades de los proyectos para el desarrollo urbano de impacto regional.

Las unidades de gestión territorial estarán principalmente vinculadas a lineamientos para la regulación del aprovechamiento territorial de uso urbano, los asentamientos humanos y las acciones urbanísticas, cuya observancia es obligatoria en la planeación territorial y la gestión urbana en el estado.

Artículo 67. Sistema urbano estatal y urbano rural

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano definirá un sistema urbano estatal y los sistemas urbano rurales correspondientes, a partir de la organización espacial, jerarquización y relación funcional de los centros de población, núcleos de población y asentamientos humanos del estado, independiente de su clasificación como urbanos o rurales, considerando como mínimo los siguientes elementos:

I. Dimensión demográfica.

II. Grado y tendencias de urbanización.

III. Conectividad intermunicipal vinculada a las redes viales y de transporte público de pasajeros.

IV. Cobertura de infraestructura urbana, equipamiento urbano y servicios urbanos.

V. Concentración de unidades económicas.

VI. Centralidad y relaciones funcionales intermunicipales actuales y proyectadas, vinculadas a las tendencias de movilidad, con base en la política regional, estatal o federal.

Artículo 68. Categorías

El sistema urbano estatal y los sistemas urbano rurales clasificarán a los centros de población y núcleos de población en categorías jerárquicas de acuerdo con el grado



de especialización de los bienes y servicios que ofrece, así como al área de influencia y jerarquía de las localidades a las que sirve, las cuales serán:

- I. Proveedor de servicios regionales: la ciudad que funge como centro para la provisión de bienes y servicios a las diferentes regiones del estado, siendo referencia las cabeceras de las regiones establecidas en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán y su reglamento.
- II. Proveedor de servicios urbano-rurales: cuando su influencia urbana abarque predominantemente localidades rurales o urbanas de menor importancia, en dos o más municipios.
- III. Proveedor de servicios urbanos municipales: cuando su influencia urbana abarque la mayoría de las localidades dentro de un mismo municipio.
- IV. Proveedor de servicios urbanos locales: cuando su influencia urbana se limite a la localidad o a una minoría de localidades menores a su alrededor.
- V. Asentamientos humanos sin centralidad: cuando no tengan una categoría política, administrativa y geográfica como núcleo de población en la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, y presente una desarticulación física y funcional respecto a las localidades urbanas y rurales más próximas.

Dichas clasificaciones, serán la base en la delimitación de los sistemas, urbano y urbano rurales en el estado, en los términos establecidos en esta ley, para los cuales se fomentarán acciones coordinadas para el desarrollo territorial, y la prestación de los servicios, así como servirán de fundamento para la elaboración de los instrumentos de planeación y del programa territorial operativo derivados del programa estatal, que se identifiquen como estratégicos para el ordenamiento territorial y el desarrollo regional.

Artículo 69. Política regional de ordenamiento territorial

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano definirá una política regional de ordenamiento territorial, considerando como mínimo las unidades de gestión territorial estatales, sistema urbano estatal y los sistemas urbano rurales que servirán de base para la definición de los programas de ordenamiento territorial regionales, sus respectivas unidades de gestión territorial regionales, así como para la referencia al momento de establecer las estrategias, acciones, proyectos y programas de desarrollo urbano que coadyuven al desarrollo y ordenamiento regionales, incluyendo la actual y proyectada red estratégica de vialidades y transporte para la movilidad intermunicipal y regional, y las acciones tendentes a su mejoramiento y consolidación, debidamente articulados con los criterios ambientales y ecológicos para los asentamientos humanos y los ecosistemas en el estado.



Capítulo IV

Programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas

Artículo 70. Programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas

Los programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas deberán impulsar, fortalecer y asegurar el desarrollo y ordenamiento territorial metropolitano, mediante la orientación de la acción coordinada de las autoridades establecidas en esta ley, de las dependencias y entidades de la Administración Pública federal, estatal y municipal sobre los aspectos relativos al desarrollo y ordenamiento territorial y de todos sus componentes espaciales que de manera directa inciden en la calidad de vida, funcionalidad y aprovechamiento del potencial metropolitano. También deberán atender a los mecanismos de coordinación que se prevean en la ley en la materia que emita el Congreso del Estado para la coordinación metropolitana.

Además, los programas se elaborarán con una visión de principios y objetivos de largo plazo; y la definición de prioridades para su atención a través de la coordinación metropolitana.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal y municipal, según corresponda, sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial metropolitano.

Artículo 71. Zonificación metropolitana

La zonificación metropolitana deberá considerar como base para la elaboración de sus disposiciones, las unidades de gestión territorial, el sistema urbano estatal, los sistemas urbano rurales, la red vial estratégica para la movilidad regional y las disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales asociadas, en congruencia con lo dispuesto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 72. Contenido específico de los programas de ordenamiento territorial de las zonas metropolitanas

Los programas de ordenamiento territorial de las zonas metropolitanas, además de lo establecido en la ley general, deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

- a) Delimitación territorial del área de aplicación y horizonte de planeación.
- b) Bases jurídicas.



c) Marco de planeación y alineación con los planes y programas de orden superior, incluyendo los antecedentes de planeación territorial a nivel metropolitano.

d) Metodología de planeación territorial.

e) Diagnóstico integrado, diagnóstico ciudadano y prospectiva, con enfoque metropolitano, que permita la identificación de las potencialidades y problemas territoriales prioritarios, así como de los actores relevantes, a partir del análisis de los subsistemas ambiental, social, económico, urbano, movilidad, patrimonial e institucional.

II. En el nivel estratégico:

a) Visión y objetivos de desarrollo metropolitano.

b) Modelo de ordenamiento metropolitano, que establezca una zonificación metropolitana de carácter primario.

c) Red vial estratégica para la movilidad metropolitana actual y proyectada.

d) Alineación a los mecanismos de formalización de acuerdos, de conformidad con la normatividad en materia de coordinación metropolitana, desarrollo regional y asociatividad intermunicipal del Estado, los convenios específicos y los estatutos de las instancias de coordinación que refuercen las estrategias y acciones del desarrollo metropolitano.

e) Políticas, estrategias y acciones para el desarrollo metropolitano, cuya desagregación territorial considere las diferentes zonas, áreas y vialidades que integran la zonificación metropolitana, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios.

III. En el nivel normativo: los lineamientos normativos que establezcan criterios y normas generales para el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables a los programas de orden inferior dentro de la zona metropolitana, así como a la zonificación metropolitana con énfasis en aquellas obras y actividades de impacto metropolitano, la clasificación de las tipologías de urbanización y acciones urbanísticas representativas en el territorio estatal y la determinación de un esquema que establezca la definición de tipologías compatibles y no compatibles en las unidades de gestión territorial.

IV. En el nivel instrumental:

a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas.



- b) Instrumentos de gestión para el desarrollo metropolitano.
- c) Metas e indicadores.
- d) Mecanismos de operación y financiamiento.
- e) Plazos de evaluación y seguimiento.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en esta ley, su reglamento, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 73. Congruencia, coordinación y ajuste

Una vez aprobado el Programa de Ordenamiento Territorial Metropolitano en cada zona metropolitana, los municipios, según la zona a la que correspondan, expedirán o harán las adecuaciones relativas a sus instrumentos de planeación territorial de escala municipal para garantizar la debida congruencia, coordinación y ajuste.

Capítulo V

Programas de ordenamiento territorial regionales

Artículo 74. Programas de ordenamiento territorial regionales

Los programas de ordenamiento territorial regionales deberán impulsar, fortalecer y asegurar el desarrollo de las regiones en el estado, mediante la orientación de la acción coordinada de las autoridades establecidas en esta ley, de las dependencias y entidades de la Administración Pública federal, estatal y municipal sobre los aspectos relativos al desarrollo y ordenamiento territorial y de todos sus componentes espaciales que, de manera directa, inciden en la calidad de vida, funcionalidad y aprovechamiento del potencial regional.

En su elaboración, las instancias de coordinación que correspondan, propondrán la confirmación de la región en la que será aplicable el ordenamiento, preferentemente a partir de la delimitación de regiones establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Los municipios comprendidos en ésta aprobarán formar parte de ella y participarán en los procesos de elaboración, consulta y aprobación, coordinándose con las instancias para la publicación y registro correspondientes. La delimitación territorial también podrá ser coincidente con la regionalización administrativa o algún otro criterio ambiental o de reconocimiento de algún patrimonio biocultural.

Además, los programas se elaborarán con una visión prospectiva de largo plazo y con la definición de prioridades para su atención a través de la coordinación regional.



Las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal y municipal, cuando corresponda, sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial regional. Los esquemas de coordinación incluidos en la normatividad en materia de coordinación metropolitana, desarrollo regional y asociatividad intermunicipal del Estado serán el instrumento para los procesos de toma de decisión en la conformación de las regiones.

Artículo 75. Contenido de los programas de ordenamiento territorial regionales

Los programas de ordenamiento territorial regionales, deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

- a) Delimitación territorial del área de aplicación y horizonte de planeación.
- b) Bases jurídicas, incluyendo los acuerdos de integración de la región de los municipios que correspondan.
- c) Marco de planeación y alineación con planes y programas de orden superior.
- d) Diagnóstico integrado, prospectiva, con enfoque regional, que permita la identificación de las potencialidades y problemas territoriales prioritarios, a partir del análisis de los subsistemas ambiental, social, económico, urbano, movilidad, patrimonial e institucional.

II. En el nivel estratégico:

- a) Visión y objetivos de desarrollo regional.
- b) Modelo de ordenamiento y regulación territorial regional, que establezca las unidades de gestión territorial regionales, que serán la base de las estrategias, criterios y políticas armónicas con el ordenamiento ecológico.
- c) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo, considerando las pautas establecidas en el sistema urbano estatal y sus sistemas urbano rurales.
- d) Políticas, estrategias y acciones para el desarrollo de las unidades de gestión territorial regionales, que deben de considerar la aptitud territorial para el fomento y desarrollo de actividades económicas, además de incluir la identificación de cartera de proyectos y programas prioritarios con obras de infraestructura básica y de instalaciones y equipamiento regionales.



- e) Las propuestas para la mejora de la cobertura de prestación de servicios en el sistema urbano rural de la región.
- f) Las propuestas para integrar el sistema interurbano de vías de comunicación y transporte y su vinculación a la red vial estratégica para la movilidad regional actual y proyectada en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- g) La determinación de las áreas de protección previstas en la legislación en materia de patrimonio cultural, arqueológico y natural.
- h) El señalamiento para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros de población o extinción en su caso.

III. En el nivel normativo: los lineamientos normativos que establezcan criterios y normas generales para el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables a las unidades de gestión territorial regionales definidas en el inciso b) de la fracción II de este artículo, con énfasis en aquellas obras y actividades de impacto regional. Asimismo, la clasificación de las tipologías de urbanización y acciones urbanísticas representativas en el territorio estatal y la determinación de un esquema que establezca la definición de tipologías compatibles y no compatibles en las unidades de gestión territorial.

IV. En el nivel instrumental:

- a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas, que incluya las propuestas para integrar los programas de inversión pública federal, estatal y municipal correspondientes.
- b) Instrumentos de gestión para el desarrollo regional.
- c) Metas e indicadores.
- d) Mecanismos de operación y financiamiento.
- e) Plazos de evaluación y seguimiento.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en esta ley, su reglamento, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 76. Remisión al contenido de otro instrumento



En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente con el estudio y la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual, en atención a la elaboración que se pretende.

Artículo 77. Armonización de ordenamientos regionales

En la elaboración de los programas de ordenamiento territorial regionales se buscará armonizarlos con los programas de ordenamientos ecológicos estatal y regionales que establece la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, así como con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Capítulo VI

Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal

Artículo 78. Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal

Los programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal deberán impulsar, fortalecer y asegurar el desarrollo urbano en las conurbaciones, mediante la orientación de la acción coordinada de las dependencias y entidades de la Administración Pública federal, estatal y municipal sobre los aspectos relativos a la planeación territorial, la gestión urbana y su influencia sobre el territorio de los municipios conurbados.

Artículo 79. Reconocimiento del área de aplicación

Los municipios de las conurbaciones que constituirán el área de aplicación de los programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal deberán reconocerse en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La Comisión Intermunicipal de Conurbación que sea creada para tal fin o, en su caso, la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, según lo previsto en esta ley, aprobará y coordinará la elaboración, actualización, implementación, evaluación y seguimiento de estos instrumentos.

Artículo 80. Apego a la normativa

La elaboración de los programas de conurbación intermunicipal, deberán considerar lo siguiente:

- I. Tener congruencia con los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior y con los instrumentos de planeación territorial de los municipios que conforman la conurbación.
- II. Definir la circunscripción territorial de la conurbación.



III. Establecer las bases normativas y administrativas para la elaboración y ejecución de los proyectos en las zonas conurbadas.

IV. Definir la problemática de cobertura y jurisdicción en las zonas conurbadas, en materia de infraestructura urbana, equipamiento urbano, servicios urbanos, movilidad, espacio público y los demás que sean pertinentes.

V. Determinar la dotación básica de espacios para el desarrollo urbano en las áreas de la conurbación intermunicipal.

VI. Desarrollar propuestas de ajustes a límites intermunicipales, jurisdicciones y la estrategia para su implementación a nivel administrativo, político y jurídico.

VII. Programar acciones e inversiones para su desarrollo urbano y, en su caso, promover el desarrollo metropolitano.

VIII. Establecer los instrumentos de gestión y financiamiento necesarios para la consecución de sus objetivos y metas.

IX. Controlar, ordenar y regular los asentamientos humanos y la urbanización en las zonas de conurbación intermunicipal.

X. Las demás que establezca el reglamento de esta ley, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto; así como las que determine la Comisión Intermunicipal de Conurbación y la Comisión de Ordenamiento Metropolitano según corresponda, a través de los instrumentos legales y normativos aplicables.

Artículo 81. Garantía de alineación con los programas

Posterior a la aprobación de dicho programa y según se estime conveniente, los ayuntamientos participantes, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, gestionarán la elaboración o actualización de los instrumentos de planeación territorial municipales que correspondan, para garantizar la alineación con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal.

Capítulo VII

Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 82. Programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contienen el conjunto de estudios, estrategias, lineamientos e instrumentos encaminados a planificar, ordenar y regular los asentamientos humanos, los centros de población y



el aprovechamiento territorial de uso urbano en el territorio de un municipio, promoviendo una política de desarrollo urbano en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables y regulando la conservación o condicionamiento en las áreas no urbanizables.

Artículo 83. Contenido del programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, además de lo establecido en la ley general, deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

- a) Delimitación territorial del área de aplicación y horizonte de planeación.
- b) Bases jurídicas.
- c) Marco de planeación y alineación con los programas de orden superior, incluyendo los antecedentes de planeación territorial a nivel municipal.
- d) Diagnóstico integrado, diagnóstico ciudadano y prospectiva, con enfoque municipal y desagregación a los centros de población, núcleos de población y asentamientos humanos del municipio, que permita la identificación de las potencialidades y problemas territoriales prioritarios, a partir del análisis de los subsistemas ambiental, social, económico, urbano, de movilidad, patrimonial e institucional.
- e) Las directrices para el nivel estratégico, el nivel normativo y el nivel instrumental que permitan garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con la planeación federal y estatal en los términos de esta ley, conforme a las bases para la planeación territorial establecidas a partir de los incisos b), c) y d) de esta fracción.

II. En el nivel estratégico:

- a) Visión y objetivos de desarrollo urbano.
- b) Zonificación primaria en congruencia con los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior y definida a partir de la dinámica y necesidades específicas para los centros de población.
- c) Zonificación secundaria en los asentamientos humanos y centros de población en alineación a la zonificación primaria.
- d) Red vial primaria a nivel municipal, actual y proyectada.



e) Políticas, estrategias y acciones de desarrollo urbano, cuya desagregación territorial considere las diferentes zonas, áreas y vialidades que integran la zonificación primaria, la zonificación secundaria o cualquier otro tipo de zonificación que se establezca con fines estratégicos, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios.

III. En el nivel normativo:

a) Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables a la zonificación primaria.

b) Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para la compatibilidad, regulación y autorización de usos urbanos, aplicables a la zonificación secundaria.

c) La intensidad de ocupación constructiva medida a través de coeficientes de ocupación y utilización, de altura máxima y otras restricciones, para las diferentes zonas y áreas que integran la zonificación secundaria.

IV. En el nivel instrumental:

a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas.

b) Instrumentos y mecanismos para la implementación, gestión y financiamiento del desarrollo urbano.

c) Metas e indicadores.

d) Mecanismos y plazos para el seguimiento y evaluación en la implementación.

La zonificación primaria y la zonificación secundaria a las que refiere este artículo deberán cumplir con los criterios de delimitación y gestión establecidos en el capítulo II del título sexto de esta ley.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en esta ley, su reglamento, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 84. Remisión al contenido de otro instrumento



En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con el estudio con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la elaboración que se pretende.

Artículo 85. Garantía de alineación con otros programas

Cuando exista uno de los instrumentos de planeación territorial señalados en las fracciones I a III del artículo 30, los municipios podrán optar por no elaborar programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y elaborar los correspondientes programas de desarrollo urbano de centro de población contenidos en los ordenamientos de jerarquía superior.

Capítulo VIII

Programas de desarrollo urbano de centro de población

Artículo 86. Programas de desarrollo urbano de centro de población

Los programas de desarrollo urbano de centro de población son instrumentos de planeación territorial que contienen los estudios, estrategias, lineamientos e instrumentos encaminados a planificar, ordenar y regular un centro de población determinado al interior de un municipio, promoviendo políticas de desarrollo urbano en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables.

Artículo 87. Congruencia de los programas de centro de población

Los programas de centro de población podrán derivar de uno de los instrumentos de planeación señalados las fracciones I a IV del artículo 30, en cuyo caso deberán ser congruentes con dicho instrumento, así como con los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior que establece esta ley.

Cuando no exista un programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o cuando en éste no se hubiera establecido la zonificación secundaria correspondiente, serán incluidas en este nivel y deberán ser congruentes con los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior que establece esta ley.

Artículo 88. Contenido de los programas de centro de población

Los programas de centro de población para su elaboración o actualización, además de lo establecido en la ley general, deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

a) Delimitación territorial del centro de población como área de aplicación del programa y horizonte de planeación, en congruencia con lo establecido en el instrumento de planeación territorial del que derive.



b) Bases jurídicas.

c) Marco de planeación y alineación con los planes y programas de orden superior, incluyendo los antecedentes de planeación territorial a nivel de centro de población y su alineación, en su caso, con el instrumento de planeación territorial del que derive.

d) Diagnóstico integrado, diagnóstico ciudadano y prospectiva, con desagregación en el centro de población en cuestión, que permita la identificación de las potencialidades y problemas territoriales prioritarios, a partir del análisis de los subsistemas ambiental, social, económico, urbano, de movilidad, patrimonial e institucional.

e) Las directrices para el nivel estratégico, el nivel normativo y el nivel instrumental que permitan garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con la planeación federal, estatal y municipal en los términos de la presente ley, conforme a las bases para la planeación territorial establecidas a partir de los incisos b), c) y d) de esta fracción.

II. En el nivel estratégico:

a) Imagen objetivo y objetivos de desarrollo urbano.

b) Zonificación secundaria en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables del centro de población en alineación a las zonificaciones establecidas en el instrumento de planeación territorial del que derive.

c) Red vial secundaria, actual y proyectada.

d) Políticas, estrategias y acciones de desarrollo urbano, cuya desagregación territorial considere las zonas, áreas y vialidades que integran la zonificación secundaria o cualquier otro tipo de zonificación que se establezca con fines estratégicos, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios.

III. En el nivel normativo:

a) Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para las acciones urbanísticas, aplicables a la zonificación secundaria, incluyendo aquellas relacionadas con la compatibilidad, regulación y autorización de usos urbanos.

b) La intensidad de ocupación constructiva medida a través de coeficientes de ocupación y utilización, de altura máxima y otras restricciones, para las diferentes zonas y áreas que integran la zonificación secundaria.



IV. En el nivel instrumental:

- a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas.
- b) Instrumentación para la gestión del desarrollo urbano.
- c) Metas e indicadores.
- d) Mecanismos y plazos de evaluación y seguimiento.

La zonificación secundaria a las que refiere este artículo deberá cumplir con los criterios de delimitación y gestión establecidos en el Capítulo II del Título Sexto de esta ley.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en esta ley, su reglamento, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 89. Remisión al contenido de otro instrumento

En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con el estudio con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la elaboración que se pretende.

Capítulo IX

Planeación del desarrollo urbano con esquemas de planeación simplificada

Artículo 90. Esquemas de planeación simplificada

Los esquemas de planeación simplificada son instrumentos de planeación territorial, cuya área de aplicación son centros de población que se encuentren en municipios con una población menor a veinticinco mil habitantes, y podrán contar con normas a partir de los estudios comprensivos y de la definición de estrategias, lineamientos e instrumentos encaminados a su planificación, ordenamiento y regulación con métodos de aplicación accesible para las autoridades responsables.

En estos instrumentos se determinarán prioritariamente las políticas y acciones para la conservación, consolidación, densificación, mejoramiento y regeneración urbana al interior del área urbanizada para promover el desarrollo territorial de los asentamientos humanos de estos centros de población.



Artículo 91. Mecanismos de regulación del crecimiento urbano

Como mecanismos de regulación del crecimiento urbano, los esquemas de planeación simplificada podrán establecer criterios de crecimiento adyacente que determine el reglamento de esta ley, las normas técnicas urbanas y otras disposiciones aplicables, así como garantizar que no existan prohibiciones o restricciones para el aprovechamiento territorial de uso urbano y uso urbano en los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior y la normativa urbana aplicable, así como los procedimientos, contenidos y alcances del instrumento a que se refiere este artículo, en materia de medio ambiente, equilibrio ecológico y protección de los recursos naturales, se sujetarán adicionalmente a lo dispuesto en la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y deberán evitar los asentamientos en zonas de riesgo.

Artículo 92. Congruencia de los esquemas de planeación simplificada

Los esquemas de planeación simplificada tendrán referencia y deberán ser congruentes con los instrumentos estatal, regional o metropolitano, en su caso.

Artículo 93. Contenido de los esquemas de planeación simplificada

Los esquemas de planeación simplificada deberán contener como mínimo:

- I. Diagnóstico de los principales problemas urbano-territoriales del municipio.
- II. Las políticas, objetivos y estrategias para atender los principales problemas.
- III. La identificación de zonas sin aptitud urbana conforme a los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior y los atlas de riesgos.
- IV. Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para las acciones urbanísticas, aplicables a la zonificación secundaria para la regulación y autorización de usos urbanos y las intensidades constructivas.
- V. Los instrumentos de gestión y financiamiento del desarrollo urbano.
- VI. Los indicadores y formas de evaluación.

Capítulo X Programas parciales de desarrollo urbano

Artículo 94. Programas parciales de desarrollo urbano

Los programas parciales de desarrollo urbano son instrumentos de planeación territorial integrados por estudios, estrategias, lineamientos e instrumentos encaminados a precisar y regular en forma específica las acciones urbanísticas, derivadas de las políticas de conservación, consolidación, densificación,



mejoramiento, regeneración, regularización territorial, reubicación y prevención de asentamientos humanos irregulares o en zonas de riesgo y otras vinculadas.

Artículo 95. Fuente de los programas parciales de desarrollo urbano

Los programas parciales de desarrollo urbano sólo podrán derivar de alguno de los instrumentos de planeación territorial señalados en las fracciones I a la IV del artículo 30 de la presente ley y deberán tener congruencia con las disposiciones contenidas en el instrumento de planeación territorial del que se deriven.

Artículo 96. Contenido de los programas parciales de desarrollo urbano

Los programas parciales de desarrollo urbano deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

a) Delimitación territorial de la unidad geográfica que se establece como área de aplicación del programa y horizonte de planeación, en congruencia con lo establecido en el instrumento de planeación territorial del que derive.

b) Bases jurídicas.

c) Marco de planeación y alineación con los programas de orden superior.

d) Metodología e instrumentos de planeación territorial que aplique para el polígono.

e) Estudios territoriales y urbanos específicos, en congruencia con el diagnóstico del instrumento de planeación territorial del que derive, que permite establecer y actualizar la situación de los principales fenómenos, problemas y requerimientos sociales en materia de desarrollo territorial que involucren su área de aplicación.

f) Las directrices para el nivel estratégico, el nivel normativo y el nivel instrumental que permitan garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con la planeación federal, estatal y municipal en los términos de esta ley, conforme a las bases para la planeación territorial establecidas a partir de los incisos b), c) y e) de esta fracción.

II. En el nivel estratégico:

a) Imagen objetivo y objetivos de desarrollo urbano.

b) Políticas, estrategias y acciones de desarrollo urbano al interior del área de aplicación del instrumento, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios.

III. En el nivel normativo:



a) Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para las acciones urbanísticas, aplicables a la zonificación secundaria establecida al interior del área de aplicación, incluyendo aquellas relacionadas con la regulación y autorización de usos urbanos.

b) La intensidad de ocupación constructiva medida a través de coeficientes de ocupación y utilización, de altura máxima y otras restricciones, para las diferentes zonas y áreas que integran la zonificación secundaria.

IV. En el nivel instrumental:

a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas.

b) Instrumentos de gestión de desarrollo urbano.

c) Metas e indicadores.

d) Mecanismos y plazos de evaluación y seguimiento.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en el reglamento de esta ley, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto.

Artículo 97. Remisión al contenido de otro instrumento

En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la elaboración que se pretende.

Artículo 98. Zonificación de los programas parciales de desarrollo urbano

De forma complementaria, los programas parciales de desarrollo urbano derivados de los que se señalan en el artículo 95 de esta ley, podrán establecer una zonificación primaria o una zonificación secundaria y disposiciones normativas asociadas, así como la red vial actual y proyectada, en los términos previstos en esta ley.

En este sentido, se deberá garantizar la alineación a las zonificaciones y disposiciones establecidas en el instrumento de planeación territorial del que derive, así como los demás instrumentos de orden jerárquico superior.



La zonificación primaria y la zonificación secundaria a las que refiere este artículo deberán cumplir con los criterios de delimitación y gestión establecidos en el capítulo II del título sexto de esta ley.

Capítulo XI Programas sectoriales de desarrollo urbano

Artículo 99. Programas sectoriales de desarrollo urbano

Los programas sectoriales de desarrollo urbano abarcan total o parcialmente el área de aplicación del instrumento de planeación territorial del que derivan, con el fin de promover estrategias y lineamientos específicos en materia de vivienda, equipamiento urbano, infraestructura urbana, servicios urbanos, movilidad, espacio público, resiliencia y cualquier otro sector vinculado al desarrollo territorial.

Los programas integrales que incluyan dos o más temáticas vinculadas al desarrollo territorial, se reconocerán como programas sectoriales de desarrollo urbano.

Estos instrumentos podrán derivarse de los programas que se señalan en las fracciones I a la IV del artículo 30 de esta ley.

Artículo 100. Contenido de los programas sectoriales de desarrollo urbano

Los programas sectoriales de desarrollo urbano deberán contener como mínimo:

I. En el nivel antecedentes:

a) Delimitación territorial del área de aplicación del programa y horizonte de planeación, en congruencia con lo establecido en el instrumento de planeación territorial del que derive; así como la determinación del sector o sectores vinculados al desarrollo territorial objeto del programa.

b) Bases jurídicas.

c) Marco de planeación y alineación con los planes y programas de orden superior, incluyendo los antecedentes de planeación territorial que involucren su área de aplicación y su alineación con el instrumento de planeación territorial del que derive.

d) Metodología específica aplicada al programa sectorial.

e) Estudios territoriales y urbanos específicos, en congruencia con el diagnóstico del instrumento de planeación territorial del que derive, que permite establecer y actualizar la situación de los principales fenómenos, problemas y requerimientos relacionados con el sector o sectores objeto del programa en su área de aplicación.



f) Las directrices para el nivel estratégico, el nivel normativo y el nivel instrumental que permitan garantizar la congruencia, ajuste y coordinación con la planeación federal, estatal o municipal en los términos de la presente ley, conforme a las bases para la planeación territorial establecidas a partir de los incisos b), c) y e) de esta fracción.

II. En el nivel estratégico:

a) Imagen objetivo y objetivos de desarrollo territorial acotados al sector o sectores objeto del programa.

b) Políticas, estrategias y acciones de desarrollo territorial al interior del área de aplicación del instrumento, incluyendo la cartera de proyectos y programas prioritarios, relacionadas con el sector o sectores objeto del programa.

III. En el nivel normativo:

a) Lineamientos normativos que regulen el sector o sectores objeto del Programa dentro del área de aplicación del instrumento.

IV. En el nivel instrumental:

a) Corresponsabilidades y programación de acciones, proyectos y programas.

b) Instrumentación para la aplicación y gestión de programa.

c) Metas e indicadores.

d) Mecanismos y plazos de evaluación y seguimiento.

Estos programas deberán corresponder a lo señalado en el reglamento de esta ley, las normas técnicas urbanas, los lineamientos, manuales, normas o términos de referencia oficiales que publique el instituto.

Título cuarto
Gestión e instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo urbano

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 101. Gestión e instrumentos

La gestión y los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo urbano comprenderán las herramientas, mecanismos, sistemas, o actos administrativos que



permitan conducir los procesos urbanos hacia los objetivos establecidos en el plan, así como viabilizar o financiar la ejecución de las acciones, programas y proyectos incluidos en la planeación territorial.

Artículo 102. Directrices generales

El estado y los municipios promoverán e implementarán la gestión y los instrumentos del suelo y financieros para el desarrollo urbano, conforme a lo que establezca la ley general, esta ley y su reglamento, considerando las siguientes directrices:

- I. Garantizar el reparto equitativo de las cargas urbanísticas y beneficios en las políticas y acciones para el desarrollo territorial.
- II. Promover la implementación y cumplimiento de objetivos y metas de los instrumentos de planeación territorial, incluida la gestión a favor de los modelos de ordenamiento territorial que se establezcan.
- III. Consolidar, densificar, mejorar y regenerar las áreas urbanizadas, así como garantizar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos con una estructura urbana que facilite la accesibilidad territorial y la movilidad.
- IV. Gestionar una estructura predial que facilite la ejecución de las acciones, proyectos y programas para el desarrollo territorial, incluyendo la coordinación estratégica con los propietarios del suelo y las autoridades.
- V. Adquirir inmuebles y predios para el desarrollo de acciones urbanísticas estratégicas para el desarrollo territorial, principalmente en aquellas zonas, polígonos o áreas sujetas que se determinen como prioritarias en los instrumentos de planeación territorial o en los instrumentos jurídicos que correspondan.
- VI. Implementar y aplicar mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura urbana, servicios urbanos y otros de interés público urbano se carguen de manera preferente y fiscalmente de manera progresiva a los que se benefician directamente de los mismos; así como aquellos que desincentiven la existencia de vacíos urbanos y la subutilización de inmuebles en zonas que tengan infraestructura urbana, servicios urbanos y equipamiento urbano.
- VII. Facilitar la ejecución de los planteamientos establecidos en la planeación territorial.
- VIII. Apoyar el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda asequible, la realización de acciones, proyectos y obras, así como ampliar la prestación de los servicios públicos relacionados con el desarrollo territorial.



IX. Las demás que determinen las disposiciones que regulen dichos instrumentos.

Artículo 103. Clasificación de los instrumentos

Son instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial los siguientes:

I. Gestión del suelo para el desarrollo urbano:

- a) Reservas territoriales.
- b) Regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario.
- c) Regularización territorial.
- d) Derecho de preferencia.
- e) Expropiación con fines de utilidad pública.
- f) Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios.
- g) Reagrupamiento parcelario o de predios.
- h) Polígonos de actuación concertada.
- i) Transferencia de derechos de edificabilidad.

II. Instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano:

- a) Programas territoriales operativos.
- b) Contribuciones de mejoras y obras por cooperación.
- c) Mecanismos fiscales y financieros que permitan la recuperación del incremento del valor de la propiedad inmobiliaria.
- d) Mecanismos fiscales y financieros que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados.
- e) Fondos, fideicomisos y mecanismos para la captación y administración de recursos financieros para el desarrollo territorial.

III. Instrumentos para el fomento de la vivienda social:



a) Producción social asistida de la vivienda.

b) Zonas especiales de interés social y de vivienda accesible.

Los instrumentos anteriormente señalados se regularán conforme a las disposiciones establecidas en la ley general, esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales, normativas, fiscales y administrativas aplicables.

Artículo 104. Orientación a la innovación, mejora regulatoria y simplificación

En el diseño normativo e implementación de las disposiciones que regulen la gestión, los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial, se garantizará la innovación, mejora regulatoria y simplificación de procedimientos vinculados a la planeación territorial y la gestión urbana.

Artículo 105. Creación, adecuación e implementación de disposiciones

El estado y los municipios, en el ámbito de sus facultades y atribuciones crearán y adecuarán las disposiciones legales, normativas y administrativas a las que refiere este título, en congruencia con lo establecido en la ley general, esta ley y su reglamento e implementarán los instrumentos de suelo para el desarrollo territorial.

Los ayuntamientos podrán determinar mecanismos administrativos para promover el aprovechamiento eficiente del espacio urbano, así también podrán imponer otras medidas fiscales a los predios vacíos o subutilizados o que frenen el desarrollo urbano con el fin de incentivar u orientar el aprovechamiento en favor de los objetivos de desarrollo territorial, y la adecuada implementación de los modelos de desarrollo urbano establecidos en los instrumentos de planeación territorial. Dichas medidas podrán aplicarse ante:

I. El daño derivado de los vacíos urbanos con cobertura de infraestructura urbana, servicios urbanos y equipamiento urbano, cuyo desuso o subutilización, frena la consolidación del área urbanizada, distorsiona el mercado del suelo e incrementa el gasto público por los sobrecostos de provisión y mantenimiento de servicios públicos en zonas habitadas parcialmente.

II. El costo social y el encarecimiento del suelo producido por estrategias especulativas en el contexto de una institucionalidad débil que facilita decisiones discrecionales y procedimientos irregulares.

III. El beneficio de cargas urbanísticas que impliquen o se asocien a la dotación suficiente de infraestructura urbana, equipamiento urbano y áreas verdes, principalmente en áreas donde predomina o se proyecte la vivienda popular y de interés social.



IV. Cualquier otra situación que genere beneficios o daños sociales, económicos o ambientales asociadas a los diferentes componentes del espacio urbano referidos en esta ley, para el cual la autoridad competente estime y justifique como idónea, necesaria y proporcional este tipo de medidas.

Artículo 106. Instrumentación de mecanismos de coordinación y concertación

El estado y los ayuntamientos, sujetos a su disponibilidad presupuestaria, instrumentarán mecanismos para la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado que contribuyan al fomento del desarrollo territorial en los términos establecidos en la ley general, esta ley y su reglamento.

Capítulo II Cargas urbanísticas

Artículo 107. Cargas urbanísticas

Solo serán consideradas equitativas las cargas urbanísticas que guarden un nexo racional y proporcional con los beneficios obtenidos, es decir, que resulten suficientes para suplir los requerimientos de infraestructura urbana, equipamiento urbano, espacio público y otros componentes del espacio urbano, así como para mitigar los impactos de las acciones urbanísticas, considerando, entre otros, factores como el tamaño, tipo, densidad y ubicación del proyecto.

Artículo 108. De la clasificación de las cargas urbanísticas

Las cargas urbanísticas serán clasificadas como:

I. Locales: aquellas necesarias para el funcionamiento interno de los proyectos en cuestión; éstas serán asumidas completamente por las personas propietarias del suelo o promoventes del proyecto, según corresponda.

II. Generales: aquellas necesarias para la adecuada integración física o funcional del proyecto al asentamiento humano, centro de población, conurbación o zona metropolitana de la que forme parte, incluyendo los requerimientos o impactos a los sistemas regionales y municipales de infraestructura urbana, equipamiento urbano, movilidad y los demás que correspondan. Éstas podrán ser asumidas total o parcialmente por las personas propietarias o promoventes del proyecto, así como por las autoridades de los tres órdenes de gobierno, dependiendo de las condiciones específicas de cada situación.

Artículo 109. Predios sujetos a áreas de cesión para destino

Las cargas urbanísticas que se traduzcan en requerimientos de predios sujetos a cesión para destinos del suelo, que serán enajenadas a título gratuito a favor de la autoridad competente, podrán ser objeto de instrumentos, mecanismos o acuerdos



de concertación entre la autoridad, y la persona propietaria del predio o aquella que promueva la acción urbanística, con el fin de otorgar a dicha autoridad los recursos financieros equivalentes al valor comercial de la superficie sujeta a cesión, con el objeto de que la autoridad adquiera predios para destinos del suelo con características y una localización que genere un mayor beneficio colectivo, siendo que, no se podrán utilizar dichos recursos para otros fines.

Lo anterior, excluye aquellas cargas urbanísticas que la legislación aplicable o la autoridad competente, determine como cesiones para destinos del suelo obligatorias, en predios localizados dentro de la misma superficie que corresponda a la acción urbanística autorizada.

Los instrumentos, mecanismos y acuerdos referidos en este artículo serán establecidos en el reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como administrativas que la autoridad competente cree o adecúe para tal objeto, siendo que se deberá evitar en todo momento, afectación de la habitabilidad y sustentabilidad en el área del proyecto o acción urbanística que generó la carga urbanística.

Capítulo III

Gestión de suelo para el desarrollo urbano

Sección primera

Reservas territoriales

Artículo 110. Objeto

El Estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, que tendrán por objeto:

- I. Establecer una estrategia integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda de bajo costo.
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda.
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos.
- IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como parte de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana.



V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos del suelo que determinen los instrumentos de planeación territorial.

VI. Garantizar el cumplimiento de los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 111. Acuerdos de coordinación y convenios de concertación

El estado, para dar cumplimiento al objeto señalado en el artículo anterior, suscribirá acuerdos de coordinación con la Federación y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, para la constitución, administración y desarrollo de proyectos en las reservas territoriales, que podrán ser incorporados al desarrollo urbano a través de la figura de polígono de actuación concertada en los términos que señala el reglamento de esta ley.

El estado y los ayuntamientos deberán constituir reservas territoriales para destinos del suelo, preferentemente en las áreas urbanizadas, que permita la dotación y localización estratégica de equipamiento urbano, infraestructura urbana, espacio público, áreas verdes urbanas y otros espacios o servicios, para la consolidación, densificación, mejoramiento y regeneración de los asentamientos humanos; asimismo, deberán garantizar la adquisición de estas reservas en las áreas urbanizables y en los procesos de urbanización en general, que permitan la futura dotación de los espacios y servicios señalados en nuevos asentamientos humanos.

Para tales fines, las autoridades instrumentarán los mecanismos que permitan su constitución y administración, incluyendo la cesión de predios por enajenación a título gratuito ante el desarrollo de acciones urbanísticas y para la capitalización de acciones.

Artículo 112. Fines de los convenios o acuerdos

Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, el estado promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del estado, de los municipios, de las organizaciones sociales y de los promotores privados, conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en los artículos 80 y 81 de la ley general.

Sección segunda



Regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario

Artículo 113. Requisitos para la incorporación de terrenos ejidales

La incorporación al desarrollo urbano de terrenos cuya propiedad está regulada por el régimen agrario deberá cumplir lo siguiente:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un instrumento de planeación territorial.
- II. Formar parte del área urbanizable conforme a lo previsto en esta ley.
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda.
- IV. Los demás que determine el instituto conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

Artículo 114. Evaluación para la incorporación de terrenos ejidales

El instituto evaluará la pertinencia y congruencia de la solicitud para la incorporación de los terrenos referidos en el artículo inmediato anterior, en alineación con los instrumentos de planeación territorial, a través del dictamen de impacto urbano a que se refiere el artículo 203 de esta ley.

Una vez analizada la solicitud, se emitirá un dictamen que determinará la viabilidad de la incorporación del área en cuestión al desarrollo urbano, en función de la congruencia con los instrumentos de planeación territorial, los instrumentos de política ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, la Ley Agraria, la ley general, esta ley, su reglamento y demás normativa aplicable, que permitan asegurar el menor impacto urbano de dicha incorporación o, en su caso, determinando las medidas de mitigación o compensación a las que se sujetarán las personas con capacidad agraria involucradas.

Artículo 115. Enajenación de áreas o predios

La enajenación de áreas o predios provenientes del dominio federal en suelo agrario que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales, se realizará conforme a lo que dispone la legislación en materia de vivienda, garantizando el aprovechamiento de los inmuebles, conforme a los instrumentos de planeación territorial, la Ley Agraria y demás normativa aplicable.



Artículo 116. Urbanización, división, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de suelo agrario

La urbanización, división, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de suelo agrario deberá contar con el dictamen de impacto urbano a cargo del instituto referido en el artículo 203 de esta ley, así como con aquellas autorizaciones en materia de impacto ambiental, uso de suelo y autorización de la acción urbanística correspondiente, por parte del estado o los municipios, de acuerdo con esta ley, su reglamento y demás disposiciones legales, normativas y administrativas aplicables.

Para enajenar, permutar, ceder o gravar de cualquier modo los bienes inmuebles que formen parte del dominio público y privado de los municipios se deberán seguir los procedimientos previstos en los artículos 154 y 155 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

Artículo 117. Requerimientos de inscripción ante el registro público

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán no podrá inscribir título alguno de dominio pleno o cualquier otro acto tendiente a la división fraccionamiento, subdivisión o parcelamiento proveniente del régimen agrario, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de la ley general, la Ley Agraria, la Ley del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, la Ley de Catastro, esta ley, su reglamento y demás disposiciones en la materia, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el artículo inmediato anterior.

Las personas titulares de las notarías públicas no podrán dar fe ni intervenir en las operaciones referidas en los artículos 115 y 116 de esta ley, a menos de que ante ellas se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en el artículo anterior.

Artículo 118. Políticas y acciones en materia de desarrollo urbano

El estado y los municipios instrumentarán, en coordinación con la Federación, políticas y acciones para que las personas titulares de derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano, se integren a las actividades económicas y sociales asociadas al modo de vida urbano.

Previo a que el municipio proporcione los servicios urbanos a los desarrollos en tierra proveniente del régimen agrario, deberá verificar que hayan cumplido con, definiciones y estipulaciones de la ley general, esta ley, su reglamento, la Ley Agraria y demás disposiciones en la materia, así como no contar con las autorizaciones expresas establecidas en el artículo 203 de esta ley.

Sección tercera Regularización territorial



Artículo 119. Regularización territorial

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

I. Deberá derivarse como una acción de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación, y consolidación, conforme al instrumento de planeación territorial aplicable.

II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las personas poseedoras de forma pacífica y de buena fe de acuerdo con la antigüedad de la posesión.

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, o instrumento de planeación territorial aplicables.

Artículo 120. Instrumentación coordinada de programas de desarrollo social

El estado y los municipios instrumentarán coordinadamente programas de desarrollo social, para que las personas titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

Sección cuarta Derecho de preferencia

Artículo 121. Derechos de preferencia

El estado y los municipios, en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, tendrán derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios comprendidos en las zonas para reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, conforme a los instrumentos de planeación territorial correspondientes, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, las personas propietarias de los predios, las personas notarias públicas, las personas jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al estado, por conducto del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que estos en un plazo de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.



El estado y los municipios deberán establecer mecanismos expeditos, simplificados y tiempos límite para manifestar su interés en ejercer el derecho a que alude este artículo.

Sección quinta

Expropiación con fines de utilidad pública

Artículo 122. Expropiación con fines de utilidad pública

En términos del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por la persona propietaria o simplemente aceptado por ésta de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base.

El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

Sección sexta

Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios

Artículo 123. Declaratoria de polígonos

El estado y los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de vacíos urbanos en los términos previstos en la ley general, esta ley y su reglamento.

Para su reconocimiento legal, los polígonos de desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico deberán ser delimitados en alguno de los instrumentos de planeación territorial señalados en el artículo 30, en congruencia con los objetivos que establezca cada instrumento.

Sección séptima

Reagrupamiento parcelario o de predios

Artículo 124. Reagrupamiento parcelario o de predios

Para la ejecución de proyectos o acciones urbanísticas alineados a los instrumentos de planeación territorial, el estado o los municipios podrán promover ante personas



propietarias e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante procesos de reconfiguración predial de un área o polígono en los asentamientos humanos y centros de población, cuya acción se denominará reagrupamiento parcelario o de predios.

Una vez ejecutado el proyecto o acción urbanística, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo con los convenios que al efecto se celebren.

Además de las disposiciones establecidas para este instrumento, en el territorio estatal se aplicarán las siguientes:

I. Las áreas o polígonos donde se requiera reagrupamiento parcelario deberán indicarse en los instrumentos de planeación territorial que correspondan, justificando el requerimiento conforme al interés público o colectivo; en caso de ser necesario, podrán promoverse procesos de actualización de dichos instrumentos o la formulación de instrumentos de planeación territorial derivados de los anteriores, con el fin de lograr mayor especificidad en el ordenamiento y planeación de la zona, área o polígono sujeta a reagrupamiento.

II. La configuración predial proyectada deberá responder al mejoramiento de la estructura urbana y promover la consolidación, densificación, mejoramiento o regeneración en los asentamientos humanos y centros de población.

III. El reagrupamiento podrá involucrar predios que formen parte de la zona urbanizada, la zona urbanizable, así como del espacio público, priorizando los sectores con presencia de vacíos urbanos.

IV. El reagrupamiento deberá contar con la aprobación de las personas propietarias de al menos el cincuenta y un por ciento de la superficie.

Artículo 125. Disposiciones normativas complementarias

El estado y los municipios podrán emitir de forma complementaria, disposiciones normativas y administrativas para regular los actos tendientes al reagrupamiento parcelario o de inmuebles, en congruencia con lo dispuesto en la ley general, esta ley y su reglamento.

Sección octava Polígonos de actuación concertada

Artículo 126. Definición

Los polígonos de actuación concertada se definen como un sistema integrado de instrumentos a ejecutar en un territorio definido, con la finalidad de desarrollar



proyectos urbanos integrales de diversa naturaleza mediante mecanismos de concertación entre los actores participantes, en un ambiente de equidad y certeza jurídica, para así cumplir con los objetivos establecidos en los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 127. Gestión de los polígonos

El estado y los municipios gestionarán con las personas propietarias de predios o aquellas gestoras de los proyectos al interior de un polígono de actuación, la implementación de un esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios, que permita articular las acciones y recursos financieros para la consecución de los objetivos que dieron origen al polígono enunciado.

Los polígonos de actuación podrán ser sujetos a cargas, que permitan el financiamiento de la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y otros requerimientos del proyecto, por parte de las autoridades o las personas propietarias de predios o promotoras según corresponda, con el fin de garantizar su adecuada integración física y funcional, así como la mitigación de sus impactos.

Artículo 128. Origen de los polígonos

Los polígonos de actuación concertada se podrán constituir a partir de los siguientes supuestos:

- I. El establecimiento en alguno de los instrumentos de planeación territorial señalados en el artículo 30 de la presente ley.
- II. A propuesta de un actor legítimo o grupo iniciador, el cual se conformará de todas las personas que sean propietarias y detentadoras de los derechos al interior del polígono a través del proceso que se señale en el reglamento.

Artículo 129. Distribución de cargas y beneficios

Los mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios procurarán limitar prácticas especulativas, por ello, el suelo de las personas propietarias de predios se aporta al polígono al valor que tenía previamente al ser incorporado al área del polígono de actuación concertada y se establecerán los acuerdos sobre la base de un rendimiento medio para cada uno de los aportantes.

Entendiéndose por prácticas especulativas como procesos generados por decisiones de los propietarios o poseedores de la totalidad o alguna porción de un predio y/o promoventes de proyectos y obras urbanas, de los ámbitos público, privado o social, para encarecer directa o indirectamente los precios del suelo con la expectativa de obtener un beneficio propio injusto o sin causa.

Artículo 130. Aprobación de los polígonos



El acuerdo del municipio por el que se apruebe la constitución de los polígonos de actuación concertada deberá señalar la finalidad del polígono, la delimitación de manera precisa y los lineamientos generales en términos de usos e intensidades del suelo, así como los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo, para los casos en que las personas propietarias no tengan capacidad o se nieguen a participar en la ejecución del polígono en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

Los contenidos mínimos del proyecto urbano de polígono de actuación concertada para la obtención de las licencias correspondientes se establecerán en las disposiciones reglamentarias de la ley.

Sección novena

Transferencia de derechos de edificabilidad

Artículo 131. Transferencia y venta de derechos de edificabilidad

El instrumento de transferencia y venta de derechos de edificabilidad tiene como principal objetivo que la autoridad promueva y coordine la protección del patrimonio cultural construido y del patrimonio natural. También puede ser utilizado con fines de capitalización de zonas, para incentivar la producción de vivienda y en general para un aprovechamiento más eficiente del espacio urbano. El sistema de transferencia y venta deberá cumplir con lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las disposiciones que se expidan o se adecuen para tales fines y deberá estar incluido en los instrumentos de planeación territorial de escala municipal.

En las zonas emisoras de derechos de edificabilidad se establecerá una asignación de derechos de edificabilidad que no podrá ser utilizada por las personas propietarias en el lugar, pero podrán ser transferidos hacia otras zonas de la ciudad calificadas como receptoras de los derechos en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como en los que se señalen en el reglamento.

Para la venta de derechos de desarrollo el reglamento de la ley establecerá los mecanismos y criterios técnicos que deberán estar incluidos en los instrumentos de planeación territorial para su operatividad.

Artículo 132. Sistema de transferencia

El funcionamiento general del sistema de transferencia podrá ser establecido en los instrumentos de planeación territorial, o bien, podrá crearse un programa de transferencia de derechos específico.

El reglamento establecerá los mecanismos de operación del instrumento, los criterios de valoración de los derechos en zonas receptoras y en zonas emisoras, los criterios



de aplicación de los recursos para la protección del patrimonio en zonas emisoras, así como los criterios de aplicación en zonas receptoras.

Capítulo IV

Instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano

Sección primera

Mecanismos financieros y fiscales

Artículo 133. Mecanismos financieros y fiscales

En términos de las leyes federales y locales, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá al estado o a los municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura urbana primaria, de servicios urbanos básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de estos, así como aquellos que desincentiven la existencia de vacíos urbanos que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, se realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Artículo 134. Destino de los mecanismos financieros y fiscales

Los mecanismos a que se refiere el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la estrategia nacional de ordenamiento territorial y los instrumentos de planeación territorial aplicables, y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos y proyectos intermunicipales en las temáticas de interés para el desarrollo territorial referidas en esta Ley.
- II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente para el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo con lo establecido en esta ley.
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano y producción de vivienda de



bajo costo, de acuerdo con lo establecido para ello en esta ley y bajo la normativa vigente para los fondos públicos.

El reglamento establecerá los tipos y las características de los instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano a que se refiere este capítulo.

Sección segunda

Programas territoriales operativos

Artículo 135. Ámbito espacial

Los programas territoriales operativos son instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano, la infraestructura regional o metropolitana, que tienen como ámbito espacial un municipio, varios municipios interrelacionados, un sistema urbano rural, o la agrupación de varios sistemas urbanos rurales.

El estado y los municipios podrán promover, formular e implementar programas territoriales operativos en el ámbito de sus competencias, cumpliendo los propósitos fundamentales previstos en el siguiente artículo y que preferentemente adopten mecanismos de coordinación como los establecidos en la normativa en materia de coordinación metropolitana, desarrollo regional y asociatividad intermunicipal del Estado.

Los programas territoriales operativos deberán estar programados en el nivel instrumental o apartado equivalente de los instrumentos de planeación territorial estatales y municipales.

Los programas territoriales operativos estatales serán formulados por conducto de la dependencia estatal encargada de las obras públicas o infraestructura, en coordinación con otras dependencias y entidades de la Administración Pública estatal, así como con las autoridades competentes del Gobierno federal y de los municipios y serán la guía para la concertación de acciones e inversiones intersectoriales de los tres órdenes de gobierno.

Artículo 136. Propósitos fundamentales

Los propósitos fundamentales de los programas territoriales operativos son:

- I. Impulsar en un territorio común determinado, estrategias intersectoriales integradas de ordenamiento territorial o desarrollo urbano, en situaciones que requieren de acciones prioritarias o urgentes.
- II. Plantear secuencias eficaces de acción en el tiempo y de ubicación en el territorio, que incluyan programas y proyectos estratégicos, y un esquema efectivo de financiamiento.



III. Dar un seguimiento, evaluación y retroalimentación efectivos a estos programas y proyectos.

Los programas territoriales operativos deberán garantizar la congruencia con las disposiciones establecidas en los instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, así como el cumplimiento de las disposiciones legales, normativas y administrativas aplicables.

Sección tercera

Contribuciones de mejoras y obras por cooperación

Artículo 137. Contribuciones de mejoras

El estado y los municipios podrán aplicar contribuciones de mejoras a las personas que sean propietarias inmobiliarias que se beneficien de manera directa por obras, ya sean nuevas o sus ampliaciones.

Corresponderá a las autoridades señaladas con base en lo que establece esta ley y su reglamento, regular los montos o tasas específicas y el área considerada como beneficiaria, pudiendo fijar segmentos según la estimación del grado de beneficio. El monto máximo a financiarse mediante la contribución de mejoras será el costo total de la acción u obra.

La implementación de contribuciones de mejoras se realizará conforme a lo establecido por el Código Fiscal del Estado de Yucatán, y demás legislación y normativa aplicable; asimismo, el estado y los municipios emitirán de forma complementaria, disposiciones normativas y administrativas en congruencia con lo dispuesto en la ley general, esta ley, su reglamento y las disposiciones señaladas.

Artículo 138. Obras por cooperación

Las obras por cooperación son una variante de la contribución de mejoras en la que las obras se realizan por solicitud de una comunidad, con el compromiso de participar en el financiamiento de la obra en condiciones análogas a las que se establecen para la contribución de mejoras.

Sección cuarta

Fondo Estatal de Desarrollo Territorial

Artículo 139. Objeto del fondo estatal

El Fondo Estatal de Desarrollo Territorial tendrá por objeto contribuir a la viabilidad presupuestal para la implementación de políticas y acciones en materia de



ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo metropolitano, desarrollo regional y planeación territorial, así como el desarrollo de acciones urbanísticas estratégicas que demuestren ser viables y sustentables, orientadas a promover el desarrollo territorial en los asentamientos humanos, centros de población, zonas metropolitanas, conurbaciones y regiones del estado.

Artículo 140. Constitución, administración y operación

La constitución, administración y operación del fondo estatal estará a cargo del instituto, en términos de las disposiciones legales, normativas y administrativas aplicables, y de los actos administrativos que establezcan su creación.

El fondo estatal administrará sus recursos en tres modalidades:

- I. Políticas y acciones para el desarrollo regional y desarrollo metropolitano.
- II. Fomento a la planeación territorial municipal.
- III. Gestión de acciones de mejoramiento urbano y habitacional.

El fondo estatal operará de acuerdo con las reglas de operación expedidas por el instituto y, en el caso de recursos provenientes de fuentes federales, estatales o municipales, en términos de los convenios que se celebren al respecto. Para el cumplimiento de su objeto, el fondo estatal concentrará los recursos recibidos bajo los conceptos a que se refiere este artículo.

Artículo 141. Integración del fondo estatal

El fondo estatal estará integrado con los siguientes recursos:

- I. Los que le sean asignados o transferidos conforme al Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Yucatán.
- II. Los que le asignen o transfieran los gobiernos federal, estatal o municipal, así como organismos e instituciones internacionales.
- III. Los bienes muebles e inmuebles, y otros derechos que adquiera por cualquier título legal.
- IV. Los ingresos que se generen por su operación o por las inversiones de sus recursos.
- V. Las utilidades, intereses, dividendos y rendimientos de sus bienes y derechos.



VI. Los recursos que para tales efectos se determinen en los fideicomisos que se constituyan para tal objeto.

VII. Al menos, el veinte por ciento de la totalidad de las aportaciones provenientes de programas, impuestos o derechos que se establezcan por servicios que preste el instituto.

VIII. Al menos el veinte por ciento de los recursos provenientes de los mecanismos fiscales y financieros que permitan la recuperación del incremento del valor de la propiedad inmobiliaria.

IX Los demás que obtenga el instituto para tales fines.

Capítulo V

Instrumentos para el fomento de la vivienda social

Artículo 142. Producción social asistida de la vivienda

Los instrumentos de planeación podrán contemplar polígonos y programas de ejecución para la producción social asistida de vivienda, o bien, éstos pueden ser programas específicos elaborados por el ayuntamiento o el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán en cuyo caso, deberán cumplir con las normas establecidas en el programa vigente o en su defecto, someterlos a un proceso de modificación del instrumento usando las figuras e instrumentos previstos en la presente ley.

El reglamento establecerá los lineamientos y criterios para la elaboración de los programas de ejecución para la producción social asistida de la vivienda, en los que se deberá establecer el objeto y el contenido en cada caso.

Artículo 143. Zonas especiales de interés social y de vivienda asequible

Será obligatorio establecer en los instrumentos de planeación territorial dentro de la zonificación, polígonos especiales para vivienda de interés social y de vivienda asequible en las proporciones necesarias, según las estimaciones de espacio para estos tipos de vivienda establecidas en el propio instrumento y acorde con los principios previstos en el artículo 6 de la presente ley.

Las zonas especiales de vivienda social y de vivienda asequible tendrán parámetros acordes al tipo de habitación que suponen estas zonas, se aceptarán usos no habitacionales que estén exclusivamente relacionadas a este tipo de vivienda, en proporciones moderadas y localizaciones adecuadas.

En las zonas especiales de vivienda social y de vivienda asequible no se podrán autorizar actividades que no estén estrechamente vinculadas con la naturaleza y dinámica del barrio, ni usos residenciales que no correspondan a la vivienda social y



a la vivienda asequible en los términos que se describen en la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.

Título quinto

Referencias de políticas de movilidad, espacio público y resiliencia

Capítulo I

Movilidad

Artículo 144. Sistema Integral de movilidad

Como principio rector de la planeación territorial y la gestión urbana, el estado y los ayuntamientos deberán mejorar las condiciones de accesibilidad territorial y garantizar una movilidad segura, sostenible y eficiente, en los asentamientos humanos a través de un óptimo sistema integral de movilidad, entendido como el conjunto de elementos y recursos relacionados funcionalmente, incluyendo el transporte público, el transporte privado, la vía pública, y todos los servicios e infraestructura de movilidad cuya estructura e interacción permiten el desplazamiento de personas y bienes; y todos aquellos que se relacionen directa o indirectamente con la movilidad, cuya planeación y gestión está sujeta a la jerarquía de la movilidad que determina la legislación y normatividad en la materia.

Artículo 145. Disposiciones complementarias

Para garantizar una adecuada accesibilidad territorial y movilidad, los instrumentos de planeación territorial, las políticas de desarrollo territorial y las acciones urbanísticas deberán considerar lo dispuesto en la ley general y esta ley y, de forma complementaria, las siguientes disposiciones:

- I. Observancia de la jerarquía de movilidad que establece la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Yucatán, priorizando el uso del transporte público y la movilidad no motorizada.
- II. Promover y priorizar la adopción de nuevos hábitos de movilidad a través del diseño urbano que disminuyan los hechos de tránsito, logren una sana convivencia entre los diferentes modos de transporte, disminuyan el uso del automóvil particular, promuevan los modos de transporte no motorizados y garanticen el uso intensivo del transporte público de pasajeros.
- III. Procurar la accesibilidad universal y la seguridad vial en el espacio público, el espacio edificado y el transporte público de personas pasajeras.
- IV. Priorizar las inversiones públicas en materia de accesibilidad territorial y movilidad, considerando el nivel de vulnerabilidad de las personas usuarias.



- V. Garantizar la distribución equitativa en el espacio público, incluidas las vialidades, que permita la armonía en el uso y tránsito de los diferentes tipos de persona usuaria.
- VI. Conectar estratégicamente los espacios públicos y equipamientos urbanos de mayor jerarquía en los asentamientos humanos.
- VII. Adecuada interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo, el equipamiento urbano y demás satisfactores urbanos, a través de la mezcla de usos urbanos y otras políticas de desarrollo urbano directamente vinculados con los sistemas de transporte y nodos de intercambio modal, para lograr espacios multifuncionales y multimodales.
- VIII. Proximidad de las áreas urbanizables y los proyectos habitacionales a las áreas urbanizadas con mayor cobertura de satisfactores urbanos, priorizando el aprovechamiento de vacíos urbanos a través de la densificación y regeneración.
- IX. Garantizar una estructura urbana que contribuya a disminuir las distancias, reducir la frecuencia de los traslados y promover traslados más eficientes independiente del modo de transporte que las personas utilicen, asegurando la continuidad de la red vial y una cantidad mínima de intersecciones.
- X. Planear el sistema de movilidad en el territorio, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, orígenes y destinos, priorizando las redes de movilidad regional, metropolitana y las redes viales primarias, por su importancia estratégica en los asentamientos humanos y centros de población.
- XI. Garantizar que la movilidad fomente el desarrollo urbano, la sustentabilidad y la funcionalidad de las vialidades, con respecto a los usos del suelo, destinos del suelo y la imagen urbana.
- XII. Priorizar acciones de mejoramiento y consolidación a favor de la movilidad no motorizada, de los corredores viales de transporte público de personas pasajeras y de los ejes viales que conectan el empleo, el equipamiento urbano y demás satisfactores.
- XIII. Proyección de redes viales futuras en las áreas urbanizables o aquellas destinadas al crecimiento urbano para la organización física y funcional de los nuevos asentamientos humanos, y su adecuada articulación con los existentes.
- XIV. Garantizar los derechos de vía para la construcción de infraestructura vial, principalmente aquellos que permitan la consolidación de redes viales primarias y sistemas regionales de movilidad.



XV. Prever los cambios en la dimensión demográfica y las densidades poblacionales, así como los procesos migratorios, en la planeación y gestión de la red vial actual y futura.

XVI. Ofrecer servicios de transporte con especificación de los parámetros de calidad, seguros y eficientes, posibilitando su medición y evaluación para los efectos de mejora y, en su caso, sustitución de aquellos prestadores del servicio que los incumplan.

XVII. Planear rutas de transporte público de personas, priorizando su circulación en la red vial primaria y garantizando una conectividad eficiente de las personas con los polos de actividad económica y urbana en los asentamientos humanos.

XVIII. Desincentivar la urbanización en zonas sin cobertura de servicios de transporte público de personas pasajeras.

XIX. Promover medios de transporte público masivo de bajo impacto ambiental.

XX. Gestionar la implementación de instrumentos de gestión del suelo previstos en el título cuarto de esta ley.

XXI. Considerar el impacto individual o combinado de proyectos, acciones o aprovechamientos urbanos sobre la movilidad barrial, municipal y regional, contribuyendo a reducir, prevenir o mitigar las externalidades que afectan los sistemas de movilidad en los asentamientos humanos.

XXII. Promover soluciones de movilidad de acuerdo con las características topográficas, sociales, económicas, demográficas y culturales en los asentamientos humanos y centros de población.

XXIII. Los demás referidos en la legislación y normativa de los instrumentos de planeación territorial que le sea aplicable a esta política.

Artículo 146. Política territorial y vinculación con la movilidad

La política territorial que establezcan los instrumentos de planeación territorial deberá estar íntegramente vinculada con la planeación y gestión de la movilidad; para tales fines, los planes integrales de movilidad urbana sustentable y otros instrumentos de planeación de la movilidad, podrán ser gestionados como programas sectoriales de desarrollo urbano, con apego a las disposiciones generales y procedimientos establecidos en esta ley y su reglamento, siendo que el contenido mínimo de los mismos se determinará conforme los manuales, normas, lineamientos, términos de



referencias y otras disposiciones en la materia en el caso de su existencia; de lo contrario aplicará el contenido establecido en el artículo 100 de esta ley.

Artículo 147. Instrumentos de vinculación con la planeación territorial

Los instrumentos de planeación territorial señalados en las fracciones I a IV del artículo 30, deberán establecer, jerarquizar y proyectar las vialidades actuales y futuras, que son estratégicas para la movilidad regional, metropolitana y municipal respectivamente.

A través de disposiciones legales, normativas y administrativas, las autoridades estatales y municipales establecerán los mecanismos para la gestión de los derechos de vía correspondientes, la adquisición de suelo para la infraestructura vial, la participación privada en la construcción de obras viales y las acciones tendentes a la consolidación de las redes viales y los sistemas de movilidad señalados.

Artículo 148. Responsabilidad sobre los costos de obras de infraestructura vial

Todo desarrollo inmobiliario deberá garantizar su conectividad respecto al centro de población más cercano, para tales fines, las autoridades podrán determinar a través de su normativa urbana, los casos en los cuales las personas propietarias o promotoras de un proyecto asumirán los costos de obras de infraestructura vial, en dimensión y calidad tales, que permitan una adecuada accesibilidad territorial y movilidad.

El estado y los municipios emitirán disposiciones que garanticen las cesiones a su favor para la construcción de vialidades, que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los asentamientos humanos y centros de población, que permitan asegurar la integración de una red de vialidades que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura vial.

Artículo 149. Políticas y acciones de consolidación, mejoramiento o regeneración

Las políticas y acciones de consolidación, mejoramiento o regeneración podrán considerar modificaciones permanentes que incorporen secciones de vialidades que comprueben desuso o subutilización y en dónde su uso habitable pruebe ser de mayor beneficio a la comunidad. Para tales fines, se observará lo dispuesto en la legislación y normativa aplicable, promoviendo la creación y adecuación de disposiciones necesarias para su implementación.

Artículo 150. Estudios de evaluación del impacto en la movilidad y la seguridad vial

El instituto dictaminará, dentro del ámbito de su competencia, los estudios de evaluación del impacto en la movilidad y la seguridad vial, con motivo de la realización de obras y actividades privadas y públicas, incluidas las acciones



urbanísticas que se determinen, conforme al procedimiento establecido en la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Yucatán, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

Capítulo II Regulación del espacio público

Artículo 151. Uso, aprovechamiento y custodia del espacio público

El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se consideran componentes transversales de los procesos de ordenamiento territorial, planeación territorial y gestión urbana, tendientes a promover el desarrollo territorial en los asentamientos humanos, centros de población, zonas metropolitanas, conurbaciones y regiones del estado, por lo que los instrumentos de planeación territorial, las políticas y acciones en materia de desarrollo territorial, y las acciones urbanísticas que incidan en el espacio público, se apegarán a lo dispuesto en la ley general, esta ley, su reglamento, la normativa urbana y demás disposiciones aplicables.

Artículo 152. Requerimientos del uso, aprovechamiento y custodia del espacio público

Como principio rector de la planeación territorial y la gestión urbana, el estado y los ayuntamientos deberán garantizar una dotación suficiente de espacios públicos por habitante de calidad y seguros, que permitan maximizar sus beneficios sociales. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

- I. Priorizar el interés general sobre el particular.
- II. Proteger y preservar los bienes de dominio público, que son inalienables.
- III. Promover la equidad en su uso y disfrute.
- IV. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social.
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia.
- VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso.
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público sólo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido.



VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables.

IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes.

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo con las características topográficas y culturales de cada región.

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano.

XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

Artículo 153. Seguridad, integridad y calidad del espacio público

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público, conforme a sus atribuciones y jurisdicciones, garantizando su acceso generalizado, entendido como la no discriminación al uso o disfrute del espacio público, el género, la edad, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

Artículo 154. Coordinación en materia de seguridad del espacio público

Para el caso de la seguridad pública en los espacios públicos de los municipios, estos podrán coordinarse con la autoridad estatal competente, dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones.



Artículo 155. Clasificación del espacio público

Para efectos de que los espacios públicos cumplan con sus funciones sustantivas y esenciales, se preverá en los instrumentos de planeación territorial su articulación a través de sistemas o redes, planificados como conjunto ordenado e interconectado que favorezca el acceso de las personas. En dichos sistemas, el espacio público se clasificará bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio brindada, conforme a las normas oficiales mexicanas y demás normativa aplicable.

Las vialidades son una categoría particular de espacio público que responde a necesidades socioeconómicas y de movilidad. Los municipios deberán regular los diferentes tipos de vialidad respecto a su aptitud como enlace o espacio público, el cual deberá ser gestionado de acuerdo con la jerarquía de la movilidad establecida por la legislación en la materia, que prioriza la movilidad no motorizada.

Artículo 156. Planeación de espacios públicos

La planeación de los sistemas de espacios públicos debe formar parte de una estrategia general de desarrollo urbano, desarrollo metropolitano o desarrollo regional, con una visión a mediano y largo plazo, reflejada en la asignación de presupuesto y en los distintos planes de manejo que gestionen su operación y mantenimiento.

La planeación territorial deberá contemplar las previsiones, recursos y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar, de forma continua y permanente los elementos que componen el espacio público; así como definir las instancias o personas responsables de la implementación, de las acciones reactivas que se promuevan a corto plazo, y aquellas prospectivas que se programen a mediano y largo plazo.

Artículo 157. Dotación de espacios públicos

Los instrumentos de planeación territorial deberán garantizar la dotación suficiente de espacios públicos y su conectividad a partir de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes, dentro las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, priorizando aquellos polígonos sujetos a políticas y acciones de consolidación, densificación, mejoramiento y regeneración de los centros de población y asentamientos humanos.

Artículo 158. Ocupación temporal del espacio

Cuando la ocupación temporal del espacio público, incluyendo la vía pública, genere un costo social este deberá ser compensado de manera proporcional mediante mecanismos fiscales directos o indirectos, alineado a las modalidades o clasificaciones de ocupación temporal que definan las disposiciones normativas y administrativas aplicables.



Capítulo III

Resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos

Artículo 159. Gestión integral de riesgos

Las autoridades o instancias de coordinación institucional competentes, a través de los instrumentos de planeación territorial, establecerán disposiciones estratégicas, normativas e instrumentales para la gestión integral de riesgos ante desastres, que incluirán acciones de prevención, reducción, mitigación y, en su caso, de reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo, así como acciones reactivas tales como provisiones financieras y operativas para la recuperación. Deberán promover medidas que permitan a los asentamientos humanos incrementar su resiliencia, con el fin de enfrentar el cambio ocasionado por contingencias geometeorológicas, biosanitarias o socioeconómicas, que permitan continuar con su desarrollo sustentable en el corto, mediano y largo plazo.

La gestión integral de riesgos incluye, además, la reducción de riesgos a desastres, como aquellos esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente.

Artículo 160. Objeto y obligatoriedad a tomarse en cuenta en zonas de riesgo

Las disposiciones de este capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas, y tienen por objeto establecer las especificaciones a las que se sujetarán los procesos de ocupación del territorio como aprovechamiento territorial de uso urbano, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas de riesgo de diferente naturaleza, principalmente aquellos ante peligros naturales, tales como los geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los asentamientos humanos.

Artículo 161. Identificación de zonas de riesgo

Los instrumentos de planeación territorial deberán considerar la identificación de zonas de riesgo en la determinación de sus zonificaciones, y las medidas y criterios en materia de resiliencia en sus disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales, conforme a lo establecido en los atlas de riesgos, en los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico, los instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y otros relacionados con la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, así como las disposiciones aplicables en la materia.



Artículo 162. Requisitos sobre riesgos en la autorización de acciones urbanísticas

El estado a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Coordinación Estatal de Protección Civil, en alineación con la legislación federal en la materia, establecerá las disposiciones relativas a las especificaciones, las personas responsables técnicas, requisitos, alcances y procedimientos de estudios de prevención de riesgos, como requisito previo para la autorización de acciones urbanísticas, proyectos u obras que determine la legislación y normativa aplicable.

Los municipios antes de otorgar las licencias y demás autorizaciones en materia de uso de suelo y acciones urbanísticas, deberán solicitar en los casos previstos en la legislación y normativa federal y estatal, un estudio de prevención de riesgo que establezca las medidas adecuadas de mitigación que deberá gestionar las personas promoventes previo o posterior a la solicitud, en caso de su autorización, en los términos de las disposiciones legales y normativas aplicables.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus competencias, asegurarse que previamente a la expedición de las licencias y autorizaciones referidas en el párrafo anterior, así como que en el desarrollo de acciones urbanísticas públicas, las personas interesadas cumplan con las disposiciones legales y normativas en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

Artículo 163. Estudios de prevención de riesgo

Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones referidas en el artículo 67 de la Ley General, deberán contar con estudios de prevención de riesgo, tomando en cuenta su escala y efecto.

Artículo 164. Prohibiciones en zonas de alto riesgo

Las autorizaciones que impliquen expansión urbana deberán ajustarse a los estudios referidos en el artículo inmediato anterior y en ningún caso podrán realizarse acciones urbanísticas, autorizar usos urbanos o permitir asentamientos humanos en zonas de alto riesgo definidas en los ordenamientos correspondientes. En zonas clasificadas como de alto riesgo mitigable por dichos ordenamientos, sólo podrán realizarse obras y edificaciones de carácter no permanente, previa justificación del interés público e implementación de todas las medidas de mitigación previas.

Las autoridades e instancias de coordinación institucional competentes garantizarán en los procesos de planeación territorial, que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen en los instrumentos de planeación territorial



correspondientes, como áreas no urbanizables o con usos del suelo y destinos del suelo, compatibles con dicha condición.

En todas las acciones urbanísticas las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse de que no se ocupen áreas de alto riesgo y riesgo no mitigable.

Artículo 165. Política estatal de resiliencia

La resiliencia será una política pública transversal para los asentamientos humanos de Yucatán. Esta política medirá el estado de la resiliencia de los asentamientos urbanos y rurales del territorio estatal, para el diseño, coordinación y evaluación de estrategias focalizadas y transversales para incrementarla. Para lograr estos objetivos, el estado procurará:

- I. Diseñar, implementar y coordinar las políticas públicas, programas y acciones que incidan en incrementar la capacidad del estado, para evitar, resistir, recuperarse y adaptarse ante cualquier riesgo o disrupción que experimente.
- II. Elaborar y emitir en los términos de esta ley, un programa sectorial de desarrollo urbano en la materia, también denominado Estrategia de Resiliencia Urbana para el Estado de Yucatán.
- III. Participar en el proceso de diseño y elaboración de las disposiciones en materia de resiliencia de los instrumentos de planeación territorial.
- IV. Evaluar y emitir informes anuales respecto del estado de la resiliencia de los asentamientos humanos del estado.
- V. Establecer mecanismos de coordinación con los otros niveles de gobierno, así como la concertación con el sector privado y social, para el diseño y ejecución de acciones relacionadas con el incremento de resiliencia en los municipios del estado.
- VI. Proponer normas y demás disposiciones administrativas que se consideren convenientes para la realización de acciones en materia de resiliencia.
- VII. Las demás que sean necesarias para el fortalecimiento de la resiliencia de los asentamientos humanos del estado.

Artículo 166. Acciones para incrementar la resiliencia en los municipios

Los municipios deberán programar e implementar acciones para incrementar la resiliencia en congruencia con los instrumentos de planeación territorial de orden jerárquico superior. Del mismo modo, estos podrán promover sus propios programas sectoriales de desarrollo urbano en materia de resiliencia, en alineación a la política estatal.



Título sexto Administración del territorio

Capítulo I Generalidades de la administración del territorio

Artículo 167. Fundación de centros de población

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento territorial, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades.

La fundación o extinción, de centros de población serán declaradas expresamente mediante decreto expedido por el Congreso del Estado. El decreto respectivo contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del instrumento de planeación territorial que apliquen y asignará la categoría político administrativa al centro de población de que se trate.

Artículo 168. Aptitudes territoriales en desarrollos inmobiliarios

Las autoridades estatales y municipales no autorizarán desarrollos inmobiliarios o cualquier otra acción urbanística que contravenga las aptitudes territoriales establecidas en los instrumentos de planeación territorial, principalmente, en aquel suelo catalogado como área no urbanizable o que no presente aptitud territorial para el aprovechamiento territorial de uso urbano, conforme a los instrumentos referidos.

No se promoverá el aprovechamiento territorial de uso urbano o acciones urbanísticas en áreas de alto valor ecológico, patrimonial, agropecuario o que posea otras características que haga incompatible el uso urbano, incluyendo las zonas de riesgo; conforme lo determinen los instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, así como las disposiciones aplicables en la materia.

En la división, subdivisión, parcelación, unión, fusión y relotificación, realizadas en predios que no cuenten con aptitud territorial para aprovechamiento territorial de uso urbano o se encuentren fuera de los límites de un centro de población, quedarán sujetas a las leyes en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables. Asimismo, el destino del suelo en estos predios no podrá ser modificado para el aprovechamiento territorial de uso urbano.



Artículo 169. Disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales en los instrumentos de planeación territorial

Los instrumentos de planeación territorial podrán contener disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales para el desarrollo urbano de los centros de población y asentamientos humanos reconocidos en los instrumentos jurídicos que establecen y regulan las áreas naturales protegidas.

En los casos previstos en el párrafo anterior, es obligatorio garantizar la congruencia de dichas disposiciones con aquellas contenidas en decretos, declaratorias, programas de manejo y otros instrumentos regulatorios asociados a las áreas naturales protegidas.

Las políticas y disposiciones de desarrollo urbano deberán limitarse a las zonas de las áreas naturales protegidas donde existen o son compatibles los asentamientos humanos, estando prohibido promover el aprovechamiento territorial de uso urbano en las zonas núcleo y otras zonas con política prioritaria para la conservación, preservación o protección ecológica y de los servicios ambientales.

Las políticas y disposiciones referidas en el párrafo anterior priorizarán la conservación, consolidación y mejoramiento en los asentamientos humanos preexistentes.

Para tales fines, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente, durante los procesos de elaboración y actualización de los instrumentos de planeación territorial cuya área de aplicación esté conformada total o parcialmente por un área natural protegida, gestionará los acuerdos necesarios con las autoridades federales o estatales a cargo de su jurisdicción, en los que se definirá la articulación entre los instrumentos de planeación territorial respecto a los programas de manejo e instrumentos jurídicos que las regulan.

Artículo 170. Terrenos ejidales en centros de población

Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de fundación, las áreas urbanizables y las reservas de crecimiento de un centro de población, la incorporación de dichos terrenos al desarrollo urbano deberá sujetarse a, ley general, esta ley y su reglamento, la Ley Agraria, los instrumentos de planeación territorial y demás disposiciones aplicables.

Artículo 171. Acción o aprovechamiento territorial de uso urbano fuera de los límites de un centro de población

Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento territorial de uso urbano fuera de los límites de un centro de población que no cuente con un instrumento de planeación territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes



de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población, declarado expresamente mediante decreto expedido por el Congreso del estado.

En caso de que sea procedente de acuerdo con la factibilidad urbana ambiental se procederá a la actualización previa del instrumento de planeación territorial municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con las disposiciones establecidas en esta Ley y demás normativa aplicable.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo de la persona propietaria o promovente. En el caso de los desarrollos inmobiliarios, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Para la actualización o elaboración de instrumentos de planeación territorial derivados de los casos previstos en el presente artículo, el instituto especificará en el dictamen de congruencia que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que se generen, serán a cuenta de la persona interesada.

Artículo 172. Aprovechamiento y uso de las áreas y predios de un centro de población

El aprovechamiento y uso de las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que fuere su régimen de propiedad, estarán sujetos a las disposiciones contenidas en la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial, la normativa urbana y demás disposiciones aplicables.

Capítulo II

Regulación de la propiedad en los centros de población

Artículo 173. Sobre la regulación de los derechos de desarrollo

Conforme a lo que establece el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el ejercicio del derecho de desarrollo en los centros de población, se sujetará a las modalidades que dicte el interés público, así como para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del estado y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, para lo cual las autoridades competentes dictarán las medidas para ordenar los asentamientos humanos y para el establecimiento de las provisiones, reservas de crecimiento, usos del suelo y destinos del suelo que determinen las autoridades



competentes en los instrumentos de planeación territorial y a lo dispuesto en la ley general, esta ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 174. Uso de bienes inmuebles en los centros de población

Las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles en los centros de población podrán hacer uso de dichos inmuebles conforme a la aptitud territorial determinada por los instrumentos de planeación territorial, a partir de sus unidades de gestión territorial, zonificaciones y disposiciones normativas vinculadas.

Las áreas consideradas como no urbanizables conforme a los instrumentos de planeación territorial, quedarán sujetas a las disposiciones legales, normativas y administrativas en materia de equilibrio ecológico y protección al medio ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables, y sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental en los términos que determinan la ley general y otras leyes aplicables.

En las reservas de crecimiento y aquellas zonas donde se proyecten usos y destinos del suelo, delimitadas en los instrumentos de planeación territorial, las personas propietarias o poseedoras del suelo, podrán hacer uso de dichos inmuebles, siempre y cuando, respeten los plazos de desarrollo que se establezcan y no presenten obstáculo alguno al aprovechamiento previsto en los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 175. Bases normativas para la regulación del aprovechamiento territorial

Los instrumentos de planeación territorial definirán las bases normativas para la regulación del aprovechamiento territorial de uso urbano, a las que habrán de sujetarse las personas propietarias o poseedoras de predios o inmuebles, independientemente de su régimen de propiedad, que estén localizados en las zonas y áreas que integran el territorio bajo jurisdicción estatal y municipal según corresponda.

Las unidades de gestión territorial, las zonificaciones metropolitanas, las zonificaciones primarias y las zonificaciones secundarias, además de sus lineamientos, criterios, normas y demás disposiciones normativas vinculadas, se establecerán en los instrumentos de planeación territorial y en los demás que de estos deriven, como medio de regulación del aprovechamiento territorial de uso urbano en los centros de población y demás territorio del estado.

Las unidades de gestión territorial y zonificaciones referidas en el párrafo anterior serán establecidas garantizando la congruencia con los instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión



integral de riesgos ante desastres, así como las disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 176. Zonificaciones en los programas

Los instrumentos de planeación territorial que, conforme a esta Ley, deban establecer zonificaciones primarias, deberán establecerlas en congruencia con las unidades de gestión territorial, zonificaciones y disposiciones contenidas en los instrumentos de orden jerárquico superior, en los que se establecerán directrices generales para el aprovechamiento territorial de uso urbano a las que habrán de sujetarse las zonificaciones contenidas en dichos instrumentos, los actos tendientes a la gestión urbana y las acciones urbanísticas en general.

Artículo 177. Zonificaciones primarias

Las zonificaciones primarias definirán las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, las áreas no urbanizables, las reservas de crecimiento, las áreas naturales protegidas y la red vial primaria conforme a lo establecido en la ley general y esta ley.

Los lineamientos normativos vinculados a la zonificación primaria determinarán los criterios y las normas para el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas.

Artículo 178. Evaluación, dictaminación y emisión

El estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán observar los lineamientos establecidos los artículos 179 y 180, así como los criterios mínimos establecidos en el reglamento de esta ley, en la evaluación, dictaminación y emisión de licencias, autorizaciones, factibilidades, constancias, certificados, dictámenes y otros instrumentos de control que permitan la urbanización y el desarrollo de acciones urbanísticas, según lo establecido en la ley general, esta ley, su reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 179. Áreas urbanizadas y áreas urbanizables de la zonificación primaria

Las áreas urbanizadas y áreas urbanizables de la zonificación primaria deberán localizarse en zonas con aptitud territorial para el territorial de uso urbano determinadas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, o en los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas y demás instrumentos de planeación territorial aplicables; se deberán establecer prioridades y plazos para la densificación o crecimiento de dichas áreas dentro del horizonte de planeación que determine el instrumento en cuestión, congruentes con las proyecciones demográficas y estimación de requerimiento de suelo urbano para su ocupación racional y sostenible, garantizando la contigüidad al área urbanizada, y el cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en la ley general, esta ley, su reglamento y demás disposiciones normativas aplicable



Artículo 180. Áreas no urbanizables

En las áreas no urbanizables comprendidas en la zonificación primaria, no se establecerán esquemas compatibles para usos urbanos ni densidades poblacionales, habitacionales o constructivas, en virtud de que se prohíbe el aprovechamiento territorial de uso urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas. En este sentido, podrán utilizarse de acuerdo con su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determine la ley general y otras leyes aplicables.

Las restricciones contenidas en el párrafo anterior también serán aplicables a las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica.

Dentro del horizonte de planeación que establezca el instrumento de planeación territorial que delimite las reservas de crecimiento, en las disposiciones del instrumento en cuestión no se programará crecimiento urbano y no se permitirán acciones urbanísticas, siendo que este suelo quedará reservado para el crecimiento a largo plazo, por lo que para su incorporación al desarrollo urbano será obligatorio el agotamiento del suelo disponible dentro de las áreas urbanizables, su reclasificación en los procesos de actualización del instrumento en cuestión y la modificación de la zonificación primaria en los términos de esta ley.

Artículo 181. Integración de la zonificación primaria

La zonificación primaria con visión de mediano y largo plazo deberá establecerse en los instrumentos de planeación territorial de competencia municipal en congruencia con los demás instrumentos de planeación que existan en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.



VI. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a las personas propietarias afectadas por estas medidas.

IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a las personas propietarias afectadas.

Artículo 182. Criterios de zonificación secundaria

La zonificación secundaria se establecerá en los instrumentos de planeación territorial que correspondan de acuerdo con los siguientes criterios:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas que integran las áreas urbanizadas.

III. Las zonas, áreas y corredores viales que se establezcan en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables para la administración de los usos del suelo y destinos del suelo, incluyendo la localización y delimitación de subcentros urbanos, centros de barrio, centros vecinales y otros componentes de la planeación territorial.

IV. Un esquema de compatibilidades de usos del suelo y destinos del suelo, que establezca usos urbanos compatibles y no compatibles en las zonas, áreas y corredores viales que se establezcan para tales fines.

V. Las disposiciones normativas aplicables a los usos urbanos compatibles, incluyendo las intensidades de uso.



- VI. Las zonas, áreas y vialidades para la implementación de políticas y acciones de desarrollo urbano al interior de las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, con énfasis en la consolidación, densificación, mejoramiento y regeneración.
- VII. La actual red vial secundaria, y aquella proyectada a futuro en las áreas de crecimiento urbano, en congruencia con los sistemas de movilidad a nivel municipal.
- VIII. La localización de los proyectos estratégicos en materia de desarrollo urbano y las previsiones correspondientes.
- IX. En su caso, las zonas y áreas, que permiten la identificación de restricciones ecológicas, ambientales, patrimoniales, de riesgo, por salvaguarda, por derechos de vía u otro, que prohíba o condicione el uso del suelo y destino del suelo, a nivel sector, barrio, manzana o predio, así como las medidas de protección, prevención u otra que aplique.
- X. Las demás normas técnicas aplicables en la materia.

Capítulo III

Usos del suelo y destinos del suelo para el aprovechamiento territorial de uso urbano

Artículo 183. Clasificación de los usos y destinos del suelo

Los usos del suelo y destinos del suelo para el aprovechamiento territorial de uso urbano de un centro de población o asentamiento humano podrán ser:

- I. Habitacionales.
- II. De servicios.
- III. Comerciales.
- IV. Industriales.
- V. Equipamiento urbano.
- VI. Infraestructura.
- VII. Mixtos: aquellos que resulten de la mezcla de dos o más usos o destinos del suelo.
- VIII. Los demás que señale el instrumento de planeación territorial que corresponda.



Artículo 184. Esquemas de compatibilidad

Los usos del suelo y destinos del suelo previstos en el artículo anterior serán la base para definir los aprovechamientos predominantes y proyectados en las zonas, áreas, vialidades y predios que integren las zonificaciones señaladas en los instrumentos de planeación territorial de competencia municipal que permitan la definición de los esquemas o tablas que determinen la compatibilidad de los usos del suelo y destinos del suelo, en los términos previstos en esta ley.

Las áreas que conforme a las declaratorias correspondientes y los instrumentos de planeación territorial aplicables queden fuera de los límites de los centros de población quedarán sujetas a las leyes en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras disposiciones aplicables.

Artículo 185. Áreas verdes y de preservación ecológica

Los bienes inmuebles públicos localizados al interior del área urbanizada destinados a áreas verdes urbanas y otras superficies establecidas con fines de conservación ecológica y prestación de servicios ambientales no podrán utilizarse para fines distintos a los descritos.

Las áreas verdes urbanas en parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento tendrán como función ofrecer múltiples beneficios socioambientales que promueven la protección de la biodiversidad, la mejora de los servicios ambientales, la adaptación al cambio climático, la reducción de riesgos a desastres, su mitigación y la mejora en la calidad de vida, bajo un enfoque de resiliencia.

Artículo 186. Promoción de usos del suelo mixtos

Los instrumentos de planeación territorial promoverán zonas y áreas con usos del suelo mixtos, procurando integrar los usos del suelo y destinos del suelo previstos en el artículo 183 de esta ley, bajo criterios de compatibilidad, evitando, o en su caso, mitigando, la generación de impactos que deriven en desastres de cualquier naturaleza que afecten a los asentamientos humanos.

Las zonas con uso del suelo mixto se articularán con las políticas y acciones para la consolidación, densificación, mejoramiento y regeneración, establecidas en los instrumentos de planeación territorial, como mecanismo para impedir la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial, así como contribuir al acceso de la población a las fuentes de empleo, equipamientos urbanos y a otros satisfactores urbanos.



Título séptimo

Control del desarrollo urbano y de las acciones urbanísticas

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 187. Emisión de disposiciones para el control del desarrollo urbano

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias emitirán las disposiciones normativas y administrativas que regulen los actos tendientes al control de desarrollo urbano, en observancia de lo establecido en la ley general, esta ley y su reglamento, así como en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y demás disposiciones aplicables.

El control del desarrollo urbano a través de la autorización de usos del suelo, destinos del suelo y acciones urbanísticas, corresponderá a los ayuntamientos y al Instituto, en el ámbito de sus competencias, en los términos de esta ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

La vigilancia e inspección en el cumplimiento de las normas y los procedimientos relacionados con los usos del suelo, destinos del suelo y las acciones urbanísticas así como de su congruencia respecto a lo previsto en los instrumentos de planeación territorial corresponderá a la procuraduría y a los ayuntamientos en el ámbito de sus competencias.

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias, deberán solicitar, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento territorial de uso urbano, el documento que acredite que cuenta con las factibilidades, constancias, dictámenes y demás actos administrativos en la materia, emitidos por las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes conforme a lo que establece la normativa urbana.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios con el estado para que éste se haga cargo de las funciones a que se refiere el párrafo primero de este artículo en caso de no contar con la capacidad técnica, administrativa o financiera; o coordinarse en el ejercicio de dichas atribuciones en los términos que se establezcan en los citados convenios.

Artículo 188. Expedición y requerimiento de documentos para el control de acciones urbanísticas

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias y previo a la emisión de las autorizaciones de usos de suelo, destinos del suelo y acciones urbanísticas deberán solicitar y verificar que se anexe a la solicitud de la persona



solicitante, el dictamen de impacto urbano o factibilidad urbana ambiental en sentido favorable, cuando así se requiera en los términos de esta ley y su reglamento.

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias, estarán obligadas a expedir los certificados, las licencias, factibilidades, manifestaciones de impacto ambiental, dictámenes y demás actos administrativos que se establezcan para el control del desarrollo urbano, siempre que la persona solicitante cumpla con las disposiciones legales, normativas y administrativas correspondientes, y no se contravenga la normativa urbana.

Artículo 189. Prohibición de expedir permisos, autorizaciones y licencias

Ninguna autoridad podrá expedir permisos, autorizaciones y licencias para usos de suelo y destinos del suelo, y demás para el desarrollo de acciones urbanísticas, sin que la persona interesada cumpla con los requisitos que determine la normativa urbana.

Artículo 190. Actos, convenios y contratos sin efectos

No surtirán efectos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios ubicados en el estado, que contravengan la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial, los instrumentos de política territorial y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, los ordenamientos ecológicos y demás instrumentos de política territorial, ecológica y ambiental, así como las disposiciones legales, normativas y administrativas aplicables.

Artículo 191. Nulidad de actos, convenios y contratos

Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

- I. Contravengan las disposiciones de los instrumentos de planeación territorial, así como a las provisiones, los usos de suelo, las reservas o los destinos del suelo que establezcan.
- II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda.
- III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere esta ley.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la procuraduría de conformidad con la legislación aplicable.



Capítulo II

Autorizaciones en materia de desarrollo urbano

Artículo 192. Autorizaciones en materia de desarrollo urbano

En materia de regulación del desarrollo urbano se entenderá por autorización a la emisión de licencias, permisos o desarrollo de actos administrativos por el que se permita, para un área o predio determinado, el uso o aprovechamiento de suelo, siempre este sea compatible con lo establecido en los instrumentos de planeación territorial correspondientes y cumpla con los requisitos y procedimientos previstos en las normas aplicables.

Artículo 193. Acciones urbanísticas en materia de desarrollos inmobiliarios

Tratándose de las acciones urbanísticas consistentes en división de lotes y desarrollos inmobiliarios, la autorización, construcción y urbanización de esos terrenos deberán cumplir los requisitos y el procedimiento establecido en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.

Artículo 194. Requerimientos para el desarrollo de acciones urbanísticas

Antes de iniciar cualquier obra que implique el desarrollo de acciones urbanísticas, incluidas las excavaciones, entre otras obras materiales, se requerirá la autorización en materia de desarrollo urbano, ambiental y de protección al ambiente que corresponda en su caso, de acuerdo con la legislación aplicable.

Tratándose de acciones urbanísticas que tengan por objeto el aprovechamiento o la utilización del predio o inmueble conforme a los usos del suelo y destinos del suelo previstos en esta ley, además se requerirá, previo a su autorización en materia de desarrollo urbano correspondiente, una factibilidad urbana ambiental en términos del artículo 198 de esta ley.

Los municipios deberán establecer en sus reglamentos la vigencia de las autorizaciones en materia de desarrollo urbano a que se refiere este artículo.

Además de las que determine la regulación emitida por los ayuntamientos, las autoridades municipales podrán requerir en la esfera de su competencia, entre otras, las autorizaciones en materia de desarrollo urbano para:

- I. Uso del suelo.
- II. Construcción o edificación.
- III. Urbanización.



- IV. Desarrollos inmobiliarios.
- V. Fusión, división, subdivisión o relotificación.
- VI. Anuncios publicitarios.
- VII. Aprovechamiento privado de manera temporal del espacio público.

Para el uso o aprovechamiento de suelo relacionado con los tipos descritos en el párrafo anterior deberá solicitarse previamente a la autoridad municipal competente, en los términos que determine su normativa, la autorización en materia de desarrollo urbano que corresponda.

Capítulo III Cédulas urbanas

Artículo 195. Cédulas urbanas

La cédula urbana es un documento que otorgan los ayuntamientos a solicitud de la parte interesada, y en la cual se especifican al menos, la vocación, vialidades de influencia, los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento a la propiedad inmobiliaria solicitada, contenidas en los instrumentos de planeación territorial que corresponda, vigentes al momento de su expedición.

Las cédulas urbanas tendrán carácter informativo, por lo que no constituyen derecho adquirido alguno para la persona promovente y no conceden la autorización de los usos de suelo, destinos de suelo o acciones urbanísticas; siendo obligación de la persona propietaria, poseedora o desarrolladora inmobiliaria en su caso, garantizar que el aprovechamiento territorial de uso urbano de su inmueble cuente con las autorizaciones en materia de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 196. Emisión de cédulas urbanas por el instituto

En el caso que un ayuntamiento no cuente con la capacidad técnica, administrativa o financiera para emitir las cédulas urbanas referidas en este capítulo, previa celebración del convenio correspondiente, el instituto podrá otorgarlas, a petición de parte interesada.

Capítulo IV Constancias de factibilidad de uso del suelo

Artículo 197. Constancias de factibilidad de uso del suelo

La constancia de factibilidad de uso del suelo es el documento informativo que otorgan los ayuntamientos a solicitud de la parte interesada y en la cual se especifica



si el uso del suelo o destino del suelo que se pretende dar a un predio o inmueble es compatible con lo establecido en el instrumento de planeación territorial y demás normativa urbana.

Las constancias de factibilidad de uso del suelo tendrán el carácter informativo, por lo que no constituyen un derecho adquirido alguno para la persona interesada y no conceden la autorización de los usos de suelo, destinos de suelo o acciones urbanísticas; siendo obligación de la persona propietaria, poseedora o desarrolladora inmobiliaria en su caso, garantizar que el aprovechamiento territorial de uso urbano de su inmueble cuente con las autorizaciones correspondientes.

Capítulo V

Factibilidad urbana ambiental

Artículo 198. Factibilidad urbana ambiental

La factibilidad urbana ambiental es el dictamen que emite el instituto, en los casos previstos en esta ley y sus disposiciones reglamentarias, que tiene como objeto determinar si una acción urbanística es compatible con un uso del suelo o destino del suelo en la zona donde se pretende realizar; de conformidad con su aptitud territorial previstas en los instrumentos de planeación territorial, y en términos de las disposiciones establecidas en otros instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, así como la normativa urbana aplicable.

Artículo 199. Requerimiento para la autorización municipal de usos del suelo

La factibilidad urbana ambiental será requerimiento obligatorio para la autorización municipal de usos del suelo, destinos del suelo o acciones urbanísticas en municipios sin instrumentos de planeación territorial de orden municipal vigentes, conforme a lo que establece esta ley.

Artículo 200. Esquemas de coordinación

El instituto promoverá esquemas de coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal relacionadas con el objeto de la factibilidad urbana ambiental, con la finalidad de contar con la información necesaria para efecto de emitir su resolución en los términos que se establezcan para tales fines.

Artículo 201. Vigencia de la factibilidad urbana ambiental

La factibilidad urbana ambiental perderá su vigencia cuando se expida la licencia de uso del suelo correspondiente, o si durante el plazo correspondiente entraren en vigor instrumentos de planeación territorial o sus actualizaciones, que modifiquen las condiciones normativas para el aprovechamiento territorial de uso urbano en la zona, área o predio de que se trate.



Capítulo VI Autorizaciones en materia de impacto ambiental

Artículo 202. Autorizaciones en materia ambiental

Los ayuntamientos deberán solicitar a la parte interesada las autorizaciones de evaluación de impacto ambiental para las obras y actividades que determinen las disposiciones establecidas en la legislación y normativa federal y estatal en la materia, cuyos dictámenes favorables emitidos por la autoridad competente, serán un requisito indispensable para que se expida la autorización municipal de acciones urbanísticas según corresponda. Los ayuntamientos no autorizarán acciones urbanísticas sin que se cumpla con este requisito, la resolución que se emita no sea favorable o cuya autorización de manifestación de impacto ambiental no se encuentre vigente.

Tratándose de los usos del suelo, destinos del suelo o acciones urbanísticas que deriven en actividades con fuentes fijas de emisiones contaminantes y generación de residuos de manejo especial, y conforme a los casos establecidos en la legislación ambiental a nivel federal y estatal, las personas propietarias deberán solicitar la licencia ambiental única en términos de las disposiciones legales, normativas y administrativas que la autoridad ambiental competente determine para tales fines, la cual tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de su expedición.

Capítulo VII Dictamen de impacto urbano

Artículo 203. Dictamen de impacto urbano

Los dictámenes de impacto urbano establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos requisitos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen.

Se requiere dictamen de impacto urbano emitido por el instituto tratándose de los siguientes supuestos:

- I. Obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio, en dos o más municipios de la entidad, en términos del reglamento de la ley.
- II. Urbanización, división, transmisión o incorporación al desarrollo urbano del suelo sujeto al régimen agrario.
- III. Reagrupamiento parcelario o de predios.
- IV. Los demás que determine la ley general, esta ley y su reglamento de esta ley.



Artículo 204. Solicitantes del dictamen de impacto urbano

Las personas promoventes de las acciones urbanísticas referidas en el artículo anterior deberán solicitar el dictamen de impacto urbano, previo a la gestión de cualquier tipo de autorizaciones emitidas por las autoridades competentes.

Artículo 205. Requerimiento para la emisión de licencias, permisos y autorizaciones

Las autoridades estatales y municipales para poder dictaminar y emitir licencias, permisos o autorizaciones de las acciones urbanísticas referidas en el artículo 203 de esta ley, deberán requerir, y posteriormente anexar, en el expediente de forma obligatoria, a la solicitud, el dictamen de impacto urbano con resolución favorable emitido por el instituto, conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 206. Esquemas de coordinación

El instituto promoverá esquemas de coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública estatal relacionadas con el objeto del dictamen de impacto urbano, con el fin de coadyuvar en su resolución en los términos que se establezcan para tales fines, así como fomentar la integración de diferentes procedimientos estatales que evalúen el impacto de las obras y proyectos relacionados con el desarrollo urbano.

Artículo 207. Solicitud de actos administrativos para el control del desarrollo urbano

Cualquier persona podrá solicitar los certificados, las licencias, factibilidades, los registros de las manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que se establezcan para el control del desarrollo urbano. Para ello, el reglamento de la ley y la normativa municipal que corresponda deberá disponer como mínimo, acerca de lo siguiente:

I. La solicitud de la persona interesada deberá contener la localización del predio, área o zona, y especificar el uso del suelo, destino del suelo o acción urbanística sujeta a evaluación. A la referida solicitud se anexará la documentación que determinen las disposiciones que resulten aplicables.

II. La autoridad competente estará obligada a emitir la resolución que corresponda, siempre y cuando, la persona solicitante cumpla con las disposiciones legales, normativas y administrativas aplicables en la materia.

III. La vigencia de las autorizaciones que emitan.

IV. Todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de las tecnologías de la información.



- V. El tiempo de respuesta máximo.
- VI. Las respuestas a las solicitudes podrán ser mediante acuerdo por escrito o documento digital firmado electrónicamente.
- VII. Todos los actos administrativos y las resoluciones que emitan deberán estar debidamente fundados y motivados, entendiéndose por lo primero la obligación de citar los preceptos legales, sustantivos y adjetivos, en que se apoye la determinación adoptada; y por lo segundo, que exprese una serie de razonamientos lógico-jurídicos sobre el por qué consideró que el caso concreto se ajusta a la hipótesis normativa.
- VIII. Considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
- IX. Definir los casos y las condiciones para la revocación de las autorizaciones que emitan.
- X. Contemplar las infracciones y sanciones correspondientes.
- XI. Contemplar los medios de impugnación que en su caso procedan.

Capítulo VIII Patrimonio natural y cultural

Artículo 208. Bienes considerados patrimonio natural y cultural

Se considera patrimonio natural y cultural, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en otros ordenamientos legales, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados en los respectivos instrumentos de planeación territorial:

- I. Las vías públicas, plazas y zonas típicas.
- II. Las construcciones civiles, religiosas y militares tradicionales.
- III. Las nomenclaturas.
- IV. Los patrones de asentamientos tradicionales.
- V. Las áreas verdes urbanas.
- VI. Los cenotes.



VII. Las demás que tengan valor o sean relevantes por ser producto de su momento histórico o artístico o por su valor ambiental.

Artículo 209. Obligaciones para propietarios o poseedores

Las autoridades y las personas propietarias o poseedoras del suelo en zonas y áreas donde se localice el patrimonio natural y cultural, se sujetarán a la legislación y normativa aplicable, así como a lo establecido en los instrumentos de planeación territorial o en los instrumentos de política ecológica o ambiental que correspondan.

El aprovechamiento territorial de uso urbano de predios en zonas y áreas que constituyan el patrimonio natural y cultural, así como en aquellos que presenten monumentos, bienes y elementos al interior de sus límites, estará sujeto a los usos del suelo, destinos del suelo y demás disposiciones normativas, estratégicas e instrumentales que establezcan los instrumentos referidos en el párrafo anterior, así como la normativa específica que regule las acciones urbanísticas, la preservación del patrimonio natural y cultural en los asentamientos humanos y centros de población, y su incorporación al desarrollo urbano.

Capítulo IX Mejora regulatoria

Artículo 210. Promoción de la mejora regulatoria

Las autoridades estatales y municipales promoverán la mejora regulatoria y simplificación de los procedimientos para el control de desarrollo urbano, a través de medios digitales e informáticos y garantizarán la accesibilidad universal e inclusión de las personas usuarias en términos de la legislación aplicable en la materia.

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



Título octavo

Obligaciones de las personas servidoras públicas e infracciones de particulares

Capítulo I

Infracciones

Artículo 211. Infracciones

Las infracciones a las disposiciones de esta ley, su reglamento y demás disposiciones normativas aplicables serán sancionadas mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Artículo 212. Infracciones imputables a particulares

Además de las infracciones a las disposiciones a esta ley, su reglamento, a las leyes de la materia, a la normativa urbana, a los instrumentos de planeación territorial, acuerdos y resoluciones administrativas que de estos deriven, son imputables a los particulares, las siguientes:

- I. Usar o aprovechar de manera urbana un terreno o alguna edificación o construcción, sin la autorización correspondiente, o darle un uso distinto del autorizado por la autoridad competente.
- II. Realizar una acción urbanística sin la autorización correspondiente.
- III. Incumplir con la obligación de proporcionar los informes que la autoridad competente solicite, hacerlo con falsedad o fuera del tiempo que se le hubiere concedido para tal efecto, en términos del reglamento de la ley y de la normativa municipal que corresponda.

Capítulo II

Obligaciones de las personas servidoras públicas en el ejercicio de sus funciones

Artículo 213. Obligaciones de las personas servidoras públicas

Son obligaciones de las personas servidoras públicas estatales y municipales, en el ejercicio de sus funciones, las siguientes:

- I. Atender solicitudes o celebrar contratos o convenios en cumplimiento de lo dispuesto en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y las resoluciones administrativas que de ellos se deriven.



- II. Mantener en reserva o de manera confidencial la información relativa a los asuntos que conozcan y por ningún motivo, utilizarla en beneficio propio.
- III. Abstenerse de exigir, a título de cooperación o colaboración u otra finalidad semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole adicional a los derechos que se causen por el servicio, para el trámite de los asuntos a su cargo.
- IV. Cumplir con la obligación de proporcionar los informes que la autoridad competente solicite, en términos del reglamento de la ley y de la normativa municipal que corresponda, sin incurrir en falsedad o realizarlo de manera extemporánea.
- V. Abstenerse de expedir constancias, certificaciones, autorizaciones o permisos, licencias, así como celebrar contratos, convenios y otros actos administrativos que contravengan esta ley, su reglamento y otras disposiciones aplicables.
- VI. Abstenerse de expedir constancias, certificaciones, autorizaciones o permisos, licencias y otros actos administrativos que no estén previstos en esta ley, su reglamento, los reglamentos municipales y otras disposiciones aplicables.
- VII. Gestionar la inscripción de los instrumentos de planeación territorial que corresponda en los términos previstos en esta ley.
- VIII. Las demás que establezcan esta ley y su reglamento.

El incumplimiento a las obligaciones contenidas en este artículo, así como en la ley general, esta ley y su reglamento, por parte de las personas servidoras públicas será sancionado en términos de la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Título noveno Mecanismos de control, sanciones y reparación del daño

Capítulo I Visitas de inspección, medidas de seguridad y otros mecanismos de control

Artículo 214. Visitas de inspección

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial, acuerdos, o demás disposiciones de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, en términos de lo dispuesto en la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.



Artículo 215. Medidas de seguridad

Las medidas de seguridad serán impuestas por las autoridades competentes para evitar los daños que se puedan causar a las instalaciones, construcciones y las obras, tanto públicas como privadas y por contravenir lo establecido en los instrumentos de planeación territorial, en términos de lo dispuesto en la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Artículo 216. Mecanismos de contraloría o vigilancia social

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias, promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen personas vecinas, personas usuarias, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas oficiales mexicanas, de los instrumentos de planeación territorial a que se refiere esta ley, aplicando los principios establecidos en ésta y, en su caso, denunciando ante la instancia de procuración de ordenamiento territorial cualquier violación a la normatividad aplicable.

Capítulo II Denuncias ciudadanas

Artículo 217. Denuncias ciudadanas

Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante las autoridades en materia de control ambiental, territorial y urbano, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de esta ley, la ley general, las leyes estatales en la materia, las normas oficiales mexicanas o los instrumentos de planeación territorial a los que se refiere esta ley.

Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representadas ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda, en términos de lo dispuesto en la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Capítulo III Sanciones y reparación del daño

Artículo 218. Sanciones y reparación del daño

Las personas infractoras serán sancionadas en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que procedan, toda persona que cause un daño ambiental, daño urbano, o afectaciones al entorno urbano y territorial, estará obligada a repararlos, de conformidad con la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.



En términos del párrafo anterior, cuando al cometerse infracciones a las disposiciones de la ley general, esta ley, a otras disposiciones legales y normativas aplicables o a los instrumentos de planeación territorial, se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la procuraduría la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

Título décimo Recurso de revisión

Capítulo único

Artículo 219. Recurso de revisión

El recurso de revisión procede en contra de los actos y las resoluciones administrativas dictadas por las autoridades competentes en la aplicación de esta ley y su reglamento.

El recurso de revisión se interpondrá ante la autoridad que haya emitido el acto o la resolución administrativa.

Artículo 220. Procedimiento y forma del recurso de revisión

El procedimiento y la forma para interponer el recurso de revisión se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

Artículo segundo. Se expide la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Transitorios

Entrada en vigor

Artículo primero. Este decreto entrará en vigor a los ciento veinte días naturales siguientes al día de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Excepciones de la vigencia

Artículo segundo. Se exceptúan de la entrada en vigor, las disposiciones legales contenidas en este decreto que se refieran a la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, las cuáles entrarán en vigor el día 20 de abril del 2026, para tal efecto, el Poder Ejecutivo del Estado deberá tomar las previsiones presupuestales correspondientes.

Párrafo reformado D.O. 17-04-2025



Se exceptúan las disposiciones legales contenidas en este decreto que hagan referencia a la emisión de la factibilidad urbana-ambiental a cargo del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, que entrarán en vigor en un plazo de noventa días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este mismo decreto. Entre tanto, la Secretaría de Desarrollo Sustentable seguirá siendo la autoridad competente para recibir las solicitudes relacionadas con la factibilidad urbana-ambiental, así como para tramitarlas, substanciarlas y resolverlas, de conformidad con el artículo décimo quinto.

Obligación normativa

Artículo tercero. El Congreso del Estado de Yucatán deberá realizar las adecuaciones normativas necesarias a la legislación secundaria, para armonizarla a las disposiciones contenidas en este decreto.

Artículo reformado D.O. 17-04-2025

Obligación normativa

Artículo cuarto. El Poder Ejecutivo del estado, en un plazo máximo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, deberá expedir o modificar las disposiciones normativas y reglamentarias que fuesen necesarias para armonizar el marco jurídico estatal con las disposiciones contenidas en este decreto.

Obligación normativa

Artículo quinto. Los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán deberán adecuar sus disposiciones reglamentarias en términos de lo dispuesto en este decreto dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.

Expedición de instrumentos de planeación territorial

Artículo sexto. La persona titular del Poder Ejecutivo del estado y los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán deberán expedir o adecuar los instrumentos de planeación territorial que corresponda en el ámbito de su competencia, en términos de lo dispuesto en este decreto dentro de un plazo de dos años, contado a partir de su entrada en vigor.

Adecuación de instrumentos de planeación territorial

Artículo séptimo. Los instrumentos de planeación territorial que, a la entrada en vigor de este decreto se encuentren en proceso de elaboración, deberán adecuarse a lo previsto en este y obtener dictamen de congruencia favorable emitido por el Instituto, quien deberá evaluar la armonización con las nuevas disposiciones legales, con base en los procedimientos y plazos establecidos en las disposiciones vigentes previas a la entrada en vigor de este decreto dentro de un plazo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.



Declaratorias de centros de población

Artículo octavo. Los municipios del estado contarán con un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, para presentar al Congreso sus propuestas de fundación de centros de población, conforme a lo previsto en este decreto.

Abrogación

Artículo noveno. A partir de la entrada en vigor de este decreto, se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 30 de junio de 1995 y la ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán, publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 26 de septiembre de 1985.

Instalación de la junta de gobierno

Artículo décimo. La Junta de Gobierno de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán deberá instalarse dentro de un plazo de noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Obligación normativa

Artículo décimo primero. La persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán deberá presentar a la junta de gobierno de la referida procuraduría, para su aprobación, el proyecto de estatuto orgánico, de conformidad con las disposiciones de este decreto, dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos

Artículo décimo segundo. La Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, las adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos que resulten necesarias para la aplicación de este decreto.

Ejercicio de atribuciones

Artículo décimo tercero. Las dependencias y entidades correspondientes continuarán ejerciendo las atribuciones en materia de control, inspección, vigilancia y sanción en materia ambiental, de ordenamiento territorial y urbana que les conferían las leyes vigentes previo a la entrada en vigor de este decreto, hasta en tanto entra en funciones la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, conforme a la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.



Procedimientos y asuntos en trámite

Artículo décimo cuarto. Los procedimientos, así como los demás asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este decreto, se sustanciarán y resolverán hasta su total conclusión conforme a las disposiciones anteriores que les sean aplicables.

Cláusula derogatoria

Artículo décimo quinto. Se derogan todas aquellas disposiciones normativas de igual o menor rango jerárquico en lo que se opongan a lo señalado en este Decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. PRESIDENTA DIPUTADA KARLA REYNA FRANCO BLANCO.- SECRETARIA DIPUTADA KARLA VANESSA SALAZAR GONZÁLEZ.- SECRETARIO DIPUTADO RAFAEL ALEJANDRO ECHAZARRETA TORRES.- RÚBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 19 de diciembre de 2023.

(RÚBRICA)

Lic. Mauricio Vila Dosal

Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

Abog. María Dolores Fritz Sierra

Secretaria general de Gobierno



Decreto 67/2025
Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán
el 17 de abril de 2025

Que modifica los decretos 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, y 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Artículo primero. Se reforman el párrafo primero del artículo segundo transitorio, y el artículo tercero transitorio, ambos contenidos en el Decreto 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en fecha 22 de diciembre de 2023, para quedar como sigue:

Artículo segundo. Se reforman el párrafo primero del artículo segundo transitorio, y el artículo tercero transitorio, ambos contenidos en el Decreto 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en fecha 3 de enero de 2024, para quedar como sigue:

T r a n s i t o r i o s

Entrada en vigor

Artículo primero. Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Ejercicio de atribuciones

Artículo segundo. Las dependencias y entidades correspondientes continuarán ejerciendo las atribuciones en materia de control, inspección, vigilancia y sanción en materia ambiental, que les conferían las leyes vigentes previo a la entrada en vigor del Decreto 702/2023 que expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, hasta en tanto entre en funciones la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, conforme a la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán; así como también lo dispuesto en el Decreto 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, hasta en tanto entre en funciones la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana.

Cláusula derogatoria

Artículo tercero. Se derogan todas aquellas disposiciones normativas de igual o menor rango jerárquico en lo que se opongan a lo señalado en este Decreto.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES DE 1918” DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.- PRESIDENTA DIPUTADA CLAUDIA ESTEFANÍA



**BAEZA MARTÍNEZ.- SECRETARIO DIPUTADO ÁLVARO CETINA PUERTO.- SECRETARIO
DIPUTADO FRANCISCO ROSAS VILLAVICENCIO.- RÚBRICAS.”**

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 14 de abril de 2025.

(RÚBRICA)

**Mtro. Joaquín Jesús Díaz Mena
Gobernador del Estado de Yucatán**

(RÚBRICA)

**Mtro. Omar David Pérez Avilés
Secretario General de Gobierno**



APÉNDICE

Listado de los decretos que derogaron, adicionaron o reformaron diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

	DECRETO	FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIAIO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.	702	22/XII/2023
Se reforman el párrafo primero del artículo segundo transitorio, y el artículo tercero transitorio, ambos contenidos en el Decreto 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en fecha 22 de diciembre de 2023.	67	17/IV/2025