GOBIERNO DEL ESTADO
DE YUCATAN
PODER EJECUTIVO

Mérida, Yucatán, a 20 de mayo de 2023.

H. Congreso del Estado de Yucatán:

Iniciativa para modificar la Constitución Política del Estado de Yucatán; expedir 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 para modificar 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

Exposición de motivos:

Iniciativa para modificar la Constitución Política del Estado de Yucatán

El estado de Yucatán se encuentra ante una necesidad creciente de actualizar el marco normativo relativo a los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, de manera que los derechos humanos relacionados con la vivienda, la ciudad y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales sean garantizados para la sociedad en el estado, en cumplimiento de la obligación de la autoridad de promoverlos, respetarlos y protegerlos en su totalidad. De igual forma, es un derecho de las personas vivir y disfrutar ciudades o asentamientos humanos que sean sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

En la actualidad, existen limitaciones en el marco institucional y normativo del estado que dificultan 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. Es por esto que se considera necesario llevar a cabo las reformas y adiciones propuestas, a fin de establecer la coordinación y regulación de estos temas de manera conjunta.

La urbanización en el estado de Yucatán ha aumentado exponencialmente y sin precedentes, puesto que se encuentra en auge en diversos aspectos, como lo son el económico, el cultural, el migratorio, al igual que la seguridad ciudadana y la educación. Es por ello, que la legislación debe de 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, pues sin ellos no pueden gozar de la experiencia integral que ofrece Yucatán.

Resulta esencial incluir en la legislación del estado disposiciones que estén actualizadas y de conformidad con la evolución de los derechos en la normativa internacional a la que México está suscrito relativa a los centros de población. Es decir que es necesario homologar la normativa estatal respecto a los requisitos mínimos y básicos con los cuales dichos centros deben cumplir para poder proporcionar a sus habitantes los servicios y las condiciones necesarias para tener una vida digna y de calidad, como lo son el servicio de agua potable, el de electricidad, recolección de basura, conexión a internet, transporte y demás. Las disposiciones en cuestión también constituirán un medio y herramienta de protección al medio ambiente, puesto que permitirá crear regulaciones que velen por el uso adecuado, sustentable y sostenible de los recursos naturales que los centros de población utilizarán y los cuales permiten la subsistencia de la comunidad.

El desarrollo sostenible de nuestro estado está cien por ciento relacionado al crecimiento urbano, esto quiere decir, que las políticas que la Administración Pública adopte en conjunto con las leyes que expida en la materia, serán las responsables de guiar y lograr la sostenibilidad y sustentabilidad de Yucatán, por esto mismo es vital que la actualización del marco normativo haga posible la utilización óptima del suelo que refleje una urbanización planificada, mediante la cual se demuestre el progreso tecnológico y sistemático con el propósito de que estos generen un impacto positivo, de manera que contribuya al cuidado del medio ambiente, y combata las problemáticas que su deterioro conlleva, como el cambio climático, la extinción de especies, la pérdida de áreas forestales y con estas el hábitat de la flora y fauna y el calor excesivo en la ciudad.

Para la garantía del bienestar público, el cuidado del medio ambiente y proteger el derecho a una vivienda digna y a la ciudad, así como a una vida de calidad, presentamos formalmente una propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán, con la finalidad de establecer los mecanismos necesarios para una colaboración más efectiva y coordinada entre los municipios del estado y sus autoridades estatales y federales en cuestiones relacionadas con el desarrollo regional, la protección ambiental, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la movilidad y el transporte.

El Estado Mexicano forma parte de diversos tratados internacionales en materia ambiental, los cuales desde la reforma Constitucional de 2011 y de acuerdo con los

artículos 1° y 133 de la Carta Magna, las mexicanas y mexicanos gozarán de los derechos establecidos en los instrumentos internacionales de los cuales México sea parte, así como las garantías para su protección.

En este orden de ideas, el Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, a la Participación Pública y a la Justicia en Asuntos Ambientales, también conocido como Acuerdo de Escazú, tiene como objetivo garantizar la creación y fortalecimiento de las capacidades y la cooperación para contribuir a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Por lo que establece en su artículo 4° que las partes adoptarán todas las medidas de naturaleza legislativa, reglamentaria, administrativa u otras para garantizar la implementación de lo contenido en el acuerdo. De la misma forma, en su artículo 8° dispone que cada parte asegurará en el marco de su legislación el acceso a instancias administrativas para impugnar y recurrir en cuanto al fondo y procedimiento cualquier decisión, acción u omisión que afecte o pueda afectar de manera adversa al medio ambiente o contravenir normas jurídicas relacionadas con este. En este tenor, las autoridades deben dar cumplimiento a dicho tratado, el cual es vinculante para México.

La Declaración de Río dispone en el principio 11° que los Estados deberán promulgar leyes eficaces sobre el medio ambiente y que las normas, objetivos de ordenación y prioridades ambientales deberán reflejar el contexto ambiental y de desarrollo al que se aplican. Por lo cual resulta necesario agregar la facultad al congreso para legislar en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, pues dichos temas están intrínsecamente relacionados con la utilización de los recursos naturales y por lo tanto con el cuidado, conservación y protección del medio ambiente.

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas, el Convenio sobre la Diversidad Biológica, del cual México forma parte, es un instrumento para la conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de sus componentes, es decir que su objetivo es promover medidas que guíen a las sociedades de los Estados parte hacia un futuro sostenible. Este convenio establece en su artículo 8, inciso i, que las partes contratantes procurarán establecer las condiciones necesarias para armonizar las utilizaciones actuales con la conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de sus componentes, de igual manera dispone en su artículo 10° que los Estados fomentarán la cooperación entre sus autoridades gubernamentales y su sector privado en la elaboración de métodos para la utilización sostenible de los recursos biológicos.

Es importante señalar que la propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán se encuentra alineada con los objetivos de desarrollo sostenible establecidos por la Organización de las Naciones Unidas en la Agenda 2030, en particular con el objetivo 11, que busca lograr ciudades y comunidades sostenibles en el mundo, así como con los objetivos de ordenamiento territorial y protección del medio ambiente.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su artículo 4°, párrafo quinto, el derecho al medio ambiente sano para el desarrollo y el bienestar, reconociendo una importante disposición: "El Estado garantizará el respeto a este derecho". Es decir que por mandato constitucional le corresponde al estado de Yucatán avanzar en los objetivos para alcanzar el desarrollo sostenible y reforzar la protección especial del derecho al medio ambiente sano y a la vivienda digna, pues ambos son interdependientes, esto será posible por medio de las reformas propuestas a la Constitución local.

A la vez, el artículo 27 constitucional dispone que la nación tendrá el derecho a regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de distribuir equitativamente la riqueza, conservarlo y lograr el desarrollo equilibrado del país, lo cual dará lugar al mejoramiento de las condiciones de vida, tanto rurales como urbanas, y para ello se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos urbanos y establecer los usos adecuados del ambiente a efecto de planear el mejoramiento y crecimiento de los centros de población para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

A su vez, la materia de catastro es concurrente según el artículo 73 F XXIX-R de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, criterio que ha confirmado la Suprema Corte de Justicia de la Nación mediante la jurisprudencia con registro digital 187982. La Carta Magna expone que es necesario para brindar certeza jurídica a la ciudadanía la coordinación entre órdenes de gobierno, lo que implica que la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios tienen un mandato de coordinación en la que armonicen sus funciones para evitar repetir o perder atribuciones y decisiones, lo cual se modifica en la presente reforma a fin de garantizar una correcta administración de la materia. En este mismo sentido se reconoce la concurrencia en las materias de; movilidad y seguridad vial, planeación y coordinación metropolitana y la procuración de justicia ambiental y urbana, alineando la constitución de nuestro estado a lo establecido en la Carta Magna, por lo que se adicionan las fracciones correspondientes a las facultades de los municipios como parte de una búsqueda de trabajo coordinado para garantizar de

manera efectiva los derechos de la ciudadanía yucateca a la vivienda digna y al medio ambiente sano.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 4 dispone que se deberá garantizar el derecho a la ciudad, establece la Protección y Progresividad del Espacio Público, la Resiliencia, Seguridad Urbana y riesgos, la Sustentabilidad Ambiental y la Accesibilidad Universal y Movilidad como principios a seguir durante la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, los centros de población y la ordenación territorial de la política pública.

La misma ley general, con fundamento en su artículo 7, dispone que las atribuciones en las materias de planeación, ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano serán ejercidas de forma concurrente por la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales, por lo que es vital adicionar al congreso yucateco la facultad de legislar al respecto, al igual que actualizar al catastro para que este sea concurrente, de manera que aumente la eficacia y eficiencia de la administración yucateca respecto a los temas en discusión.

Es decir que las reformas a la constitución local homologarían jurídicamente a nuestro estado con el marco normativo federal, permitiendo una mejor coordinación entre los órdenes de autoridades dando lugar a un mejoramiento en los servicios y tareas de la administración pública, lo cual se traduce en una mejor calidad de vida para la ciudadanía. Asimismo, la reforma constitucional se propone en virtud de cumplir con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo, específicamente en su objetivo estratégico 9.4.1. "Mejorar la planeación territorial con un enfoque sostenible en el estado", así como la línea de acción 7.3.1.3.3. consistente en "Fortalecer la coordinación en materia de protección civil, igualdad de género, inclusión social y otros temas vinculados con los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales con los municipios". Por último, cabe mencionar que, abonará a cumplir objetivos en materia ambiental, como el objetivo 4.4.1. "Mejorar el manejo de los residuos en Yucatán"; es imprescindible una coordinación entre distintos niveles de gobierno. Es por lo anterior, que se propone establecer un marco jurídico y normativo que permita el desarrollo metropolitano y regional del estado, fortaleciendo las capacidades institucionales que permitan una coordinación efectiva entre los municipios y sus autoridades estatales y federales en materia de cuidado al medio ambiente, asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. En consecuencia, se hace imprescindible reformar y adicionar diversos artículos de la Constitución Política del Estado de Yucatán.

En este sentido, se presenta la propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán, que busca sentar las bases necesarias para la creación de políticas públicas coordinadas y efectivas para el desarrollo sostenible y el progreso de nuestro estado.

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

La seguridad pública, el desarrollo económico, la oferta educativa y de servicios de salud, y, en general, las condiciones de vida de nuestro estado han originado que se haya experimentado un importante crecimiento demográfico en los últimos años.

En este sentido, a 2020, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía reportó que Yucatán tiene actualmente 2 millones 320 mil 898 habitantes, cifra que creció en la última década, en razón del 1.8 por ciento anual, lo que se traduce por lógica en un mayor número de viviendas con una tasa de crecimiento de 2.7 por ciento de viviendas.[1]

En Yucatán, el crecimiento poblacional es un hecho visible y que se espera continúe incrementando durante los siguientes años a una mayor velocidad. La proporción de población estatal que se aloja en localidades mayores a 15 mil habitantes (grado de urbanización) se ha incrementado de 49.7% en 1980 a 61.5% en el año 2015 marcando una clara y creciente tendencia de urbanización, que necesita disposiciones efectivas para mantener la armonía de la comunidad y dar cumplimiento a las obligaciones de las autoridades y garantizar los derechos de la ciudadanía.

Aunado a lo anterior, según el World Resources Institute (WRI), en México el 72% de la población mexicana vive en ciudades, por lo que resulta imprescindible la construcción de parques, plazas y calles que fomenten la vida pública, así como atender los retos de calidad, cantidad y distribución del espacio público a nivel federal y local.[2]

---

[1] De Estadística Y Geografía, I. N. (s. f.). *Censo de Población y Vivienda 2020*. https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Documentacion

[2] *El espacio público debe ser un eje fundamental en el desarrollo urbano de México | WRI Mexico*. (s. f.-b). https://wrimexico.org/news/el-espacio-p%C3%BAblico-debe-ser-un-eje-fundamental-en-el-desarrollo-urbano-de-m%C3%A9xico#:~:text=En%20M%C3%A9xico%2C%20el%2072%25%20de,directora%20ejecutiva%20de%20WRI%20M%C3%A9xico.

El crecimiento demográfico ha venido acompañado del auge del sector inmobiliario a nivel local, lo cual, si bien refleja la bonanza económica, también ha puesto de manifiesto las áreas de oportunidad con que cuenta la legislación de asentamientos humanos.

En este tenor, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán data de 1995, y si bien ha sido parcialmente actualizada por medio de diversas reformas, es clara su falta de congruencia con las disposiciones vigentes en la materia, como es el caso de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual fue expedida en 2016.

Lo anterior refleja la necesidad de llevar a cabo la revisión del marco jurídico vigente, a fin de atender la tarea pendiente de armonizarlo a, entre otros, las disposiciones generales en la materia, por lo que esta iniciativa pretende propiciar justamente eso.

Tratados internacionales

Para efectos de lo anterior, es menester llevar a cabo, en términos del artículo 1 de la Constitución federal, la revisión del marco internacional que regula el tema en análisis y que, junto con la Constitución federal y las leyes generales y locales, forma parte del andamiaje jurídico que integra el bloque de constitucionalidad.

En este orden de ideas, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del cual el Estado Mexicano es parte, reconoce el derecho humano a un nivel de vida digna para sí y para su familia en temas como la vivienda adecuada, obligando así a los Estados parte a establecer medidas para asegurar la efectividad de este derecho.[3]

Por otra parte, ONU Hábitat, define el Derecho a la Ciudad como el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna.[4]

---

[3] OHCHR. (s. f.-b). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

[4] Onu-Habitat. (s. f.). *Componentes del Derecho a la Ciudad*. https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad,comunes%20para%20una%20vida%20digna.

Marco jurídico nacional e internacional

A nivel nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en su artículo 27 párrafo tercero, que la nación tendrá derecho en todo momento a imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, regular en beneficio de la sociedad el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país, así como mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana, dando como resultado la ejecución de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas, y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En respuesta a lo referido en el artículo Constitucional citado y los tratados internacionales en la materia, se ha expedido legislación que permite regular dichos centros de población y asentamientos humanos tomando en cuenta los derechos humanos.

Un ejemplo de lo anterior, es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que establece, de una manera amplia y clara, las atribuciones de las autoridades, los principios y procesos mínimos necesarios para garantizar que la planeación urbana, desde el nivel federal, hasta el municipal y de los centros de población, sea congruente entre sí y garantice el respeto al derecho humano a una vida digna y decorosa, con sostenibilidad, mediante la evitación de los riesgos asociados al crecimiento urbano desorganizado y sin supervisión.

Marco jurídico estatal

Derivado de lo expuesto, es claro que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán de 1995 requiere adecuarse, de manera que se armonice a las disposiciones tanto internacionales como nacionales, que nos obligan, y que resultan mucho más actuales en sus regulaciones, para hacerlas cohesivas con el ordenamiento federal y velar por los derechos y bienestar de la población yucateca.

Aunado a lo anterior, se busca cuidar y fomentar el cuidado del medio ambiente por las consecuencias negativas que trae el crecimiento desordenado de la mancha urbana.

En Yucatán, existen claras 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, con conectividad digital y acceso a las redes y servicios de telecomunicaciones.

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 orden de ideas, la legislación debe reflejar el conocimiento de la Administración Pública sobre las áreas de oportunidad que es necesario atajar para que funcione como un instrumento que sea capaz de garantiza el bienestar público.

Lo anterior, para evitar el crecimiento descontrolado de los asentamientos humanos pues este provoca una alta densidad poblacional, en la que la calidad y costos de cobertura de los servicios urbanos, así como las afectaciones al medio ambiente, conformarían un gran reto para el gobierno, por lo que es necesario realizar una planeación urbana coherente, congruente y sustentable que permita el desarrollo de los asentamientos urbanos de manera ordenada y sostenible.

En este orden de ideas, 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.[5]

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.

Lo anterior abonará, además, al cumplimiento, entre otros, de los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo, específicamente al objetivo 9.4.1., en donde se propone

[5] INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2017.

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.

Lo anterior 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.[6]

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.

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.

Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán

El ser humano y sus asentamientos han dependido de la naturaleza desde su inicio, pues es esta la que provee no solo los medios de subsistencia para las comunidades como materias primas, alimentos, sino que también nos provee de superficie para poder construir la infraestructura como nuestras escuelas, casas, parques, espacios de esparcimiento, entre otros, es el lugar en donde crecen las plantas y viven los animales.

A través del tiempo se ha innovado en todos los campos de desarrollo para poder satisfacer las necesidades de la población. Es por ello que el consumo de los

[6] 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

recursos naturales ha aumentado exponencialmente y sin restricción alguna, recursos como la madera, el agua y el suelo, y a la vez, la creciente cultura del consumismo adoptado por nuestra comunidad, ha ocasionado prácticas insostenibles para el ambiente, como lo son los niveles altos de contaminación. Sin duda alguna, las actividades humanas se han convertido en las principales fuentes de contaminación del suelo, y cuando se sobrecarga, pueden ser liberados afectando la salud humana, la calidad de los alimentos y el medio ambiente en general.

Asimismo, es necesario contextualizar el crecimiento urbano en el marco de la crisis ambiental, en donde los recursos naturales son cada vez más escasos y, al contrario, los niveles de contaminación y exposición más elevados. Ello nos lleva a cuestionarnos sobre cómo se satisfacen, por un lado, el aumento en la demanda de servicios ambientales y urbanos, y, por otro, cómo se reparten esos niveles de contaminación y exposición entre quienes habitan las urbes. En las ciudades, muchos de estos problemas ambientales, sociales y económicos tienen una relación estrecha con la concepción y regulación de la propiedad privada y la planeación urbana.[7]

En las ciudades, muchos de estos problemas ambientales, sociales y económicos tienen una relación estrecha con la concepción y regulación de la propiedad privada y la planeación urbana. En este sentido, la justicia ambiental urbana reconoce que –ante la crisis ambiental existente y el vertiginoso crecimiento urbano de las últimas décadas–, el diseño de las ciudades ha permitido, tanto por acción como por omisión de las autoridades –especialmente municipales mexicanas– que exista una doble discriminación hacia los grupos desfavorecidos, quienes, primero, soportan una carga inequitativa y desigual de los costos de esta crisis y, segundo, no tienen acceso a bienes ambientales positivos ni a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos sustentables como parques, jardines y espacios públicos, transporte, recolección de residuos, disposición y tratamiento de agua, entre otros. En ese sentido, la justicia ambiental es una herramienta que, dentro del sistema jurídico mexicano, puede servir tanto para posicionar (mediante la planeación) como para reivindicar el derecho a un medio ambiente sano para los habitantes de los entornos urbanos[8].

---

[7] Tristán Rodríguez, María Suhey y Revuelta Vaquero, Benjamín. (2022). Economía, Sociedad y Territorio, volumen XXIII, número 71, p. 2. Justicia ambiental urbana: luces y sombras en el ordenamiento jurídico mexicano. Recuperado de: http://dx.doi.org/10.22136/est20231793
[8] Ídem.

Por otra parte, tradicionalmente, la doctrina del derecho de protección al ambiente ha entendido por acceso a la justicia ambiental la posibilidad que el orden jurídico y los diseños institucionales otorgan a las personas de un determinado Estado para acudir ante los órganos jurisdiccionales, y hacer valer por esta vía sus derechos en materia de protección al medio ambiente, previstos en su marco normativo.[9]

En cambio, la procuración de justicia ambiental es un término mucho menos explorado que el anterior, que hace referencia a la obligación que tienen las autoridades dentro de un Estado, derivada de sus leyes e instituciones, para garantizar a los ciudadanos, el respeto de sus derechos ambientales a través de mecanismos idóneos para ello.10

Mayorga Henao y Vásquez define a la justicia ambiental urbana como la que: *investiga las implicancias de la distribución de la población en los espacios urbanos, teniendo en cuenta tanto la distribución de los males ambientales, así como las diferencias en la accesibilidad que tienen distintos grupos sociales a los bienes ambientales o amenidades de la ciudad.* Partiendo de este concepto, no sólo reflexiona sobre los efectos ambientales negativos derivados de las industrias contaminantes o rellenos sanitarios que soportan los barrios pobres; además, analiza el acceso a los bienes ambientales, equipamiento y servicios urbanos –por ejemplo, el acceso a las áreas verdes urbanas–, los que igualmente se distribuyen de manera asimétrica en la población. En ese sentido, la distribución de esas cargas o bienes ambientales depende de cómo la autoridad ordena el territorio, mediante, entre otros instrumentos, los planes de desarrollo urbano que establecen los usos de suelo y, por tanto, la zonificación.[11]

Reconocimiento del derecho al medio ambiente y adopción de medidas a nivel internacional

En el derecho internacional, el principio 15 de la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, establece lo siguiente: "Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar

---

[9] Ponce Nava, Diana Lucero. Procuración y Acceso a la Justicia Ambiental y territorial en México. 2012. Publicación electrónica número 6. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. p. 112. Recuperado de: https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3053/11.pdf
[10] Ídem.
[11] Óp. cit. Tristán Rodríguez, María Suhey y Revuelta Vaquero, Benjamín. p. 3.

la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente".

El principio 2 establecido en la referida Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo dispone que los Estados tienen el derecho soberano de aprovechar sus propios recursos según sus propias políticas ambientales y de desarrollo, y la responsabilidad de velar por que las actividades realizadas dentro de su jurisdicción o bajo su control no causen daños al medio ambiente de otros Estados o de zonas que estén fuera de los límites de la jurisdicción nacional.

El principio 8 de la citada declaración dispone que, para alcanzar el desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida para todas las personas, los Estados deberían reducir y eliminar las modalidades de producción y consumo insostenibles y fomentar políticas demográficas apropiadas.

A la vez, el principio 11 dispone que los Estados deberán promulgar leyes eficaces sobre el medio ambiente; y que las normas, los objetivos de ordenación y las prioridades deberán reflejar el contexto ambiental y de desarrollo al que se apliquen. En el mismo contexto de la declaración, el principio 13 establece que los Estados deberán desarrollar la legislación nacional relativa a la responsabilidad y la indemnización respecto de las víctimas de la contaminación y otros daños ambientales.

Reconocimiento del derecho al medio ambiente a nivel nacional

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce en su artículo 4o, párrafo quinto, el derecho de toda persona al medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, y la obligación del Estado de garantizar el respeto a este derecho. Así como que el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

El derecho humano al medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar posee una doble dimensión; por una parte, dicha prerrogativa protege el ambiente como un bien jurídico fundamental y expresa el papel indiscutible que este tiene en la realización de un plan de vida digno, a través del aseguramiento de las condiciones óptimas del entorno y la naturaleza, más allá de su relación con el ser humano y de la apreciación que este haga sobre aquéllos, reconociendo que su valor intrínseco deriva de que su proceso o los procesos que la integran continúan y siguen aparentemente en un sentido: reproducir lo vivo, seguir existiendo, en su esfuerzo constante de adaptarse para sobrevivir, incluso a la acción humana, y por la otra

parte, la protección de este derecho humano constituye una garantía para la realización y vigencia de los demás derechos, atendiendo al principio de interdependencia, ya que como se acaba de señalar, el ser humano se encuentra en una relación indisoluble con su entorno y la naturaleza, por lo que nuestra calidad de vida, presente y futura; nuestra salud, e incluso nuestros patrimonios material y cultural están vinculados con la biosfera; en este sentido, la dignidad, la autonomía y la inviolabilidad de la persona dependen de su efectiva defensa. En otras palabras, nuestra vida depende de la vida del planeta, sus recursos y sus especies.[12]

Concatenado a lo anterior, el artículo 27 constitucional, párrafo tercero, dispone que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de 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 país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Como parte del sistema jurídico mexicano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 3o, fracción I, define al ambiente como el conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados.

El artículo 23 de la citada ley general determina que, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda,

---

[12] Comisión Nacional de Derechos Humanos. Derecho Humano al Medio Ambiente Sano para el Desarrollo y Bienestar y al Agua Potable y Saneamiento. 2014. Recuperado de: https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/documentos/2019-08/folleto_DHmedioAmbienteSano.pdf

además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, deberá evitar el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva; de igual manera, en la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental; entre otros.

Esto refuerza la obligación de las autoridades para que, al momento de determinar los usos de suelo, se asegure que estos sean diversos, evitando la segregación y, con ello, la laceración de derechos humanos

Reconocimiento del derecho al medio ambiente sano a nivel estatal

A nivel local, la Constitución Política del Estado de Yucatán establece en su artículo 2o, párrafo décimo tercero establece el derecho a la ciudad, el cual 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. A su vez, el párrafo décimo cuarto señala que el Estado garantizará el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de los asentamientos humanos, fundado en principios de justicia social, democracia, participación ciudadana, igualdad, sustentabilidad, sostenibilidad, respeto a la diversidad en todas sus formas de expresión, a la naturaleza y al ambiente, de acuerdo a la legislación aplicable.

Asimismo, el artículo 86 de la referida constitución dispone que el estado, por medio de sus poderes públicos, garantizará el respeto al derecho humano de toda persona de gozar de un ambiente ecológicamente equilibrado y la protección de los ecosistemas que conforman el patrimonio natural de Yucatán, basado en los siguientes criterios: las personas en el estado tienen derecho a vivir en un ambiente saludable que les permita una vida digna, y a hacer uso racional de los recursos naturales con que cuenta la entidad, para alcanzar el desarrollo sostenido, en los términos que señale la ley de la materia; a ninguna persona se le puede obligar a llevar a cabo actividades que ocasionen o puedan ocasionar deterioro al ambiente, en los términos que señale la ley de la materia; y las personas en el estado tienen derecho a conocer y tener acceso a la información actualizada acerca del estado del ambiente y de los recursos naturales de la entidad, así como a participar en las actividades destinadas a su conservación y mejoramiento.

Procuradurías ambientales en otras entidades federativas

Las procuradurías ambientales surgen a principios de los años noventa, posterior al surgimiento del movimiento ecologista, que promovía y continúa promoviendo la defensa del medio ambiente, así como la responsabilidad de la sociedad en ella.

La primera fue la Procuraduría de Protección Ecológica del Estado de Guerrero, que sentó precedente y ejemplo para la creación de otras similares en diversas entidades federativas.

En la actualidad México cuenta con dieciséis procuradurías especializadas en materia de medio ambiente, de las cuales 8 son entes descentralizados de la administración pública y 8 son organismos desconcentrados de secretarías del medio ambiente estatales.

A continuación, se señalan las procuradurías descentralizadas y el año en que se crearon:

- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Guanajuato (1996).
- Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (2001).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de México, la cual se crea como desconcentrada en el año 2002 y se vuelve descentralizada en el año 2007.
- Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente del Estado de Aguascalientes (2003).
- Procuraduría de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo (2010).
- Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente del Estado de Veracruz (2010).
- Procuraduría Ambiental del Estado de Sonora (2011).
- Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro (2012).
- Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato (2012).
- Procuraduría de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California Sur (2013).
- Procuraduría Ambiental del Estado de Chiapas (2018).

Ahora bien, existen ocho procuradurías ambientales desconcentradas de las secretarías de medio ambiente estatales, las cuales son:

- Procuraduría de Protección Ecológica del Estado de Guerrero (1991).
- Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (2007).
- Procuraduría de Protección al Medio Ambiente del Estado de Michoacán (2008).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila (2009).
- Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente del Estado de Nayarit (2009).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo (2011).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Campeche (2011).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Morelos (2014).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Zacatecas (2018).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala (2021).
- Procuraduría Ambiental y Urbana del Estado de Tamaulipas (2021).
- Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Oaxaca (2022).

Como se observa, 9 de las 32 entidades federativas no cuentan con una procuraduría especializada en la defensa del medio ambiente y los derechos que se protegen a través de ella, entre los cuales se encuentra Yucatán y otros estados como Baja California, Colima, Chihuahua, Durango, Nuevo León, Puebla, Tabasco y San Luis Potosí.

El Plan Estatal de Desarrollo 2018-2024 expone diversas problemáticas que se presentan en el estado, entre las cuales podemos mencionar: un inadecuado manejo integral de los residuos, esto como consecuencia de un incremento en la generación de residuos sólidos por parte de la población yucateca, así como, una deficiencia en la recolección de basura, esto debido a la prevalencia de las costumbres como la quema o el entierro de basura en patios o terrenos baldíos, la descarga de basura generada en las viviendas, en el campo, terrenos o barrancas; una producción elevada de energías contaminantes y alta demanda de gasolina fósil; por mencionar algunas.

En ese sentido, estas disposiciones legales y medidas constituyen un paso fundamental en el reconocimiento y protección del derecho al medio ambiente, relacionado con el derecho a la ciudad; sin embargo, a pesar del reconocimiento y protección del derecho al medio ambiente a nivel nacional e internacional, en la realidad es necesario que exista un mecanismo en el estado para hacer cumplir las disposiciones que protegen al medio ambiente y el derecho a la ciudad, que

desmotiven conductas nocivas y destructivas para este, particularmente como consecuencia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

En razón de ello, esta iniciativa que se presenta tiene como objetivo incorporar normas que permitan al estado proteger primordialmente el derecho al medio ambiente de la población conforme a los principios de prevención, precaución y en el caso de la materia ambiental, el que contamina paga, establecidos en la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo.

El propósito es consolidar un sistema de justicia ambiental y urbana la cual va a recaer en las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano integradas por la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, en los ayuntamientos y en el ámbito de su competencia, en la Secretaría de Desarrollo Sustentable y en el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial.

Al proponerse a través de esta iniciativa la creación de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, se busca como objetivos primordiales vigilar las afectaciones al medio ambiente y al desarrollo urbano y territorial del estado de Yucatán, así como realizar los procedimientos necesarios para compensar los daños ocasionados a los habitantes, a sus bienes o al entorno urbano, y perseguir las conductas que puedan o que los desencadenen, pues están directamente relacionados con el cumplimiento de los derechos humanos de la población que habita en nuestro estado, tales como el derecho a la vivienda y el derecho a un medio ambiente sano.

El interés legítimo que tendrá la procuraduría para representar a los particulares y a la colectividad será de amplio alcance no solo para asegurar el cumplimiento de su objeto, sino particularmente para la defensa y acceso a la justicia de las personas beneficiarias en lo individual y como parte incluso, de una colectividad de los servicios ambientales de un ecosistema.

De igual manera se incorpora en la ley la figura de la responsabilidad por el daño ambiental o urbano con lo cual se cumple con los principios de prevención, precaución y de que quien contamina debe pagar, con lo cual se obliga a quienes infringen las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana a hacerse responsables de las actividades que por su naturaleza constituyan un riesgo para el ambiente o el entorno urbano y territorial, procediendo a repararlo. Lo anterior, a través de la imposición de diversas medidas a través de dos mecanismos, uno preventivo, que consiste en obligar al infractor a adoptar las medidas de

seguridad con la finalidad de evitar que el riesgo se actualice y ocurra una afectación; y otro correctivo, que consiste en reconocer la presencia del daño, y en obligar al infractor a repararlo.

Por lo tanto, es fundamental adaptar la legislación interna para garantizar el derecho de todo individuo a gozar de un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, así como para crear internamente los mecanismos y organismos que sirvan como medios eficaces para garantizar su respeto.

Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán

Mediante esta iniciativa se propone la reforma de disposiciones a la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, con la finalidad de establecer los mecanismos necesarios para una coordinación más efectiva entre los municipios del estado, las autoridades estatales y federales en cuestiones relacionadas con el desarrollo regional, la protección ambiental, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la movilidad y el transporte, en beneficio de todas las personas que habitan en el estado.

Si bien el acelerado crecimiento urbano en el estado presenta un desafío para la cobertura de la prestación de servicios públicos en los municipios del estado, también presenta la oportunidad de instaurar una visión intergubernamental que planteé estrategias coordinadas de planeación y desarrollo. Por lo anterior, se observa la necesidad de establecer un marco jurídico y normativo que permita el desarrollo armónico del estado, fortaleciendo las capacidades institucionales que permitan una coordinación efectiva entre los municipios y sus autoridades estatales y federales.

Con esta reforma se busca simplificar los trámites y agilizar los procedimientos, lo que reducirá significativamente el tiempo operativo y los costos de los usuarios, así como lograr una mayor seguridad para el patrimonio inmobiliario de los yucatecos.

Por lo anteriormente mencionado, y en aras de garantizar una correcta administración, se propone reformar las atribuciones de los ayuntamientos en materia catastral, toda vez que el marco normativo actual establece que es materia exclusiva de los municipios. Por ello, esta reforma propone establecer la facultad de recaudación de contribuciones que sean materia de competencia municipal. En este mismo sentido, se reconoce la coordinación en las materias de planeación y coordinación urbana, alineando el marco normativo de nuestro estado a lo establecido en la Constitución.

Asimismo, se plantea la armonización con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en relación con la facultad de coordinación de la federación con las entidades federativas y los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población. Por lo que se adicionan y modifican las fracciones referentes a centros de población, toda vez que este concepto suple al vigente "núcleos de población" acorde a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos anteriormente mencionada.

Además, se propone adherir a las facultades de los municipios establecidas en el artículo once de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las necesarias para permitirles formular, aprobar, administrar y ejecutar normas o criterios de congruencia, en coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento en relación con los centros de población que se encuentren dentro del municipio; como parte de una búsqueda de trabajo coordinado para garantizar de manera efectiva a las personas que habitan en el estado, sus derechos a la vivienda digna y al medio ambiente sano, establecidos en el artículo cuarto constitucional.

Es por todo lo anterior, que se estima necesario llevar a cabo las reformas y adiciones propuestas, a fin de establecer la concurrencia, coordinación y regulación de estos temas de manera conjunta, en un esfuerzo por lograr una colaboración eficiente entre los municipios del estado para alcanzar un crecimiento ordenado y progresivo del que se beneficien todas las personas que habitan el estado de Yucatán.

Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población del estado de Yucatán pasó de 1, 956,000 personas en el año 2010, a 2, 321,000 personas en el año 2020. Esto quiere decir que, en diez años, la entidad experimentó un crecimiento demográfico de 18.66%.

Este crecimiento demográfico ha generado el consecuente aumento de la mancha urbana y, en específico, del número de viviendas. Lo anterior hace evidente la necesidad de controlar y organizar el desarrollo urbano, para permitir a la población disfrutar de ciudades y asentamientos humanos de calidad.

La superficie urbana de la península de Yucatán, según datos del texto *El megaproyecto para la península de Yucatán*, creció, en números redondos, de 27,000 hectáreas en 1990 a 75,000 hectáreas en 2019. En otras palabras, en casi treinta años, la mancha urbana de esta región se triplicó.

Tomando como referencia el año 2019, y con base en los datos aportados por el texto antes mencionado, del total de la superficie urbana de la península de Yucatán, la de nuestra entidad representó 48%, es decir, 36,000 hectáreas; la de Quintana Roo, 35%; y la de Campeche, 17%. Así, a nivel municipal, "del total de la expansión urbana, un tercio se concentra en los municipios de Mérida (20.4%) y Benito Juárez (15.7%)". Estos municipios, junto con otros diez, representaron 65% de la urbanización total de la península.

Uno de estos importantes retos es el referente al desarrollo urbano. De unos años a la fecha, ha surgido un gran número de desarrollos inmobiliarios con el objetivo de satisfacer la demanda de vivienda generada por las personas que han venido a vivir a la ciudad. Ha sido tal el crecimiento inmobiliario, y a un ritmo tan acelerado, que ha comprometido las capacidades de infraestructura y equipamiento urbanos.

Es por ello que es de suma importancia regular los desarrollos inmobiliarios, ya que como se ha expuesto, impactan otros derechos fundamentales para el desarrollo del ser humano, tales como el derecho al medio ambiente, reconocido tanto a nivel nacional como internacional y que resulta crucial en el contexto de los desarrollos inmobiliarios porque estos proyectos pueden tener influencia en el entorno natural y en la calidad de vida de las personas.

El derecho al medio ambiente está reconocido en varios tratados internacionales como la Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano de 1972, que fue el primer documento en establecer el derecho a un medio ambiente saludable.[13] Posteriormente, la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de 1992 reafirmó este derecho y reconoció la responsabilidad de los Estados de promover el desarrollo sostenible.[14]

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 también reconoce el derecho de toda persona a gozar del más alto nivel posible de

---

[13] United Nations. (s. f.-a). *Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano, Estocolmo 1972 | Naciones Unidas*. https://www.un.org/es/conferences/environment/stockholm1972
[14] Ricardo. (2014, 5 junio). *Resumen de la Declaración de Rio+20 - CEMDA*. CEMDA. https://www.cemda.org.mx/resumen-de-la-declaracion-de-rio20/

salud física y mental, lo que incluye el derecho a un medio ambiente saludable.[15] Además, otros tratados como el Protocolo de San Salvador de 1988, que es parte del Sistema Interamericano de Derechos Humanos, consagran el derecho al medio ambiente en relación con el desarrollo sostenible.[16]

Se reitera que los proyectos relativos a los desarrollos inmobiliarios, inciden directamente en tópicos como los recursos naturales, la calidad del aire, del agua, la biodiversidad y la calidad de vida de las comunidades circundantes, por lo que llevarlos a cabo sin la debida responsabilidad puede conducir a la degradación ambiental, la pérdida de ecosistemas o a la contaminación, afectando trascendentalmente la salud y el bienestar de las personas.

Por lo tanto, es esencial que los Estados y los actores involucrados en los desarrollos inmobiliarios cumplan con sus obligaciones de proteger y preservar el medio ambiente en consonancia con los tratados internacionales de derechos humanos. Esto implica realizar evaluaciones ambientales adecuadas antes de emprender un proyecto, tomar medidas para mitigar los impactos negativos en el entorno natural y garantizar que las comunidades afectadas sean consultadas y tengan acceso a la información y la justicia ambiental.

Además, los desarrollos inmobiliarios deben elaborarse de acuerdo con los principios del desarrollo sostenible, considerando los aspectos ambientales, sociales y económicos a largo plazo, de modo que no se comprometa la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades y se minimice el consumo de recursos, se promueva la eficiencia energética, se fomente la conservación de la biodiversidad y se mejore la calidad de vida de las personas.

En ese tenor, debe observarse que, a nivel federal, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece los principios, instrumentos y mecanismos para la protección del medio ambiente en México. Esta ley regula la evaluación de impacto ambiental, la prevención y control de la contaminación, la conservación de la biodiversidad y la participación ciudadana en asuntos ambientales. Asimismo, establece la necesidad de considerar los aspectos ambientales en el desarrollo de proyectos, incluyendo los desarrollos inmobiliarios.

---

[15] OHCHR. (s. f.-c). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.* https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

[16] Montero, F. J. (s. f.). :: *Tratados Multilaterales > Departamento de Derecho Internacional > OEA ::* https://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-52.html

El marco jurídico desactualizado en materia de urbanismo tiene como consecuencia la falta de herramientas para la planeación y el desarrollo urbano de la entidad, aspecto que se traduce en el incremento de la mancha urbana y los nuevos "lotes de inversión", alejados y carentes de servicios públicos. Las reformas en materia de desarrollos inmobiliarios atienden dicha problemática, previendo la coordinación estatal y municipal para asegurar que los nuevos proyectos cuenten con lo necesario para que quienes los habiten, tengan una vida de calidad, accediendo a servicios elementales como electricidad, agua y vialidades.

A su vez, la reforma planteada otorgará seguridad jurídica a la ciudadanía, estableciendo los permisos, dictámenes y demás requisitos que los desarrolladores tendrán que cumplir para garantizar la construcción de la infraestructura urbana necesaria para la habitabilidad adecuada y digna de los usuarios. De la misma manera se prioriza el cumplimiento de lo dispuesto en materia de áreas de cesión para destino, de modo que los nuevos desarrollos aseguren espacios con fines públicos necesarios para el ejercicio de derechos humanos como la salud, la educación y el medio ambiente, derivando en la construcción de parques, escuelas y demás infraestructura urbana a cargo del municipio, necesaria para mejorar la calidad de vida, por ejemplo, áreas verdes indispensables para filtrar el agua de lluvia y mantener un manto freático libre de contaminación, al igual que para impedir el aumento de temperaturas y climas extremos en las zonas urbanas.

Lo anterior, a través del incremento de las sanciones establecidas y su rigidez, en aras de que los desarrollos inmobiliarios tengan un diseño ecológico con áreas verdes urbanas y de conservación. Para este efecto, será esencial la intervención y participación de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Ley de Vivienda del Estado de Yucatán

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía señala que, en 2020, había en Yucatán 658,085 viviendas particulares habitadas, lo cual posicionaba a la entidad en el lugar número veintidós a nivel nacional en cuanto a esta variable.[17]

Durante los últimos años, han sido muchas las personas, nacionales y extranjeras, que han encontrado en Yucatán, particularmente, en Mérida, un destino muy

[17] INEGI, Cuéntame de México, 2020. Recuperado de: https://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/yuc/poblacion/vivienda.aspx?tema=me&e=31

atractivo para vivir, gracias a sus condiciones de paz y seguridad, sus atractivos naturales y culturales, y la calidad de su gente.

Por supuesto, este flujo demográfico ha generado, entre otros efectos positivos, el crecimiento económico de la entidad. Sin embargo, también ha evidenciado importantes retos que, como sociedad, necesitamos enfrentar para mantener las buenas condiciones de vida que se disfrutan en la ciudad y el estado, en general.

En relación al derecho a una vivienda digna, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4o, que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, implicando que ésta debe ser segura, habitable, con servicios básicos, ubicada en un entorno apropiado y culturalmente apta. Asimismo, se menciona la obligación de las autoridades de promover y garantizar el acceso a la vivienda, especialmente para aquellos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

El referido ordenamiento, consagra el derecho al medio ambiente en el mismo numeral, que reconoce el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Además, se establece la obligación de las autoridades de preservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como de garantizar la participación de la sociedad en la protección y conservación del medio ambiente.

A nivel internacional podemos encontrar diversos pactos y tratados que velan y protegen el derecho a la vivienda, teniendo como primera referencia el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos que dispone que: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad". [18]

Además, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 también reconoce explícitamente el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida óptimo en su artículo 11.1, donde especifica que: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de

[18] United Nations. (s. f.). *La Declaración Universal de Derechos Humanos | Naciones Unidas*. https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights

existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento".[19]

Estos tratados internacionales, junto con otros instrumentos regionales y nacionales, establecen la obligación de los Estados de garantizar el derecho a una vivienda digna. Esto implica que los Estados deben tomar medidas para eliminar la falta de vivienda, prevenir los desalojos forzosos y proporcionar acceso a una vivienda adecuada para todos, sin discriminación. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha proporcionado pautas para interpretar y aplicar este derecho, enfatizando la importancia de la seguridad de la tenencia, la habitabilidad, la asequibilidad, la accesibilidad, la ubicación y la participación de las personas afectadas en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda.[20]

La vivienda adecuada no se limita a un techo sobre la cabeza, sino que abarca otros elementos fundamentales como ser segura, estar ubicada en un lugar adecuado con acceso a servicios básicos, ser habitable y ser culturalmente adecuada. También debe ser asequible para todas las personas, independientemente de su nivel de ingresos. La falta de vivienda adecuada puede tener un impacto negativo en otros derechos humanos, como el derecho a la salud, la educación y la participación en la vida cultural y social.

En ese tenor, debe observarse que, a nivel federal, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece los principios, instrumentos y mecanismos para la protección del medio ambiente en México. Esta ley regula la evaluación de impacto ambiental, la prevención y control de la contaminación, la conservación de la biodiversidad y la participación ciudadana en asuntos ambientales. Asimismo, establece la necesidad de considerar los aspectos ambientales en el desarrollo de proyectos, incluyendo los desarrollos inmobiliarios.

En el mismo sentido y en lo conducente al derecho a una vivienda digna, se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Esta ley regula los procesos de planificación y desarrollo urbano,

---

[19] OHCHR. (s. f.-c). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

[20] *Observación general Nº 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo*. (s. f.). Red-DESC. https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto

estableciendo criterios para la creación de viviendas y garantizando la participación ciudadana en dichos procesos. Además, se establecen requisitos para los desarrollos inmobiliarios, como la provisión de servicios básicos y la accesibilidad a personas con discapacidad.

De la misma forma, se homologa la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en diversas cuestiones como los instrumentos de planeación territorial, coordinando el Sistema de Información Territorial y Urbana de Yucatán como medida para garantizar el acceso a la información. Se establece el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, mediante el cual se analizarán datos que aportarán a la creación de estrategias y medidas para el mejoramiento de la vivienda en nuestra entidad federativa.

Las reformas a la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán buscan promover la coordinación entre el Estado y sus municipios, así como entre el sector público, el privado y el social, de suerte que la autoridad pueda cumplir con las obligaciones establecidas por la legislación federal y los tratados internacionales. A la vez se añade la responsabilidad de impulsar programas sociales para la construcción de viviendas destinadas a la población de escasos recursos.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán

Pertinente a la falta de cumplimiento de los estándares mínimos de habitabilidad por parte de los desarrolladores en cuanto a la propiedad en condominios es necesario expedir regulaciones coordinadas para solventar las problemáticas derivadas, es por ello en la reforma propuesta se incluyen a los condominios como desarrollos inmobiliarios, se agrega la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán como supletoria a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.

Asimismo, se prioriza la seguridad jurídica mediante requisitos a cumplir para asegurar los espacios públicos que proveen servicios públicos. Los espacios públicos promueven la vida en sociedad reforzando la cohesión y el tejido social, por lo cual es de gran importancia tener los medios para asegurar que el municipio sea capaz de implementar el equipamiento urbano y la infraestructura urbana que propicie esto, así como las áreas verdes y de conservación.

Consecuentemente se implementan el Dictamen de Compatibilidad en coordinación con la Ley de Desarrollos Inmobiliarios y el Dictamen de Habitabilidad, cuyo propósito es garantizar que los condominios contarán con todo lo necesario para proveer viviendas adecuadas, dignas y decorosas, cumpliendo con lo necesario para el cuidado del medio ambiente al contemplar la obligatoriedad de mantener áreas verdes, que serán de gran beneficio para todo el entorno. De igual manera se priorizará el tema de la vialidad para permitir la circulación de vehículos particulares y los vehículos de emergencia, así como de los peatones.

Descripción formal de la iniciativa

Reforma a la Constitución Política del Estado de Yucatán

Se adecúa la definición del derecho a la ciudad prevista en el artículo 2, armonizándola a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Se adiciona la fracción LIII al artículo 30, que faculta al congreso para designar al titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán mediante el voto de las dos terceras partes de sus miembros integrantes.

Se adiciona el artículo 63 Bis que crea a la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán como una entidad del Poder Ejecutivo y dispone que tiene por objeto la protección, preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico en Yucatán, así como la defensa de los derechos de las yucatecas y los yucatecos 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 jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, así como su facultad de representar el interés legítimo de la población en la materia, los requisitos y el procedimiento para el nombramiento de su titular, así como la prohibición de tener otro empleo, cargo o comisión en el Gobierno estatal o municipal.

Se reforma el artículo 84, dispone que en el caso de una conurbación intermunicipal o zona metropolitana intermunicipal el estado y los municipios deberán crear las instancias de coordinación para planear y regularlas y se coordinarán con la federación.

Se reforma el artículo 85, el cual ahora dispone que la ley en la materia establecerá los mecanismos de coordinación para la creación de instancias metropolitanas y de

desarrollo regional, así como las instancias de colaboración para garantizar la asociatividad intermunicipal.

Se reforma la fracción X del artículo 85 Bis, que establece las materias que el municipio tiene a su cargo, para hacer referencia a la recaudación de contribuciones municipales y quitar la referencia al Catastro, pues se fijará como materia concurrente en el artículo 85 Ter.

Consecuentemente, se reforma el artículo 85 Ter, que dispone la concurrencia entre municipios, estados y Federación, para reformar la fracción X, para ampliar la concurrencia respecto a la planeación y coordinación del desarrollo metropolitano y regional; y adicionar las fracciones XII, XIII y XIV e incluir entre las materias concurrentes la planeación y coordinación del desarrollo metropolitano y regional, los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, la movilidad y seguridad vial y el catastro.

Se reforma el artículo 89, de manera que se instaura la propiedad como medio para satisfacer las necesidades individuales y familiares, incluyendo, entre otros, el derecho de contar con una vivienda adecuada; fijando que esta es inalienable e inembargable cuando se constituya como patrimonio de familia, en términos de la legislación civil aplicable.

Se reforma el artículo 91, para que establezca que estado y los municipios organizarán los asentamientos humanos y el desarrollo urbano para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.

Perfil de la persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán

Ahondando un poco en el tema de los requisitos para ocupar la titularidad de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, se dispone en el artículo 63 Bis, que su titular dure siete años en su cargo, con la posibilidad de ratificación para un periodo igual. Y como parte del perfil que debe cumplir para poder acceder al cargo, se establecen, entre otros, los siguientes requisitos, que es necesario destacar:

- Tener cuando menos treinta y cinco años cumplidos el día de su designación.

Se establece el requisito de la edad mínima de treinta y cinco años para que quien ocupe el cargo cuente con un cierto nivel de madurez y experiencia, condición que

se adquiere con el transcurso del tiempo; y que le permitan desempeñar la función encomendada con mayor habilidad, conforme al principio de eficiencia, principio rector del servicio público, en términos del artículo 109, fracción III, de la Constitución federal. Este requisito otorga a quien esté al frente de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, un mayor grado de confiabilidad.

- Contar, con antigüedad mínima de diez años, con título profesional de licenciado en derecho, urbanismo, ingeniería civil o arquitectura, biología, medio ambiente, recursos naturales o forestal y acreditar experiencia mínima de cinco años en las materias relacionadas con las atribuciones y objeto de la procuraduría, así como conocimiento comprobable en el marco normativo vigente en el estado de Yucatán y de la procuración o impartición de justicia

Estos requisitos complementan el anterior, al tener como finalidad de que quien ocupe la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán cuente con la preparación profesional y la experiencia para un mejor desempeño del cargo.

- No estar cumpliendo sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente, que imponga pena privativa de la libertad por la comisión de un delito de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza, peculado, cohecho u otro hecho de corrupción y no estar inhabilitado para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público al momento de la designación.

Se establece este requisito de elegibilidad para acceder al cargo de titular de la procuraduría, como una restricción temporal, atendiendo al hecho de que se trata de un requisito que no transgrede el principio de presunción de inocencia, al referirse a una sentencia firme, es decir, que no está pendiente de resolución algún medio de impugnación; y además al hecho de que la persona se encuentre cumpliendo la sanción aplicada.

En ese sentido, es un requisito que no se cumple solamente durante el tiempo en que se compurga la pena aplicada; por lo que, cuando la persona que ha sido sancionada por un delito intencional o actos de corrupción, una vez que cumple con sus sanciones, sea una pena privativa de la libertad, o además inhabilitación, la persona debe quedar en posibilidad de poder acceder al cargo público, ya que, de lo contrario, se trataría de una limitación perpetua.

- No ser persona deudora alimentaria morosa, salvo que acredite estar al corriente del pago, cancele esa deuda, o bien, tramite el descuento correspondiente.

Este requisito restringe el derecho de acceso al cargo público a las personas deudoras alimentarias, con la finalidad de proteger el derecho a recibir alimentos de sus acreedores (quienes pueden ser niñas, niños o adolescentes, mujeres o personas adultas mayores) y garantizar el pago de la pensión alimenticia; en virtud de que esos recursos constituyen su medio de subsistencia, de satisfacción de sus necesidades básicas, de su óptimo desarrollo personal y que les permite gozar de una vida digna y de calidad. Con ello, se busca desincentivar el incumplimiento de la obligación alimentaria de quien aspira a ocupar el cargo como titular de la agencia.

Ahora bien, cabe destacar que no constituye una restricción absoluta, en virtud de que es subsanable al cesar el incumplimiento de su obligación, si la persona aspirante acredita estar al corriente del pago, cancela esa deuda, o bien, tramita el descuento correspondiente. Por lo que ya no se encontraría en el supuesto y podría postularse al cargo.

- No tener antecedentes penales por violencia familiar, delitos contra la intimidad personal, contra la imagen personal, violencia laboral contra las mujeres, violencia obstétrica, violencia por parentesco, violencia institucional, hostigamiento sexual, acoso sexual, abuso sexual, estupro, violación o feminicidio.

Este requisito complementa al anterior, en el entendido de que las autoridades, en términos del artículo 1 de la Constitución federal, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Lo anterior, en especial cuando se trata de grupos vulnerables, pues la violencia, sea familiar, laboral o sexual, usualmente se ejerce contra niñas, niños o adolescentes, mujeres, personas adultas mayores, personas con discapacidad o personas que se encuentran en una situación de desventaja con el agresor.

Con esto se busca desincentivar el cometimiento de delitos de violencia sexual, laboral y familiar, por parte de quienes aspiren a ocupar este cargo público y garantizar que las personas servidoras públicas que ocupen el cargo sean gente

que respete y garantice los derechos humanos, en especial de los grupos vulnerables.

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

La ley propuesta cuenta con 231 artículos, divididos en diez títulos, en este tenor, el título primero establece el objeto de esta ley, fija los principios, como, por ejemplo, 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.

Por su parte, el título segundo regula lo referente a las autoridades competentes, en este apartado, se propone delimitar cuales 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.

El mismo título segundo 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.

Referente al título tercero de esta ley, objeto de esta iniciativa, se 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, el título cuarto 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.

De igual manera, el título quinto 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.

Aunadamente, el título sexto se aboca a la sentar 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.

El título séptimo 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.

Por su parte, el título octavo 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.

A su vez, en el título noveno 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.

Finalmente, el título décimo 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.

Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán

Este artículo que contiene la expedición de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán que se presenta a consideración está integrada por cuatro títulos y noventa y cinco artículos en su parte dispositiva distribuidos de la siguiente manera:

El título primero "Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana" contiene once capítulos relativos a: las disposiciones generales consistentes en el objeto de la ley, la naturaleza y objeto de la procuraduría, las definiciones, la supletoriedad, el domicilio legal y atribuciones de la procuraduría; el patrimonio de la procuraduría; la

estructura orgánica de la procuraduría, la integración y atribuciones de la junta de gobierno e invitados a esta y lo concerniente a su estatuto orgánico; la persona titular de la procuraduría comprendiendo su designación, supuestos y procedimiento de remoción, así como sus atribuciones y las delegables; el consejo consultivo en lo que concierne a sus atribuciones, integración, sesiones y su reglamento interno; el servicio profesional de carrera con sus disposiciones relativas a su integración, principios y su comisión que se encargará de planear, organizar y evaluar su funcionamiento; las suplencias de la persona titular de la procuraduría y personas titulares de las unidades administrativas que contiene lo relativo además a la distribución de sus atribuciones y delegación de facultades; órgano de control interno y vigilancia; régimen laboral y responsabilidades administrativas: competencia en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano que integra las atribuciones de los ayuntamientos; la vinculación interinstitucional que contiene tres secciones relativas a los programas de inspección y vigilancia, coordinación gubernamental y concertación social.

El título segundo "Procedimientos para la procuración de justicia" es la parte medular y más importante del proyecto, está integrado por nueve capítulos que regulan: las disposiciones generales respecto a las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, así como las medidas de apremio para aplicar; la vigilancia que comprende el objeto y ámbito de las acciones de vigilancia, contenido de las acciones de vigilancia, identificación de quienes realizan la vigilancia y el acta circunstanciada; las denuncias en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano que comprende en qué consisten, la forma de presentación y requisitos, la coadyuvancia, acceso a la información sobre el estado que guarde la denuncia, protección de los datos personales, así como el trámite e imposibilidad de tramitar las denuncias; los actos de investigación en cuanto a su inicio, integración, los requerimientos de información y citación, así como la conclusión de la investigación; 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 que establece los elementos para considerar en su imposición, el acta de la diligencia de decomiso y clausura, el destino de los bienes decomisados, la comprobación del pago de multas, las medidas de urgente aplicación y correctivas, las visitas de

verificación y la conmutación de la multa; y por último, los medios de impugnación de las resoluciones en cuanto al procedimiento y forma del recurso.

En el título tercero se dispone acerca de los mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano y cuenta con un solo capítulo que establece en qué consisten, su procedencia, aplicación, lo relativo al incumplimiento del convenio que celebre al respecto, el destino del monto de la reparación y la supletoriedad en aborda los mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano; estableciendo la procedencia de dicho mecanismo. Aunado a lo anterior, contempla el incumplimiento del convenio que resulte de dicho mecanismo y el destino de su monto de reparación, y por último se establece que en lo conducente se aplicará de manera supletoria la Ley Federal de Responsabilidad Administrativa.

Por último, esta iniciativa incluye en el título cuarto un capítulo único que contiene 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.

Reforma a la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán

El principal cambio que se propone mediante las modificaciones de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, es el sustituir en los diferentes artículos de dicha ley, el término núcleo de población por el de centro de población y el de categorías geográficas por el de categorías político-administrativas.

Por otra parte, en el artículo 14, se adicionan los párrafos segundo y tercero, mediante los cuales se establece que el Congreso del estado deberá aprobar, por voto de dos terceras partes de sus integrantes presentes en la sesión de que se trate, el decreto con la declaratoria para la fundación de centros de población, la cual deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

Asimismo, se dispone que la fundación de centros de población a que se refiere este artículo deberán realizarse términos de lo previsto en la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

A su vez, en la fracción XXI, inciso A), del artículo 41, relativo a las atribuciones del ayuntamiento, se dispone acordar y proponer al Congreso la fundación de nuevos centros de población, especificando la categoría política-administrativa y denominación que les corresponde, entre otros, así como, en su caso, su desaparición.

Por su parte, se adiciona la fracción III al inciso b) del artículo en comento para incluir la atribución de prestar los servicios catastrales de manera concurrente con el Poder Ejecutivo del Estado, en términos de lo previsto en la legislación de la materia.

Igualmente, se reforma la fracción X del artículo 89 para agregar a la recaudación de contribuciones municipales de entre el listado de funciones y servicios públicos exclusivos de los municipios.

Con respecto al artículo 110 la modificación consiste en la precisión que se hace a la referencia de la Ley Estatal de Planeación por la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán.

De igual manera, se reforma el párrafo segundo del artículo 111 en donde se dispone que para el desarrollo de sus actividades productivas, el aprovechamiento de sus recursos, el establecimiento, ampliación, mejoramiento y conservación de los centros de población y los servicios públicos, formularán los programas de desarrollo urbano que deriven del Plan Estratégico, Plan Municipal de Desarrollo y de los demás instrumentos de planeación reconocidos en la legislación de la materia.

Finalmente, en el artículo 133-D se reforma la fracción III, en la cual se establece que el convenio de asociación con objeto común será aquél en el que las partes se propongan prestar uno o más servicios públicos o realizar una o más de sus funciones de manera conjunta, para lo cual crearán un organismo público descentralizado en los términos de lo previsto en esta ley, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán.

Reforma a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán

Con respecto a las reformas planteadas para la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en primer lugar, se fortalecen las atribuciones del Poder

Ejecutivo del estado, por conducto de diversas autoridades, y de los ayuntamientos, para regular y vigilar los desarrollos inmobiliarios.

En este sentido, se propone que sea el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, y ya no el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, la autoridad encargada, entre otras atribuciones, de "incentivar la participación de los desarrolladores inmobiliarios en el estado, mediante esquemas financieros", "procurar la construcción de desarrollos inmobiliarios, preferentemente, para las personas de escasos recursos económicos" y "emitir el dictamen de habitabilidad a que se refiere el artículo 26 Quinquies de esta ley, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes". Este dictamen se describirá con posterioridad.

Adicionalmente, se consideran en la ley atribuciones para el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, como "llevar el registro e inscripción de los predios resultantes de un desarrollo inmobiliario", "asegurar, conjuntamente con los catastros municipales, que la integración y actualización del Padrón Catastral que se realice como resultado de las acciones relacionadas con desarrollos inmobiliarios, cumpla con lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las demás disposiciones estatales aplicables", y "registrar en el Padrón de Asesores Inmobiliarios los datos y la información de los asesores inmobiliarios, de conformidad con la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la normativa aplicable".

De igual forma, se adicionan en la ley atribuciones para la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán; por ejemplo: "Supervisar, vigilar e inspeccionar que los desarrolladores inmobiliarios cumplan con las disposiciones legales y normativas en materia ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medioambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán", e "imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a la legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medioambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán".

En relación con la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, cabe destacar que, tal y como se plantea en la parte transitoria de esta iniciativa, las disposiciones legales que se refieran a ella entrarán en vigor en un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales posteriores a la entrada en vigor del decreto que se expida con motivo de esta iniciativa.

Con respecto a las atribuciones de los ayuntamientos en materia de desarrollos inmobiliarios, se plantea que cuenten con las atribuciones para "emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionados con los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley, para predios que se ubiquen dentro de las zonas urbanizadas, urbanizables o que cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan", "emitir el dictamen de compatibilidad a que se refiere el artículo 20 Bis de esta ley, previo cumplimiento de los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca el reglamento de esta ley" e "imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a lo dispuesto en esta ley, su reglamento y, en su caso, los reglamentos municipales que correspondan".

De manera especial, se destaca una nueva atribución para los ayuntamientos, que busca brindar a la población seguridad y certeza en cuanto a los desarrollos inmobiliarios que cumplen con la ley y, por lo tanto, que cuentan con condiciones de habitabilidad y responden a la planeación territorial, en beneficio de quienes pretendan adquirir los predios. Así, esta nueva atribución posibilita al ayuntamiento a "publicar, por los medios impresos o digitales que considere, la relación de desarrollos inmobiliarios que cumplan con esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables, a efecto de orientar y proteger los intereses de la ciudadanía. La información considerada en esta relación no podrá ser utilizada para fines publicitarios o comerciales".

Parte fundamental de las reformas que se plantean a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, es la referente a que los condominios sean considerados desarrollos inmobiliarios, así como hoy en día lo son la división de lotes y los fraccionamientos, y, por lo tanto, su constitución, urbanización, construcción, habitabilidad y demás aspectos relacionados deban ajustarse a las disposiciones legales previstas en la ley y en las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

En virtud de lo anterior, serían tres los tipos de desarrollo inmobiliario: división de lotes, fraccionamientos y condominios.

La división de lotes o, como se define en el artículo 2 de la ley de referencia, "el desarrollo inmobiliario que modifica sus características físicas para la formación de lotes y que no incluye el proyecto, trazo o construcción de una o más vías públicas, ni la constitución de servidumbre", según se propone, "solo se autorizará para los predios que colinden con una vialidad pública legalmente constituida o con un área

común, en caso de pertenecer al régimen de propiedad en condominio". De esta manera, se define con mayor precisión cuándo aplicará la división de lotes.

Siempre en lo relacionado con la división de lotes, se dispone que "será obligación del desarrollador inmobiliario que realice una división de lotes en un predio que colinde con una vialidad pública existente, la construcción, y posterior entrega a favor de la autoridad competente, de la infraestructura urbana referida en el artículo 25 de esta ley, necesaria para la habitabilidad de los predios resultantes, para lo cual deberá contar con las autorizaciones correspondientes".

Con lo anterior, se garantiza que los predios resultantes de los proyectos de división de lotes cuenten con la infraestructura urbana necesaria para garantizar su habitabilidad, es decir, con las condiciones para que puedan llegar a estos predios los servicios públicos prestados por las autoridades competentes.

Tal y como en el caso de la división de lotes, esta iniciativa también busca fortalecer la regulación de los fraccionamientos. Para ello, entre otras propuestas, se propone especificar que el 30% de las "áreas de destino", cuyo nombre se propone modificar para ser "áreas de cesión para destino", que hoy debe ser destinado para áreas verdes, no pueda "transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica de generar oxígeno y mantener el clima de la zona". También se dispone que "el porcentaje referido no incluye la superficie de área verde urbana que deberá considerarse en las vialidades públicas, de acuerdo con la legislación aplicable en materia ambiental".

En este sentido, de igual manera se propone establecer que "no se podrá promover o publicitar un condominio sin contar con el dictamen de compatibilidad emitido por la autoridad municipal competente, de conformidad con los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca el reglamento de esta ley". Esto, para garantizar que los condominios que se edifiquen cumplan con las disposiciones de la ley y sean congruentes con los instrumentos de planeación territorial, en beneficio de su habitabilidad y su compatibilidad con el desarrollo urbano.

Asimismo, se propone que "los volantes, trípticos, dípticos, folletos o cualquier publicidad impresa o digital distribuida para la comercialización de un condominio deberán incluir el número de autorización del dictamen de compatibilidad. No hacerlo será considerado una infracción a esta ley y, por lo tanto, sancionado conforme esta misma ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables lo determinan". Claramente, con esta disposición se busca proteger a las personas que pretendan adquirir una propiedad en un condominio, ya que, al observar alguna

publicidad relacionada con este tipo de desarrollo inmobiliario, y el número de autorización del dictamen de compatibilidad, tendrán la seguridad de que el inmueble cuenta con las condiciones de urbanización y habitabilidad necesarias.

En relación con las áreas de cesión para destino, se propone modificar el artículo 17 de la ley en comento para clarificar los momentos en que los desarrolladores inmobiliarios deberán, primero, y antes de iniciar cualquier obra o trabajo de urbanización o construcción en el desarrollo inmobiliario, enajenar a título gratuito a favor de la autoridad competente las áreas de cesión para destino aprobadas; y, segundo, entregar a la autoridad que corresponda, una vez concluidas y en funcionamiento, las obras de infraestructura urbana realizadas en dichas áreas.

Por otro lado, se propone modificar el artículo 12 para establecer que "la autoridad catastral únicamente podrá integrar al Padrón Catastral aquellos desarrollos inmobiliarios que cuenten con la autorización para su división, subdivisión, fusión, lotificación o relotificación, o bien, para la creación de fracciones interiores o subcondominios, en el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio", previo cumplimiento de ciertos requisitos. Así, se garantiza que la autoridad catastral, ya sea del estado o de los municipios, solo registre los desarrollos inmobiliarios que cumplan con todos los requisitos exigidos por ley.

Otro aspecto de gran relevancia dentro de las reformas propuestas a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán es el referente a la licencia de urbanización. Si bien actualmente existe el trámite de urbanización, se propone que aplique también para los condominios y que conste en la ley la figura de la licencia, para robustecer la urbanización, que es un acto de mucha relevancia para la habitabilidad de los predios y el desarrollo urbano.

En este orden de ideas, la solicitud de la licencia de urbanización se podrá presentar ante la autoridad municipal competente por escrito o por los medios electrónicos que se dispongan para tal efecto y, para su obtención, deberá acompañarse de la programación de los trabajos de construcción de la infraestructura urbana a que se refiere el artículo 25 de la ley, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate.

Para garantizar, como se ha manifestado anteriormente, las condiciones que permitan a quienes pretendan adquirir una propiedad en un desarrollo inmobiliario, que esta cuente con las condiciones necesarias para ser habitada o destinada para los fines conducentes, se propone disponer que "el desarrollador inmobiliario deberá concluir la urbanización y construcción del desarrollo inmobiliario, de acuerdo con la licencia de urbanización otorgada, previamente a la formalización de la primera

compraventa realizada por quien pretenda adquirir un lote o predio en el desarrollo inmobiliario de que se trate".

Lo anterior se logrará, entre otros mecanismos, con una nueva autorización, el "dictamen de habilidad", que, de acuerdo con la propuesta que se presenta, "deberá solicitarse ante el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, de manera previa a la formalización de la primera compraventa, y refiere a la habitabilidad del desarrollo inmobiliario respecto de las obras de infraestructura urbana".

De igual manera, se propone que, "para la obtención del dictamen de habitabilidad, el desarrollador inmobiliario deberá acreditar con las constancias u oficios emitidos por la autoridad correspondiente que dichas obras se encuentran funcionando y que fueron ejecutadas conforme a los planos y demás términos autorizados en la licencia de urbanización respectiva.". En este tenor, "el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no podrá inscribir la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, si este no cuenta con el dictamen de habitabilidad".

En cuanto a la congruencia con el desarrollo urbano, también se propone disponer que "el desarrollador inmobiliario deberá cumplir, en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto, con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad competente".

Finalmente, se propone la modificación y adición de diversas infracciones a la ley, con el objetivo de desincentivar las conductas que afectan al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano, así como a los intereses de la población, en términos de adquisición de predios para viviendas, comercios y otros fines.

Como nuevas infracciones, se proponen, entre otras, "no incluir el número de autorización que ampare la constitución del desarrollo inmobiliario o el número de autorización del dictamen de compatibilidad del condominio en volantes, trípticos, dípticos, folletos o cualquier publicidad impresa o digital distribuida para la comercialización del desarrollo inmobiliario"; "incumplir con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto"; "no realizar la entrega de obras en el plazo que determine la licencia de urbanización emitida para tal efecto"; y "omitir mencionar en la publicidad de un desarrollo inmobiliario que este se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, según sea el caso".

Reforma a la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán

Título Primero. Disposiciones Generales

Dentro del Capítulo I, se propone hacer reformas aclaratorias en la terminología del objeto y homologarla con distintas disposiciones generales y de derechos humanos. Así como adicionar nuevas fracciones al objeto en materia urbana y ambiental, encaminadas la promoción y aseguramiento de una vivienda adecuada para lograr asentamientos humanos seguros, resilientes y sustentables.

De igual modo, se estipula reconocimiento al derecho humano de los habitantes del estado a una vivienda adecuada con accesos a infraestructura y servicios básicos, que cumpla con criterios de protección ante factores climáticos y peligros estructurales. Seguidamente, se propone la reforma y adición de distintas definiciones para coadyuvar el desarrollo regulatorio en materia de vivienda.

Título Segundo. Políticas y Programas en Materia de Vivienda

Se ajusta la Política Estatal de Vivienda, en aras de dar cumplimiento al objeto de esta ley. Se establece la obligación de adecuar las políticas, programas públicos, instrumentos y apoyos de vivienda, considerando los distintos tipos y modalidades de producción habitacional.

En relación con el Capítulo II, se propone reformar la ubicación de los objetivos, metas acciones e instrumentos en materia de vivienda. Se hace la propuesta de modificar el contenido, integración, criterios de aprobación y evaluación de los programas públicos y en específico del Programa Estatal de Vivienda. De igual modo, se adicionan consideraciones del contenido de los instrumentos de planeación territorial.

Título Tercero. Autoridades Estatales en Materia de Vivienda

En el Capítulo I, se propone la reforma de la integración del Consejo Estatal de Vivienda. Dentro del Capítulo I Bis, se explora el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, en relación con su ubicación, funcionamiento, objeto, atribuciones e integración. Del mismo modo, se hace la propuesta de derogar el Capítulo III. Por otro lado, sobre el Capítulo IV, se modifican las atribuciones del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial. Además, dentro del Capítulo VI, se propone reformar las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos en materia de vivienda

Título Cuarto. Financiamiento para la Vivienda

En cuanto al Capítulo I, se propone establecer la obligación del ejecutivo estatal de diseñar y operar mecanismos y acciones relacionadas con el financiamiento para la vivienda; y se modifican las medidas de aplicación para la adquisición o financiamiento de vivienda

En el Capítulo II, se propone adicionar diversas consideraciones relacionadas a los esquemas de financiamiento que diseñará el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial.

A la vez y posterior a la presente reforma, será de carácter obligatorio para la autoridad difundir a la población los requisitos y trámites para el financiamiento de viviendas en sus distintas modalidades, de la misma forma se clarifica que se deberá cumplir con los requisitos establecidos en las reglas de operación de los programas respectivos, esto siendo pertinente a la adquisición o financiamiento de viviendas en cualquiera de sus modalidades.

Título Quinto. Tipos y Características de la Vivienda

El Capítulo I, referente al suelo para las viviendas se reforma para obligar al Estado a garantizar el derecho a la vivienda de la población yucateca al obligarlo a realizar acciones de vivienda, destinadas preferentemente a las personas en situaciones de vulnerabilidad, de igual manera, obliga a contemplar los instrumentos de planeación territorial en el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial, los programas de ordenamiento ecológico y las demás leyes en materia de asentamientos urbanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollos inmobiliarios, ambiental y agraria. A la vez, para tener procesos con mayor efectividad se agrega el establecimiento de las facilidades necesarias en los proyectos de vivienda dentro de los convenios celebrados con el municipio.

El Capítulo II, centrado en los conjuntos habitacionales que son administrados por el gobierno de Yucatán, se reforma de manera que otorga al Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, la administración de los ya mencionados conjuntos habitacionales, los cuales ahora podrán ser entregados en venta a los particulares, siempre priorizando a los que se encuentren en situaciones vulnerables, por lo que se clarifica el cumplimiento obligatorio de Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Yucatán, de igual manera contempla que el importe de las rentas sea proporcional al costo erogado en la construcción, mantenimiento y equipamiento de las viviendas, de forma que se garanticen viviendas accesibles. El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán será el responsable de promover diseños de prototipos de las unidades habitacionales.

El Capítulo III, relativo a la calidad y sustentabilidad de las viviendas posterior a su reforma garantizará el acceso pleno a una vivienda adecuada, en especial las personas en situaciones de vulnerabilidad y se hace referencia al cumplimiento del objeto de la ley en los procesos de arrendamiento, venta y de cualquier otro tipo relacionado.

El Capítulo IV, referente a las viviendas rurales e indígenas se reforma para que se contemplen todas las modalidades de vivienda en la obligación del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán y de los ayuntamientos para apoyar la construcción de estas, a la vez, los programas y políticas relativos a la construcción de viviendas en las comunidades deberán priorizar las personas en situación de vulnerabilidad.

Título Sexto. De la Producción Social de Vivienda

El Capítulo Único, centrado en las disposiciones generales de la producción social de la vivienda se reforma de manera que ahora contempla no solo las viviendas, sino que también los lotes y lotes con servicios, permitiendo a los últimos dos poder formar parte del patrimonio familiar del beneficiario.

Título Séptimo. Coordinación y Concertación con los Sectores Público, Privado y Social

El Capítulo Único, pertinente a las disposiciones generales sobre la concertación de los sectores privado y social se reforma de manera que se incluye el sector público para que estos puedan coordinarse en la instrumentación de programas y acciones relativos a la vivienda, por lo que se integra a todo el capítulo el sector público, a la vez se toma en cuenta la población que se encuentra en situaciones de vulnerabilidad y la construcción de viviendas económicamente sostenibles.

Título Octavo. Disposiciones para el Cumplimiento de la Ley

El Capítulo Único, referente a las medidas de seguridad, sanciones y recursos se modifica en virtud de los posibles responsables, agregando a quienes contravengan otras disposiciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y protección al ambiente, de igual manera se establece que ninguna persona beneficiaria podrá recibir más de una vivienda o lote con servicios que hayan sido previstos por el Estado para personas de bajos recursos y se agrega como causa de pérdida para el particular de dichas propiedades su cesión de derechos o posesión a terceros.

Reforma a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán

En ese sentido, se propone la modificación a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, mediante la cual se reforma el artículo 2, relativo a las definiciones de la ley, para establecer que las áreas y bienes de uso común incluyen las destinadas al equivalente a Infraestructura y equipamiento urbano, y su uso estará regulado por la ley, el acta constitutiva, los estatutos y reglamentos interiores de los condominios.

A su vez, en la fracción IV del artículo en comento, se dispone que la asamblea de los condominios es el órgano supremo de decisión del condominio y la máxima instancia que regirá la organización y funcionamiento en términos de la ley.

Aunado a lo anterior, se adicionan las fracciones IX, XI y XII relativas al equipamiento urbano consistente en 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; el poseedor que es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva, a través de un hecho o acto jurídico, y no tiene la calidad de condómino; y la infraestructura urbana que incluye los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

Por su parte, en la modificación del artículo 4 se agrega, en el relativo al listado de leyes supletorias, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

De igual manera, se reforma el artículo 6, referente a la constitución del régimen de propiedad en condominio, para incluir, entre los documentos certificados que deben agregarse al apéndice de la escritura, el Dictamen de Compatibilidad, emitido por la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano y el dictamen de habitabilidad expedido por el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán.

Por lo que respecta al artículo 7, se reforma para incluir un párrafo segundo en el que se establece que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del primer testimonio de la escritura pública y su apéndice, será negada si en dicho apéndice no se incluye, debidamente certificado por el notario público, la documentación prevista en el artículo 6 de esta ley.

Por su parte, se modifica el artículo 8 para hacer la precisión en el voto para la aprobación de las modificaciones del acta constitutiva que se acuerden en sesión de la asamblea, para lo cual se requerirá de, al menos, el 75% de los condóminos.

Igualmente, se adiciona el artículo 12 bis en el que se establece las prohibiciones a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio, las cuales consisten en destinar la unidad de propiedad exclusiva que le corresponda, a usos distintos del fin establecido en el acta constitutiva; el realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; el realizar obras y reparaciones en horario nocturno en uso habitacional, salvo los casos de fuerza mayor; el derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes; y el hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos.

Finalmente, se reforman los artículos 25 y 50 para disponer que se podrá hacer por escrito la solicitud al administrador para consultar el inventario de bienes y eliminar la excepción que la ley vigente establece para que el administrador calcule las cuotas de administración anuales de los condóminos con base en la operación resultante de multiplicar el monto del presupuesto del condominio por la cuota de participación correspondiente.

Régimen transitorio

Adicionalmente, la iniciativa cuenta con quince artículos transitorios, en el primero, se hace referencia a la entrada en vigor del decreto, el cual entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán. Con excepción de las disposiciones legales que se refieran a la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, que entrarán en vigor en un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales posteriores a la entrada en vigor del decreto. De igual manera, se exceptúa de la entrada en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, lo referente al Padrón de Asesores Inmobiliarios, que entrará en vigor al momento en que lo hagan las reformas legales que lo regulen.

Mediante el transitorio segundo se establece la obligación de expedir las leyes y modificaciones a la legislación secundaria para armonizarla conforme a lo previsto en el decreto, dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.

El artículo tercero transitorio establece la obligación normativa del Poder Ejecutivo del estado, para expedir o modificar las disposiciones reglamentarias y normativas que fuesen necesarias para armonizar el marco jurídico estatal con las disposiciones contenidas en este decreto, en un plazo máximo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de su entrada en vigor.

El artículo cuarto transitorio establece la obligación normativa de los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán, que 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.

Por su parte el artículo quinto establece la obligación de la persona titular del Poder Ejecutivo del estado y los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán de 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.

De manera similar, el transitorio sexto fija la posibilidad de adecuar los instrumentos de planeación territorial que a la entrada en vigor del decreto se encuentren en proceso de elaboración conforme a lo previsto en el decreto y obtener el dictamen de congruencia dentro de un plazo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor del decreto.

Así mismo el artículo séptimo establece la obligación para los municipios del estado para presentar al Congreso sus propuestas de fundación de centros de población, conforme a lo previsto en este decreto en un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.

En este orden de ideas el artículo octavo corresponde a la abrogación de 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 a partir de la entrada en vigor de este decreto.

Adicionalmente el artículo noveno establece que la persona titular del Poder Ejecutivo deberá remitir al Congreso la terna para la designación de la persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor de este decreto.

Así mismo, el artículo décimo fija un plazo un plazo de noventa días naturales contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán para la instalación de la Junta de Gobierno de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

El artículo décimo primero establece la obligación normativa de la persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán para presentar a la junta de gobierno de la referida procuraduría el proyecto de estatuto orgánico, para su aprobación, de conformidad con las disposiciones de este decreto, dentro de un plazo de ciento veinte días naturales contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Por su parte el artículo décimo segundo establece lo relacionado con las adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos que el Congreso deberá realizar para dar cumplimiento a lo dispuesto en este decreto.

En este orden de ideas, el artículo décimo tercero establece las adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos que la Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, que resulten necesarias para la aplicación de este decreto.

El transitorio décimo cuarto prevé lo relativo al ejercicio de las atribuciones de las dependencias y entidades correspondientes que 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.

Finalmente, el transitorio décimo quinto establece lo relativo a los procedimientos y asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este decreto, que se substanciarán y resolverán hasta su total conclusión conforme a las disposiciones anteriores que les sean aplicables.

En virtud de lo anterior, y en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 35, fracción II, y 56, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Yucatán, y 18 del Código de la Administración Pública de Yucatán, someto a su consideración la siguiente:

Artículo primero. Se reforma: el párrafo décimo cuarto del artículo 2; el inciso a) y el párrafo segundo de la fracción I y la fracción LII del artículo 30; el artículo 84, la fracción X del artículo 85 Bis; la fracción X del artículo 85 Ter, el párrafo primero del artículo 89 y el artículo 91; **Se adicionan:** la fracción LIII al artículo 30, recorriéndose la actual fracción LIII para pasar a ser la LIV; el artículo 63 Bis; el párrafo tercero del artículo 85, recorriéndose el actual párrafo tercero para pasar a ser el cuarto; las fracciones XII, XIII y XIV al artículo 85 ter, recorriéndose las actuales fracciones XII y XIII para quedar como XV y XVI, todos de la Constitución Política del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 2.- ...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

El derecho a la ciudad consiste en que el Estado garantizará a todos los 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 y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

...

...

...

...

...

Artículo 30.- ...

I.- ...

a) Los centros de población que soliciten erigirse en municipio cuenten por lo menos con quince mil habitantes;

b) al f) ...

Para el caso de que ocurrieren movimientos migratorios, que hagan evidente la necesidad de anexar o fusionar, un centro de población a otro municipio, se estará a lo dispuesto por la ley respectiva;

...

II.- a la LI.- ...

LII.- Designar y, en su caso, remover a la persona Titular de la Agencia de Inteligencia Patrimonial y Económica del Estado de Yucatán, conforme al procedimiento previsto en esta Constitución;

LIII.- Designar, por el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, a la persona Titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, en los términos establecidos en esta Constitución y en las Leyes aplicables, y

LIV. ...

Artículo 63 Bis. La Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana es el organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado que tiene por objeto la protección, preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico en Yucatán, así como la defensa de los derechos de las personas en el estado 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 jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.

La Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana podrá representar legalmente el interés legítimo de las personas en el Estado de Yucatán para exigir, de manera coadyuvante, en su representación, el respeto y reparación del daño, ante violaciones a los derechos ambientales y urbanos de las yucatecas y yucatecos, 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.

La persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana durará en el cargo siete años, al término de los cuales podrá ser ratificado para un segundo período de la misma duración.

La persona titular del Titular del Poder Ejecutivo Estatal someterá una terna a consideración del Congreso del Estado, quien designará la persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana, mediante el voto de las dos terceras partes de los integrantes del Congreso y solo podrá ser removido, por las causas graves que la ley señale, con la misma votación requerida para su nombramiento, o por las causas y conforme a los procedimientos previstos en el Título Décimo de esta Constitución.

En caso de que no se alcance la votación requerida, la persona titular del Poder Ejecutivo someterá otra terna a consideración del Congreso del Estado, para que designe a la persona Titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana en los términos del párrafo anterior.

Si el Congreso del estado, nuevamente, no designara la persona Titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana, ocupará el cargo la persona que designe la persona titular del Poder Ejecutivo.

Para ser Titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana se requiere:

I. Ser ciudadano mexicano;

II. Tener cuando menos treinta y cinco años cumplidos el día de la designación;

III. Contar, con antigüedad mínima de diez años, con título profesional de licenciado en derecho, urbanismo, ingeniería civil o arquitectura, biología, medio ambiente, recursos naturales o forestal;

IV. Acreditar experiencia mínima de cinco años en las materias relacionadas con las atribuciones y objeto de la procuraduría, así como conocimiento comprobable en el marco normativo vigente en el estado de Yucatán y de la procuración o impartición de justicia;

V. No estar cumpliendo sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente, que imponga pena privativa de la libertad por la comisión de un delito de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza, peculado, cohecho u otro hecho de corrupción;

VI. No estar inhabilitado para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público al momento de la designación;

VII. No ser persona deudora alimentaria morosa, salvo que acredite estar al corriente del pago, cancele esa deuda, o bien, tramite el descuento correspondiente. y

VIII. No tener antecedentes penales por violencia familiar, delitos contra la intimidad personal, contra la imagen personal, violencia laboral contra las mujeres, violencia obstétrica, violencia por parentesco, violencia institucional, hostigamiento sexual, acoso sexual, abuso sexual, estupro, violación o feminicidio.

La persona Titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana no podrá tener otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en actividades docentes, científicas, culturales, de investigación o de beneficencia. Tampoco podrá asumir un cargo público en las dependencias y entidades estatales ni en los organismos constitucionales autónomos.

Artículo 84.- Cuando en el territorio de uno o más municipios del estado se forme o tienda a formar una conurbación intermunicipal o una zona metropolitana intermunicipal, estos y el Estado, en su caso la Federación, en el ámbito de sus

competencias, deberán crear las instancias de coordinación para planear de manera conjunta, con participación ciudadana, su desarrollo, con apego a las Leyes de la materia.

Artículo 85.- ...

...

La ley en la materia establecerá los mecanismos de coordinación para la creación de instancias metropolitanas y de desarrollo regional, así como de colaboración para garantizar la asociatividad intermunicipal.

...

Artículo 85 Bis.- ...

I.- a la IX.- ...

X.- Recaudación de contribuciones municipales, y

XI.- ...

...

Artículo 85 Ter.- ...

I.- a la IX.- ...

X.- Planeación y coordinación del desarrollo metropolitano y regional;

XI.- ...

XII.- Asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XIII.- Movilidad y seguridad vial;

XIV.- Catastro;

XV.- y XVI.- ...

...

Artículo 89.- La propiedad es una institución social que el Estado adopta como medio para la satisfacción de las necesidades individuales o familiares, incluyendo, entre otros, el derecho de contar con una vivienda adecuada; aquella es inalienable e inembargable cuando se constituya como patrimonio de familia, en términos de la legislación aplicable.

...

Artículo 91.- El Estado y los municipios organizarán los asentamientos humanos y el desarrollo urbano para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.

Artículo segundo. Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

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 entre las autoridades de los tres órdenes de gobierno, para la planeación, gestión, ordenación y regulación de los asentamientos humanos y las acciones urbanísticas.

III. Establecer los mecanismos e instrumentos conforme a las cuales las autoridades de los tres órdenes de gobierno participarán 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 ayuntamientos 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 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, tendiente 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 General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

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

VI. La Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.

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

VIII. El Código de Procedimientos Civiles 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 de origen étnico o nacional, género, edad, discapacidades, condición social, económica o de salud, religión, opiniones, preferencias sexuales 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, además de las definiciones previstas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 los 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 otros miembros de la sociedad.

III. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, uniones o fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, incluyendo desarrollos inmobiliarios, 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 lo dispuesto en la legislación y normatividad 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 urbano 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 construidos, 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 los propietarios 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: la 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 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 propietarios o poseedores 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. 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.

XXXIV. 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.

XXXV. 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.

XXXVI. Gestión urbana: el conjunto de acciones y procesos promovidos por los sectores público, social o privado en 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 normatividad urbana y demás disposiciones aplicables.

XXXVII. 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, normatividad, políticas y acciones públicas relacionadas con el desarrollo territorial.

XXXVIII. Horizonte de planeación: periodo que abarca el número de años que establezcan los instrumentos de planeación o gestión 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.

XXXIX. 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.

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

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

XLII. Instrumento de planeación territorial: los planes, programas, esquemas de planeación simplificada y otros previstos en el artículo 54 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.

XLIII. 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.

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

XLV. 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 y 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.

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

XLVII. 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.

XLVIII. 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.

XLIX. Planeación territorial: 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.

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

LI. 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 urbano.

LII. 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 normatividad en materia de movilidad, vialidad, transporte, seguridad vial y aquellas aplicables.

LIII. 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.

LIV. 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.

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

LVI. 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.

LVII. 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.

LVIII. 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.

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

LX. 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.

LXI. Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población.

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

LXIII. 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.

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

LXV. Unidad de gestión territorial: la unidad básica de ordenamiento territorial en los instrumentos de planeación y que definen unidad de gestión territorial de nivel estatal, unidad de gestión territorial regionales y unidad de gestión territorial metropolitanas 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 por que comparten características físicas, naturales, sociales y económicas y en las que convergen aptitudes territoriales, así como similares sinergias y divergencias sectoriales.

LXVI. 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.

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

LXVIII. 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 territorial para el aprovechamiento 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.

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

LXX. Zona metropolitana: los 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.

LXXI. 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.

LXXII. Zonificación incluyente: el conjunto de instrumentos que permiten dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante los cuales, los ciudadanos 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;

LXXIII. 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.

LXXIV. 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 192 de esta ley.

LXXV. Zonificación secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos, en términos del artículo 193 de esta ley.

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 desarrollo territorial.

VI. La fundación de nuevos centros de población en tierras susceptibles para el aprovechamiento 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 y 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 y oportuna de infraestructura, equipamiento urbano 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 de los aprovechamientos de apropiación 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 de política pública:

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 todos los 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 Libre y Soberano 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 los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ley general, 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 todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a 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. Causas de utilidad pública

Artículo 7. 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 planes o programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 8. 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 solo 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 de los 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 ayuntamientos.

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 su 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 planes de Desarrollo Urbano; así como en la protección del Patrimonio Natural y Cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los Centros de Población;

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 programas de Desarrollo Urbano, 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 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.

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 y 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 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.

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

XIX. 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.

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

XXI. 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.

XXII. 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.

XXIII. 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 debe 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.

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

XXV. 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.

XXVI. 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.

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

XXVIII. Proponer a la Federación y al 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.

XXIX. 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.

XXX. 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:

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.

I. Decretar la fundación de nuevos centros de población, a partir de la promoción que realicen las autoridades correspondientes.

II. Decretar la desaparición de centros de población, en su caso integración con otros centros de población.

III. Emitir la declaratoria de la entrada en vigor del convenio de delimitación y constitución de una Zona Metropolitana o conurbada en el estado.

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

Artículo 12. Atribuciones de los ayuntamientos

Los ayuntamientos 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 normatividad aplicables.

II. 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.

III. 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 éstos deriven.

IV. 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 derechos humanos.

V. 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, con cobertura suficiente.

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

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

VIII. 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.

IX. Participar en la elaboración o modificación de los instrumentos de planeación territorial estatales, en su caso, metropolitanos y de conurbaciones intermunicipales, y coadyuvar en su implementación.

X. 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 urbana, 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;

XI. 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;

XII. 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.

XIII. 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 áreas y predios;

XIV. Solicitar al instituto la validación de la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior 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;

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

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

XVII. 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 áreas y predios;

XVIII. 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;

XIX. 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;

XX. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XXI. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas 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.

XXII. 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.

XXIII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano 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;

XXIV. 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.

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

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

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

XXVIII. 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.

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

XXX. Promover la creación y funcionamiento de observatorios urbanos en los términos establecidos en la ley general, esta ley y la normatividad que se cree para su administración.

XXXI. 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 debe 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.

XXXII. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano el asesoramiento y capacitación técnica para la elaboración y ejecución de sus planes o programas de desarrollo urbano.

XXXIII. Solicitar al instituto el asesoramiento 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.

XXXIV. 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.

XXXV. 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.

XXXVI. Expedir el dictamen 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;

XXXVII. 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.

XXXVIII. 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.

XXXIX. 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.

XL. 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.

XLI. 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, seguimiento y evaluación, de manera que se promueva y de participación a 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.

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;

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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 y gestión 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.

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

X. 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.

XI. Incorporar la participación ciudadana en sus funciones vinculadas a la aplicación de esta Ley.

XII. Instalar y participar en los observatorios urbanos a los que refiere la Ley General y esta Ley, conforme a la normativa que se cree para su regulación.

XIII. 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 órganos 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.

XIV. 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.

XV. 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.

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

XVII. 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 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.

XVIII. Requerir, solicitar e incorporar los instrumentos de planeación territorial, así como la información vectorial de los sistemas de información estadística y geográfica estatales, metropolitanos, de conurbaciones y municipales al sistema de información estatal.

XIX. Emitir dictámenes de congruencia respecto a los planes y programas de desarrollo urbano, así como respecto a cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de un centro de población , que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento 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 y opiniones técnicas sobre la factibilidad urbana-ambiental y la evaluación 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.

XX. 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.

XXI. 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.

XXII. 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.

XXIII. 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.

XXIV. 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 normatividad aplicable.

XXV. 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.

XXVI. 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 estadocon 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.

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

XXVIII. 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 Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán.

XXIX. Expedir el dictamen 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, previo convenio con el ayuntamiento respectivo.

XXX. 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. Órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

Artículo 16. Organización y funcionamiento

La organización y funcionamiento de las instancias de coordinación institucional y los órganos 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 órganos 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 órganos 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 órganos 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 de coordinación 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 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 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 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 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 Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán.

Sección tercera
Órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural

Artículo 24. Órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural

Los órganos 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 municipales de desarrollo urbano y vivienda.

IV. Los consejos 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 órganos 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 participación del órgano auxiliar de participación ciudadana y conformación plural que corresponda para dar inicio a este proceso, para tal fin los reglamentos internos e instrumentos jurídicos que los regulen establecerán los procedimientos y lineamientos correspondientes.

Los órganos 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 de ordenamiento 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 intermunicipales de conurbación que participarán en los procesos de los instrumentos de planeación territorial de conurbaciones

intermunicipales cuando éstas no formen parte de una zona metropolitana, conforme al convenio que se firme en la materia;

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

V. Los consejos 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, y

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 órganos 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 órganos 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 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 órganos 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 órganos 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 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 Territorial son los siguientes:

I. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Programas de ordenamiento territorial de regiones o de zonas metropolitanas.

III. Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal.

IV. Programas municipales de desarrollo urbano.

V. Programas de desarrollo urbano de centros de población.

VI. Programas de desarrollo urbano de centros de población con esquemas de planeación simplificada.

VII. Programas parciales 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 centro de población con esquemas de planeación simplificada, deberán

contar con un contenido general que incluirá los siguientes niveles de estructuración: antecedentes, estratégico, normativo e instrumental.

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 escala territorial del instrumento.

e) Construcción de escenarios actuales y prospectivos.

f) Identificación de temas y territorios de atención prioritaria.

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

a) Políticas.

b) Lineamientos normativos que establezcan criterios orientadores para el aprovechamiento territorial;

c) Lineamientos generales aplicables a temas estratégicos de interés (orientaciones normativas) como soporte a estrategias de desarrollo urbano.

d) Objetivo general y objetivos específicos. Metas por horizontes de planeación.

e) Estrategias y las líneas de acción que se derivan de aquellas.

f) Programas, obras y acciones prioritarias que formen parte de la estrategia.

g) Zonificación, en términos de la ley general y de lo previsto en esta ley.

III. El nivel de 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) Otros lineamientos asociados al ordenamiento y regulación de usos, actividades, obras y acciones urbanísticas.

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

a) Instrumentación para la implementación de 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 planes o programas de desarrollo urbano derivados de los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones; y de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, como los de centros de población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

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 33 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 normatividad 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 planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano, en su caso, las que soliciten las instancias técnicas metropolitanas y técnicas para los planes o 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, los planes o programas municipales de 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 60 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 y del desarrollo urbano del Sistema Estatal de Planeación 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 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 ordenamiento y planeación territorial que derive en un proceso de amplia participación de las instancias de coordinación, de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural y de la sociedad en su conjunto todos los instrumentos deberán de cumplir las siguientes etapas:

I. Inicio, 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, y

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 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 180 días, posteriores al aviso público del inicio del proceso de planeación;

II. La consulta pública tendrá una duración total de 30 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 20 días para responder, de manera fundadamentada, las observaciones, sugerencias y, en su caso, realizar las modificaciones correspondientes al proyecto, las cuales estarán sujetas a consulta pública 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 20 días. Una vez cerrado este plazo, las instancias técnicas encargadas del proceso contarán con un periodo de 20 días adicionales para responder, de manera fundadamentada, las observaciones, sugerencias y, en su caso realizar las modificaciones correspondientes al proyecto;

V. El plazo máximo para la aprobación de las autoridades competentes será de 40 días en el caso del instrumento estatal, de 50 días para los regionales y metropolitanos y de 20 días para los instrumentos municipales;

VI. A partir de la aprobación que realicen los Ayuntamientos de los instrumentos regionales, metropolitanos o municipales, según sea el caso, la instancia técnica encargada del proceso dispondrá de un plazo máximo de 15 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 30 días;

VIII. El Instituto tendrá un plazo máximo de respuesta de 90 días para la primera solicitud y de 45 en los casos de una segunda solicitud;

IX. Cuando se requiera alguna modificación del proyecto, asociado al análisis y calificación de la congruencia, la instancia técnica deberá solicitar la ratificación del Ayuntamiento que corresponda en un plazo máximo de 20 días;

X. Posterior a la ratificación deberá solicitar la publicación del instrumento en los medios oficiales que correspondan, en un plazo máximo de 10 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 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 5 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 al certificado del Instituto, la instancia técnica tendrá un plazo máximo de 20 días para presentar la solicitud de registro ante el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, y

XIII. Habiéndose obtenido el registro correspondiente, las instancias técnicas que correspondan deberán hacer la solicitud de publicación en los medios oficiales y comerciales que se establezcan en un plazo máximo de 10 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.

La persona titular del Poder Ejecutivo y el ayuntamiento, previa aprobación de la instancia de coordinación institucional que corresponda, podrán prorrogar, de manera justificada y una vez por cada procedimiento de planeación, hasta por la mitad del plazo originalmente prevista en este artículo, la fecha de término de la consulta pública.

Artículo 39. Inicio de elaboración de los instrumentos de planeación

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 ordenamientos territoriales 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 ordenamientos territoriales metropolitano o regionales 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 regional no exista instancia técnica o la existente no cuente con las capacidades suficientes, la instancia de coordinación regional podrá solicitar al Instituto que actúe como responsable técnico.

En todos los casos, el Instituto o la o las instancias técnicas que correspondan, se coordinarán con las instancias técnicas de los municipios comprendidos en la región 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 dos 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 los miembros 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. 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 o Regionales. Al menos una audiencia pública en cada una de las cabeceras de los municipios que conforman el área de aplicación del instrumento metropolitano 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 órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

III. La instancia técnica responsable del proceso enviará a los integrantes de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural que aplique en los términos establecidos por esta Ley un ejemplar del instrumento que está sometiéndose a la consulta pública.

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

V. Así mismo deberá convocar a una sesión de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural para recibir de los 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 los miembros de la comunidad, de los integrantes de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, 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 ésta 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 este lo apruebe, publique y envíe a su registro.

II. Para la aprobación de los ordenamientos territoriales metropolitano 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 estas 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 ayuntamientos 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, fundada y motivadamente y emitirá un dictamen de congruencia, en el caso de resultar 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 de resultar un 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, 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 ratificar la aprobación del instrumento ante el Ayuntamiento respectivo.

Cuando el instrumento no hubiera tenido modificaciones 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 resolutivo 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. En su caso un ejemplar impreso, a color y en alta resolución.

El Instituto elaborará, 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.

Una copia del certificado deberá ser integrada al momento de solicitar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán del instrumento correspondiente.

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 Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán. La solicitud deberá ser acompañada de un ejemplar a color y en alta resolución; de la versión digital del instrumento de planeación territorial completo con su Sistema de Información Geográfica; una copia certificada del dictamen de congruencia y una copia del 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 Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán archivará estos documentos, para los actos administrativos y legales que corresponda 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 Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, para que este 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 Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, la autoridad o instancia de coordinación institucional competente gestionará la publicación de este hecho y los datos de registro en un solo tomo 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.

Artículo 51. Publicidad y difusión de los instrumentos

El Instituto, la autoridad e instancias de coordinación institucional correspondientes gestionarán los mecanismos que garanticen 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 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 plan o 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 territorial para el aprovechamiento 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) Las modificaciones referidas en los incisos a) al e) 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 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 apegarse a lo establecido en la ley general y esta ley para 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 ayuntamientos, las instancias de coordinación institucional en el ámbito de sus competencias y órganos 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 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

normatividad 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 50% 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 50% 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 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 50% 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, 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 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 los ciudadanos, 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 urbana, gestión urbana y desarrollo territorial.

II. Ordenamiento ecológico, protección al patrimonio natural y cultural, servicios ambientales y desarrollo sustentable en los asentamientos humanos.

III. Movilidad, seguridad vial y transporte.

IV. Vivienda, suelo urbano, reservas territoriales y dinámicas territoriales de las acciones urbanísticas.

V. Riesgo y resiliencia.

VI. Protección de los recursos hidrológicos, planeación hídrica e infraestructura hidráulica.

VII. Espacio público.

VIII. Normativa urbana.

IX. Catastros y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial 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 33 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, 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 urbano rurales que forman parte del sistema urbano estatal de acuerdo con las categorías que establece el artículo 70 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 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 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 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 a la política regional, estatal o federal.

Artículo 68. Categorías

Los sistemas, urbano estatal y 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, generalmente será la cabecera municipal y servirá a varios municipios y será una referencia 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 programas parciales de desarrollo urbano, el 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 80. 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 81. Zonificación metropolitana

La zonificación metropolitana deberá considerar como base para la elaboración de sus disposiciones, las unidades de gestión territorial, los sistemas urbanos, 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 82. Contenido específico de los programas de ordenamiento terrirorial de las zonas metropolitanas

Los programas de ordenamiento territorial de las zonas metropolitanas, además de lo establecido en la ley general, deberá 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, en el marco de la Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán, 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 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.

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 83. 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 de regiones

Artículo 84. Programas de ordenamiento territorial de regiones

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 conformación de la región en la que será aplicable el ordenamiento, preferentemente a partir de las unidades de gestión estatales. Los municipios comprendidos en esta aprobarán formar parte de ella y participar 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 paisaje 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 Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional

y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán serán el instrumento para los procesos de toma de decisión en la conformación de las regiones.

Artículo 85. 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, considerando el sistema urbano rural de la región.

c) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo.

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.

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, en su caso extinción.

III. En el nivel normativo: los lineamientos normativos que establezcan criterios y normas generales para el aprovechamiento urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables 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.

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 86. 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 87. Armonización de ordenamientos regionales

En la elaboración de los programas de ordenamiento territorial regionales se buscará armonizarlos con los programas de ordenamientos ecológicos regionales que establece la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

Artículo 88. Garantía de alineación con los programas municipales

Cuando exista un programa de ordenamiento territorial regional o un programa de ordenamiento ecológico regional los municipios de esa región podrán optar por elaborar programas de desarrollo urbano de centro de población.

Capítulo VI
Programas de conurbación intermunicipal

Artículo 89. 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 autoridades establecidas en esta ley, y 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 90. 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 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 91. Apego a la normatividad

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 92. 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 93. 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 urbano en el territorio de un municipio, mayor a veinticinco mil habitantes, 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 94. 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, deberá 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, 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 e) 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 secundaría 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 urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas, aplicables a la zonificación primaria.

b) Lineamientos normativos que establezcan criterios y normas para la 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 95. 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 96. Garantía de alineación con los programas regionales

Cuando exista un programa de ordenamiento territorial regional o un programa de ordenamiento ecológico regional, los municipios de esa región 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 regionales.

Capítulo VIII
Programas de desarrollo urbano de centro de población

Artículo 97. 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 98. Congruencia de los programas de centro de población

Los programas de centro de población podrán derivar de un programa municipal de desarrollo urbano, 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 este 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 99. 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, deberá 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 programa municipal de desarrollo urbano 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, al programa municipal de desarrollo urbano 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, 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 programa municipal de desarrollo urbano 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 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 100. 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 101. Esquemas de planeación simplificada

Los esquemas de planeación simplificada son instrumentos de planeación territorial, cuya área de aplicación son municipios con una población menor a veinticinco mil habitantes, y cuyos centros de población o núcleos de población contarán 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 este instrumento 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 municipios.

Artículo 102. 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 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 deberá evitar los asentamientos en zonas de riesgo.

Artículo 103. 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 104. 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. Los instrumentos de gestión y financiamiento del desarrollo urbano.

IV. Los indicadores y formas de evaluación.

Estos esquemas de planeación simplificada 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.

Capítulo X
Programas parciales de desarrollo urbano

Artículo 105. 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 106. Fuente de los programas parciales de desarrollo urbano

Los programas parciales de desarrollo urbano sólo podrán derivar de alguno de los siguientes instrumentos y deberán tener congruencia con las disposiciones contenidas en el instrumento de planeación territorial del que se deriven:

I. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Programas de ordenamiento territorial de zonas metropolitanas.

III. Programas de ordenamiento territorial de regiones.

IV. Programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal.

V. Programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 107. 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 o gestión 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 al interior del área de aplicación del instrumento.

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 108. 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 109. Zonificación de los programas parciales de desarrollo urbano

De forma complementaria, los programas parciales de desarrollo urbano derivados de los que se señalan en las fracciones I a la IV del artículo 99 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 110. 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 99 de esta ley.

Artículo 111.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 112. 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 113. Directrices generales

El Estado y los ayuntamientos promoverán e implementarán la gestión y los instrumentos del suelo y financieros para el desarrollo urbano, conforme lo 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 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 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 114. 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, fidecomisos 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 115. 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 116. Creación, adecuación e implementación de disposiciones

El Estado y los municipios, en el ámbito de sus facultades y atribuciones crearán, adecuarán las disposiciones legales, normativas y administrativas a las que refiere este título, en congruencia con lo establecido en la ley general, esta ley, 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 en 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 117. 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 118. Cargas urbanísticas

Se comprenderá como carga urbanística toda contraprestación a la que se sujeten las personas propietarias del suelo, 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 aquellas que se establezcan para mitigar los impactos que dichos proyectos generen en las áreas que integran los asentamientos humanos y centros de población.

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 119. 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 los propietarios 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 los propietarios o promoventes del proyecto, así como por las

autoridades de los tres órdenes de gobierno, dependiendo de las condiciones específicas de cada situación.

Artículo 120. 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 el párrafo anterior serán establecidos en el reglamento y las demás disposiciones legales y normativas, 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 121. 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 partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana.

V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos del suelo y destinos que determinen los programas de desarrollo urbano.

VI. Garantizar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 122. 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 123. 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 124. 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 plan o programa de desarrollo urbano.

II. Formar parte del área urbanizable conforme a lo previsto a 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 125. 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 214 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 126. Enajenación de áreas o predios

La enajenación de áreas o predios provenientes del dominio federal o estatal en suelo agrario que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales, se realizará conforme lo 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 127. 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 224 de esta ley, así como aquellas 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 deberá seguir los procedimientos previstos en los artículos 154 y 155 de la Ley de Gobierno de los municipios del Estado de Yucatán.

Artículo 128. Requerimientos de inscripción ante el registro público

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán no podrá inscribir título alguno de dominio pleno o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión o parcelamiento proveniente del régimen agrario, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de la ley general, esta ley, su reglamento, la Ley Agraria, la Ley del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, la Ley de Catastro 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 de operaciones referidas en los artículos 126 y 127 de esta ley, a menos de que ante ellas se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en el artículo anterior.

Artículo 129. 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.

El municipio está impedido de proporcionar servicios urbanos a los desarrollos en tierra proveniente del régimen agrario que no hayan cumplido con los principios, 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 224 de esta ley.

Sección tercera
Regularización territorial

Artículo 130. 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 plan o programa de desarrollo urbano 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, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 131. 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 132. 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 de 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 la 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 133. 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 el propietario o simplemente aceptado por él 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 134. Declaratoria de polígonos

El estado y los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de predios vacíos 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 el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas, los programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal, los programas municipales de desarrollo urbano o los programas de

desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los objetivos que establezca cada instrumento de planeación territorial.

Sección séptima
Reagrupamiento parcelario o de predios

Artículo 135. 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 ejecutada 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 a los convenios que al efecto se celebren.

Además de las disposiciones establecidas en la ley general para este instrumento, en el territorio estatal 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 urbana, 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 51% de la superficie.

Artículo 136. 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 137. 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 138. Gestión de los polígonos

El estado y los municipios gestionará 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 139. 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 siguientes instrumentos: Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas, los programas de desarrollo urbano de conurbación intermunicipal, los programas municipales de desarrollo urbano o los programas de desarrollo urbano de centros de población.

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 140. Distribución de cargas y beneficios

Los mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios parten de la no existencia de estrategias especulativas, por ello, el suelo se aporta al polígono al valor del aprovechamiento previo existente en el área del polígono de actuación concertada y se impone una lógica de rendimiento medio.

Artículo 141. 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 142. Transferencia de derechos de edificabilidad

El instrumento de transferencia de derechos de edificabilidad tiene como principal objetivo 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 deberá cumplir lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las disposiciones que creen o adecuen para tales fines.

Las zonas emisoras de derechos de edificabilidad tendrán una asignación excedente al coeficiente básico de derechos de edificabilidad que no podrá ser utilizada por los propietarios en el lugar, pero podrán ser transferidos hacia otras zonas de la ciudad calificadas como receptoras de los derechos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

Artículo 143. 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.

En cualquier caso, se deberán establecer las zonas de emisión y recepción de derechos, así como los coeficientes en exceso en la zona de emisión y los coeficientes máximos a ampliar en las zonas de recepción; y las proporciones entre los derechos emitidos y los derechos recibidos.

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 emisores, 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 144. Mecanismos financieros y fiscales

En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá al estado o los municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura urbana primaria, 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 predios vacantes y subutilizados 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 145. 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 y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, y podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable.

II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo 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 normatividad 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 146. Ámbito espacial

Los programas territoriales operativos son instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano, la infraestructura regional o metropolitana, 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 Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán.

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 concentración de acciones e inversiones intersectoriales de los tres órdenes de gobierno.

Artículo 147. 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 148. 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 lo establecido por el Código Fiscal del Estado de Yucatán, y la demás legislación y normatividad 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 149. 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 150. Objeto del fondo estatal

El Fondo Estatal de Desarrollo Territorial estatal 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 151. 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 152. 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 creen para tal objeto.

VII. Al menos, el 20% 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 20% de los recursos proveniente 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 153. Producción social asistida de la vivienda

Los planes de desarrollo urbano podrán contemplar polígonos y programas de ejecución para la producción social asistida de vivienda, o bien, estos 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 plan vigente o en su defecto, someterlos a un proceso de modificación del plan usando la figura de zonificación condicionada e incluso la de polígono de actuación concertada.

El reglamento establecerá los lineamientos y criterios para la elaboración de los programas de ejecución para la producción social asistida de la vivienda.

Artículo 154. 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 plan.

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 o al funcionamiento de los barrios, en proporciones moderadas y localizaciones adecuadas.

En las zonas especiales de vivienda social y de vivienda asequible no se podrá 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 155. 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 156. 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, 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 pasajeros, 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 que le sea aplicable a esta política.

Artículo 157. 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 programa sectoriales de desarrollo urbano, en 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 99 de esta ley.

Artículo 158. Instrumentos de vinculación con la planeación territorial

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de ordenamiento territorial regionales, los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas y los programas municipales de desarrollo urbano, 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 159. 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 160. 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 normatividad aplicables, promoviendo la creación y adecuación de disposiciones necesarias para su implementación.

Artículo 161. 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 162. 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 163. 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 solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido.

VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables.

IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes.

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región.

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano.

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 164. 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 por origen étnico o nacional, el

género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

Artículo 165. 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 166. 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 normatividad aplicable.

Las vialidades es 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 167. 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 168. Dotación de espacios públicos

Los instrumentos de planeación territorial deberán garantizar la dotación suficiente de espacios públicos por habitante y su conectividad, a partir de la adquisición y habilitación de los 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 169. 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 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 170. Gestión integral de riesgos

Las autoridades o instancias de coordinación institucional competentes, a través de los instrumentos de planeación territorial, establecerán disposiciones estratégicas 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 previsiones 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 171. 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 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 172. 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 173. 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 ayuntamientos 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 174. Estudios de prevención de riesgo

Independiente 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 175. 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 176. 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 177. Acciones para incrementar la resiliencia en los municipios

Los ayuntamientos deberán programar e implementar acciones para incrementar la resiliencia en congruencia con los instrumentos de planeación territorial del sistema estatal. Del mismo modo, éstos 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 178. Fundación de centros de población

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

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 plan o programa de desarrollo urbano que apliquen, y asignará la categoría político administrativa al centro de población de que se trate.

Artículo 179. 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 urbano, conforme a los instrumentos referidos.

No se promoverá el aprovechamiento 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.

Artículo 180. 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 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 181. 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 182. Acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población

Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población que no cuente con un plan o programa de desarrollo urbano y ordenamiento 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 a la factibilidad urbana y ambiental se procederá a la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con las disposiciones establecidas en esta Ley y demás normatividad 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 fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, 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.

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

Artículo 183. 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 184. Sobre la regulación de los derechos de desarrollo

Conforme lo 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 dictan 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 185. 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, ambiental en los términos que determinan la Ley General y otras leyes aplicables.

En las reservas de crecimiento y aquellas zonas donde se proyecten 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 186. Bases normativas para la regulación del aprovechamiento urbano

Los instrumentos de planeación territorial definirán las bases normativas para la regulación del aprovechamiento 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 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 187. Zonificaciones en los programas municipales de desarrollo urbano

Los programas municipales de desarrollo urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, establecerán zonificaciones a partir de las determinación de unidades de gestión territorial definidas en los instrumentos de planeación territorial que corresponda, en las cuales se establezcan las directrices generales para el aprovechamiento urbano, a las que habrán de sujetarse las zonificaciones contenidas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, los actos tendientes a la gestión urbana y las acciones urbanísticas en general.

Artículo 188. 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 urbano, la urbanización y las acciones urbanísticas.

Artículo 189. Evaluación, dictaminación y emisión

El estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán observar los lineamientos establecidos en el artículo anterior, 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 190. 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 aprovechamiento 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 programa 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 aplicables.

En la zonificación primaria se deberán establecer prioridades y plazos para la densificación o crecimiento de las áreas a que se refiere el párrafo anterior, dentro del horizonte de planeación que determine el instrumento de planeación territorial de competencia municipal que corresponda o los que de este deriven, congruentes con las proyecciones demográficas y estimación de requerimiento de suelo urbano para su ocupación de manera 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 aplicables.

Artículo 191. Áreas no urbanizables

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 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 zonas de crecimiento, 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 192. Integración de la zonificación primaria

La zonificación primaria con visión de mediano y largo plazo deberá establecerse en los programas municipales de desarrollo urbano en congruencia con los programas metropolitanos 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 193. Criterios de zonificación secundaria

La zonificación secundaria se establecerá en los planes o programas de desarrollo urbano 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 urbano

Artículo 194. Clasificación de los usos y destinos del suelo

Los usos del suelo y destinos del suelo para el aprovechamiento 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 195. 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 planes y programas municipales de desarrollo urbano 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 196. 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 destinadas a 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 197. 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 194 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 198. 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.

El control del desarrollo urbano a través de la autorización de las 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 las acciones urbanísticas y de su consistencia 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 urbano, el documento que acredite contar 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 este 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 199. Expedición y requerimiento de documentos para el control de acciones urbanísticas

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias, previo a la emisión de las autorizaciones de las 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, licencias, factibilidades, manifestaciones de impacto ambiental, dictámenes y demás actos administrativos que se establezcan para el control del desarrollo urbano, siempre y cuando la persona solicitante cumpla con las disposiciones legales, normativas y administrativas correspondientes, y no se contravenga la normativa urbana.

Artículo 200. 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 201. 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 202. 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, usos de suelo, reservas o destinos que establezcan.

II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda.

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 203. Autorizaciones en materia de desarrollo urbano

En materia de regulación del desarrollo urbano se entenderá por autorización la licencia, permiso o acto administrativo por el que se permite, para un área o predio determinado, el uso o aprovechamiento de suelo, cuando 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 204. Acciones urbanísticas en materia de desarrollos inmobiliarios

Tratándose de las acciones urbanísticas consistentes en fraccionamientos, división de lotes o condominios, 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 205. 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 209 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 206. 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 urbano de su inmueble cuente con las autorizaciones en materia de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 207. 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 208. 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 urbano de su inmueble cuente con las autorizaciones correspondientes.

Capítulo V
Factibilidad urbana ambiental

Artículo 209. 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 establecida 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 210. 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 211. 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 212. 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 urbano en la zona, área o predio de que se trate.

Capítulo VI
Autorizaciones en materia de impacto ambiental

Artículo 213. 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 usos de suelo, destinos del suelo o 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 214. 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.

Artículo 215. 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 216. 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, 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 217. 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 218. Solicitud de actos administrativos para el control del desarrollo urbano

Cualquier persona podrá solicitar los certificados, 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 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 219. 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 220. 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 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 VIII
Mejora regulatoria

Artículo 221. 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 222. 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 223. 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 construcción o edificación 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 224. 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 establezca la ley general en la materia.

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 225. 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, planes o programas, 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 226. 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 227. 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 planes y programas 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 228. 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 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 229. 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 230. 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 231. 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 tercero. Se expide la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán

Título primero
Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ley

Esta ley es de orden público e interés social y tiene por objeto crear 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, así como establecer:

I. Los mecanismos de vigilancia, para la investigación e inspección ante presuntas violaciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

II. Las medidas de seguridad ante riesgos y daños ambientales, daño urbano y afectaciones al entorno urbano y territorial.

III. El procedimiento administrativo de sanciones por probables violaciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

IV. Los mecanismos alternativos de solución de controversias ambientales y urbanas.

V. El ejercicio de acciones legales ante tribunales en representación del interés legítimo de la sociedad ante daños ambientales, daños urbanos y afectaciones al entorno urbano y territorial del estado.

VI. La emisión de recomendaciones a autoridades ante violaciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

Artículo 2. Naturaleza de la procuraduría

Se crea la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán como un organismo público descentralizado de la Administración Pública estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Artículo 3. Objeto de la procuraduría

La Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán tiene por objeto la protección, preservación y restauración del 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.

La Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán 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.

Artículo 4. Definiciones

Para efectos de esta ley, además de las definiciones previstas en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, se entenderá por:

I. Afectaciones al entorno urbano y territorial: las afectaciones al espacio en que se ubican y rodean las viviendas, integrado por las construcciones, el espacio público, los servicios públicos, el equipamiento urbano, la infraestructura urbana, la imagen urbana y estructura urbana, el patrimonio cultural y natural, que se dan como resultado de alguna acción urbanística ilícita o contraria a los instrumentos de planeación territorial.

II. Autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano: la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán y las autoridades municipales que ejercen atribuciones de control ambiental, territorial y urbano.

III. Consejo: el Consejo Consultivo Intergubernamental y de Participación Ciudadana de Justicia Urbana y Ambiental.

IV. Control ambiental, ordenamiento territorial y urbano: las atribuciones de atención a denuncias, vigilancia, investigación, inspección y sanción para procurar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

V. Daño ambiental: la pérdida, cambio, deterioro, menoscabo, afectación o modificación que sean adversos y mensurables, de los hábitats, de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas, de las relaciones de interacción que se den entre éstos, así como de los servicios ambientales.

VI. Daño urbano: los impactos en el entorno urbano y territorial de las obras o proyectos que rebasen las condiciones o requisitos previstos en el dictamen de impacto urbano en términos de lo previsto en la ley de asentamientos, en los análisis de riesgo y en las medidas de mitigación previstas en la legislación en materia de protección civil; o que se deriven de aquellos riesgos que no hubieran sido manifestados o que incumplan lo autorizado.

VII. Disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana: las contenidas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General

de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Cambio Climático, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, la Ley para la Gestión Integral de los Residuos en el Estado de Yucatán, la Ley de Cambio Climático del Estado de Yucatán, la Ley para la Protección de la Fauna del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Yucatán, la Ley de Conservación y Desarrollo del Arbolado Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, la Ley del Catastro del Estado de Yucatán y la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

VIII. Estatuto orgánico: el estatuto orgánico de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

IX. Instituto: el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial.

X. Ley: la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

XI. Medidas correctivas: las medidas que tienen como finalidad minimizar al máximo el riesgo, el daño ambiental, el daño urbano o las afectaciones al entorno urbano y territorial, corrigiendo o subsanando las irregularidades detectadas en la visita de inspección.

XII. Medidas de urgente aplicación: las acciones que conducen a inactivar una fuente de contaminación, para detener la migración de los contaminantes en el medio ambiente o para evitar efectos negativos por algún daño ambiental, daño urbano o afectaciones al entorno urbano y territorial.

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

XIV. Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Artículo 5. Supletoriedad

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

I. La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

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

III. La legislación procesal civil vigente en el estado de Yucatán.

Artículo 6. Domicilio legal

La procuraduría tendrá su domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán, pudiendo establecer delegaciones, coordinaciones y oficinas en cualquier parte del territorio del estado.

Artículo 7. Atribuciones de la procuraduría

La procuraduría, en el ámbito de su competencia y para el cumplimiento de su objeto, tendrá las siguientes atribuciones, que podrá ejercer a través de su titular o de las unidades administrativas que la integran:

I. Atender las denuncias sobre la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana y, cuando sean de su competencia, ejecutar los actos de investigación e inspección previstos en esta ley respecto a las que puedan constituir violaciones a dichas disposiciones, substanciar los procedimientos sancionatorios e imponer las medidas correctivas, de carácter urgente, así como las medidas de seguridad y los medios de apremio, conforme a lo establecido en esta ley y demás disposiciones aplicables, y, en caso de ser procedente, podrá aplicar las sanciones que correspondan en los casos que sean de su competencia.

II. Establecer las bases generales para la realización de los actos de investigación, de inspección y del procedimiento de sanción, así como, expedir las normas que regulen los instrumentos y procedimientos en dichas materias.

III. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

IV. Investigar los hechos que involucren el incumplimiento o violación a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana en el ámbito de competencia del estado de Yucatán.

V. Practicar los actos de inspección y vigilancia conforme al programa trimestral de vigilancia en materia ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

VI. Publicar el informe trimestral de vigilancia en materia ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

VII. Fungir como centro público de solución de controversias en el ámbito de su competencia, garantizando los principios rectores de los mecanismos alternativos de solución de controversias.

VIII. Organizar y conducir el servicio de recepción para la atención de denuncias en materia ambiental, de ordenamiento territorial o desarrollo urbano que presenten las personas ciudadanas, en términos de lo previsto en esta ley.

IX. Celebrar convenios con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano para llevar a cabo acciones de inspección, investigación, control y vigilancia, así como para realizar actos administrativos que coadyuven en el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana federales.

X. Celebrar convenios con los ayuntamientos para llevar a cabo acciones de inspección, investigación, control y vigilancia, así como para realizar actos administrativos que coadyuven en el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana municipales.

XI. Celebrar convenios de coordinación y colaboración con la federación, entidades federativas y municipios, para impulsar la instrumentación y fortalecimiento del control y evaluación del cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como la participación de los ciudadanos en estas acciones, en términos de lo previsto en esta ley.

XII. Asegurar el cumplimiento de la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial, de medidas para su restauración, así como de condicionantes dictadas en las resoluciones administrativas de su competencia, a través de instrumentos financieros y de garantía.

XIII. Coordinarse, coadyuvar y colaborar con otras autoridades en el conocimiento de delitos y reparación de daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial.

XIV. Representar el interés legítimo de la sociedad a través del ejercicio de acciones y recursos jurídicos para reclamar la reparación de daños ambientales, daño urbano o afectaciones al entorno urbano y territorial, y en contra de actos de autoridad violatorios de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial o urbana o derechos en materia ambiental, territorial y urbana.

XV. Denunciar ante las autoridades federales o municipales las infracciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana de su competencia.

XVI. Representar a la población, asociaciones vecinales o propietarios de predios, en el ejercicio de acciones ante autoridades judiciales por la nulidad de actos, suspensiones o demoliciones de obras, cuando contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial o urbana.

XVII. Atender los procedimientos administrativos y juicios en los que la procuraduría sea parte.

XVIII. Emitir recomendaciones públicas y autónomas a las dependencias y entidades de la Administración Pública federal, estatal o municipal con el propósito de promover la aplicación y el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XIX. Representar a las personas interesadas ante las autoridades regulatorias en materias ambiental o urbana, para promover en su representación los recursos administrativos o juicios procedentes, ejerciendo las acciones a que haya lugar, deduciendo con oportunidad y eficacia los derechos de sus representados, hasta su total resolución.

XX. Emitir dictámenes periciales en materia ambiental, territorial y urbana, así como dictámenes específicos para la determinación y valoración de daños ambientales, daño urbano o afectaciones al entorno urbano y territorial y, previa solicitud, colaborar con otras autoridades en su elaboración y emisión.

XXI. Intervenir en la atención de contingencias ecológicas o para garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por riesgos en los asentamientos humanos, verificar la correcta aplicación de las medidas de seguridad en los asentamientos humanos y para la protección del medio ambiente y los ecosistemas, en términos de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XXII. Denunciar, coadyuvar y representar a la sociedad ante el Ministerio Público y las autoridades judiciales en los procesos penales.

XXIII. Coadyuvar en los procesos penales para lograr la reparación de daños ambientales, daños urbanos y afectaciones en el entorno territorial y urbano ocasionados en detrimento de las víctimas y de la sociedad.

XXIV. Promover las acciones legales necesarias para hacer efectivas las garantías que se otorguen a favor de la procuraduría.

XXV. Coordinarse y colaborar con la Federación, entidades federativas o los municipios para la realización de acciones en el ámbito de su competencia.

XXVI. Asumir las atribuciones que le sean transferidas por la federación o los municipios, así como la transferencia de sus facultades a estas instancias cuando así se considere necesario y benéfico para el cumplimiento de los fines ambientales y urbanos, previo convenio.

XXVII. Promover y ejercer mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, territorial y urbana.

XXVIII. Orientar a las personas sobre sus derechos y obligaciones contenidos en las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XXIX. Concertar con organismos privados y sociales, instituciones de investigación y educación y demás interesados, para la realización de acciones vinculadas con el ejercicio de sus atribuciones.

XXX. Las demás que le confieran otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Capítulo II
Patrimonio de la procuraduría

Artículo 8. Patrimonio

El patrimonio de la procuraduría estará integrado por:

I. Los recursos que le sean asignados o transferidos conforme al Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Yucatán.

II. Los recursos que le transfieran o le asignen los Gobiernos federal, estatal o municipales.

III. Los bienes muebles e inmuebles y derechos que adquiera por cualquier título legal.

IV. Los ingresos que perciba por la prestación de sus servicios y operación.

V. Las utilidades, intereses, dividendos y rendimientos de sus bienes y derechos.

VI. Los ingresos derivados de mecanismos normativos y administrativos de carácter fiscal, financiero o de mercado, por los que las personas asuman los beneficios y costos ambientales y territoriales que generen sus actividades económicas, en términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

VII. Las donaciones, herencias o legados de bienes muebles, inmuebles y dinero que se le otorguen por personas físicas o morales.

VIII. Las garantías previstas en esta ley y que se otorguen en favor de la procuraduría.

IX. Los ingresos propios que perciba por el desempeño de las actividades necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo III
Estructura orgánica de la procuraduría

Artículo 9. Estructura orgánica

La procuraduría estará conformada por:

I. La junta de gobierno.

II. La persona titular de la procuraduría.

III. Las unidades administrativas, a cargo de la dirección general, que establezca su estatuto orgánico.

La procuraduría contará con las personas vigilantes e investigadoras que deberán contar con el perfil profesional que se requiera para la realización de sus actos de inspección, vigilancia e investigación conforme a su estatuto orgánico y su manual de organización, y contarán con las atribuciones que en estos y en la demás legislación y normativa aplicable se establezcan.

Artículo 10. Atribuciones de la junta de gobierno

La junta de gobierno tendrá las siguientes atribuciones:

I. Establecer y aprobar las políticas, planes, programas y lineamientos para el debido funcionamiento de la procuraduría.

II. Evaluar, aprobar y dar seguimiento a los anteproyectos de presupuesto de egresos y de ingresos presentados por la persona titular de la procuraduría.

III. Examinar y, en su caso, aprobar el informe de actividades y los estados financieros o de actividades, que presente a su consideración la persona titular de la procuraduría.

IV. Aprobar el estatuto orgánico, así como los reglamentos, manuales de organización y demás instrumentos que regulen el funcionamiento de la procuraduría, así como su código de ética.

V. Analizar y aprobar los informes financieros y de actividades que presente la persona titular de la procuraduría.

VI. Revisar, discutir y aprobar el orden del día de sus sesiones, así como los puntos que en ésta se desahoguen.

VII. Validar la suscripción de convenios con la federación, dependencias y entidades estatales, los municipios y los sectores social y privado.

VIII. Aprobar la constitución de fideicomisos, mandatos y otros instrumentos que se consideren necesarios para el cumplimiento del objeto de la procuraduría e instruir o autorizar a la persona titular de la procuraduría la suscripción de los actos, contratos y convenios para la ejecución del correspondiente acuerdo.

IX. Aprobar su calendario de sesiones.

X. Autorizar las ausencias temporales de más de treinta días y las licencias de la persona titular de la procuraduría.

XI. Las demás que establezcan el Código de la Administración Pública de Yucatán, su reglamento, y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 11. Integración de la junta de gobierno

La junta de gobierno estará integrada por:

I. La persona titular del Poder Ejecutivo del estado, quien será presidenta, o quien esta designe.

II. La persona titular de la Secretaría General de Gobierno.

III. La persona titular de la Consejería Jurídica.

IV. La persona titular de la Secretaría de Administración y Finanzas.

V. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

VI. La persona titular de la Secretaría de Seguridad Pública.

VII. La persona titular del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial.

VIII. La persona titular del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán.

IX. La persona titular del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

X. La persona titular de la Secretaría de la Contraloría General.

Las personas integrantes de la junta de gobierno tendrán derecho a voz y voto durante las sesiones.

La persona titular de la procuraduría podrá participar en las sesiones de la junta de gobierno únicamente con derecho a voz.

La junta de gobierno contará con una persona que será secretaria de actas y acuerdos, esta será designada la persona titular de la Secretaría General de Gobierno. La persona secretaria de actas y acuerdos asistirá a las sesiones con derecho a voz per o no a voto.

Las personas integrantes de la junta de gobierno nombrarán a sus suplentes por escrito dirigido a la persona secretaria de actas y acuerdos, quienes las sustituirán en sus ausencias con las facultades y obligaciones que establecen esta ley, el Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Los cargos de las personas que integren la junta de gobierno y de sus suplentes son de carácter honorífico, por tanto, quienes las ocupen no recibirán retribución alguna por su desempeño.

Artículo 12. Invitados

La persona que ocupe la presidencia o la persona secretaria de actas y acuerdos por instrucciones de aquella, podrán invitar a participar en las sesiones de la junta de gobierno, a las personas reconocidas por sus aportaciones relacionadas con el objeto de la procuraduría, el control y cuidado del medio ambiente y el adecuado ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y de los asentamientos humanos, pudiendo ser representantes de instancias privadas, públicas, académicos o sociales, de carácter nacional o internacional.

Las personas invitadas participarán en las sesiones de la junta de gobierno únicamente con derecho a voz y no contarán para efectos de la determinación del cuórum necesario para sesionar.

Artículo 13. Estatuto orgánico

En el estatuto orgánico se establecerán, para su correcto funcionamiento, las bases de organización de la procuraduría, así como las facultades y funciones de las distintas unidades administrativas que la integran, para el ejercicio de las facultades que le otorga esta ley a la procuraduría.

Capítulo IV
Persona titular de la procuraduría

Artículo 14. Designación de la persona titular de la procuraduría

La persona titular de la procuraduría será designada conforme al procedimiento previsto en la Constitución Política del Estado de Yucatán.

Artículo 15. Supuestos de remoción

La persona titular de la procuraduría, podrá ser removida de su cargo por cualquiera de las siguientes causas graves:

I. Sufrir una incapacidad total o permanente, ya sea física o mental, que le impida el correcto ejercicio de su cargo, por más de seis meses, en los términos que dispongan las leyes.

II. Incurrir, durante su desempeño, en el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos para su designación.

Artículo 16. Procedimiento de remoción

En caso de que se materialice el supuesto de estar compurgando una pena privativa de la libertad o inhabilitado para ejercer un cargo público, la persona titular del Poder Ejecutivo, llevará a cabo la remoción con fundamento en esta ley y en la resolución emanada de autoridad competente, informando inmediatamente de ello al Congreso del estado.

Cuando la persona titular del Poder Ejecutivo o algún integrante de la legislatura tenga conocimiento por cualquier medio de que la persona titular de la procuraduría ha incurrido en alguna de las causales a que se refieren la fracción I del artículo 15 de esta ley, deberá solicitar la remoción al Congreso del estado.

Dicha solicitud deberá señalar con claridad y precisión los hechos que configuran la causal que se invoca y a ella se acompañarán y ofrecerán los medios de prueba que la sustentan. Toda solicitud que no cumpla estos requisitos deberá ser declarada inadmisible de plano, sin más trámite.

El Congreso del estado resolverá sobre la solicitud de remoción, previo dictamen de la comisión competente, que establezca la existencia de causas graves, previa comparecencia de la persona titular de la procuraduría ante el Pleno del Congreso del estado. La remoción requerirá del voto de las dos terceras partes de las personas integrantes del Congreso del estado.

Artículo 17. Atribuciones de la persona titular de la procuraduría

La persona titular de la procuraduría tendrá las siguientes atribuciones:

I. Emitir los lineamientos y normas necesarias para la aplicación de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana para la realización de los procedimientos de inspección, investigación y sancionatorio.

II. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

III. Instruir a las personas de la procuraduría la realización de las labores, actos y procedimientos de investigación, vigilancia y procedimiento sancionatorio que corresponda a cada uno en el ámbito de sus atribuciones, conforme al estatuto orgánico.

IV. Autorizar y publicar el informe trimestral de vigilancia en materia ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

V. Resolver el recurso de revisión que se promueva en contra de las resoluciones definitivas derivadas de procedimientos sancionatorios que emitan las unidades administrativas a su cargo por la violación de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

VI. Turnar a la unidad administrativa competente a su cargo para su investigación o inspección, los asuntos relativos a los actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana y, en su caso, la promoción del procedimiento sancionatorio y la aplicación de las sanciones que correspondan, en los términos que señala esta ley, proveyendo lo necesario para interponer las denuncias correspondientes ante las autoridades competentes, por conducto de las unidades administrativas facultadas para tal efecto.

VII. Opinar, previo a su expedición, respecto de las reglas de carácter general que dicten las dependencias y entidades en los asuntos en los que las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana le otorguen competencia.

VIII. Emplear, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, los medios de apremio establecidos en esta ley y en las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, para el cumplimiento de sus atribuciones.

IX. Ordenar, de oficio o derivado de denuncias, a las unidades administrativas competentes a su cargo, la práctica de investigaciones e inspecciones para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como de visitas de verificación, debiendo observar lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de actos y procedimientos administrativos.

X. Ordenar y realizar, por sí o a través de las unidades administrativas competentes a su cargo, actos, notificaciones y requerimientos que sean necesarios para lograr el cumplimiento íntegro de sus procedimientos administrativos.

XI. Instruir y facultar, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, a los inspectores y notificadores para la ejecución y realización de las visitas de inspección y notificaciones que ordene.

XII. Sustanciar, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, los procedimientos administrativos de imposición de sanciones, resolver sobre la admisión, emitir los acuerdos de inicio del procedimiento sancionatorio y desahogar las pruebas que se presenten.

XIII. Vigilar la correcta integración del registro de las sanciones que impongan en sus resoluciones las unidades administrativas a su cargo.

XIV. Requerir, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, a las personas visitadas la información y documentación que acredite el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana a que están obligadas, conforme a las referidas disposiciones legales.

XV. Requerir, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, a las personas presuntas infractoras y a las autoridades competentes la remisión de documentación o información para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, en el desarrollo de sus actos de inspección, investigación o del procedimiento sancionatorio.

XVI. Requerir, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, a las personas presuntas infractoras y a las personas infractoras la adopción de medidas correctivas y de las medidas de urgente aplicación necesarias para evitar el daño ambiental o el daño urbano o las afectaciones al entorno urbano y territorial, conforme al principio de precaución, así como los plazos para su cumplimiento.

XVII. Coordinarse con las autoridades competentes del orden federal, estatal y municipal, para la debida práctica y diligencia de las atribuciones que le están encomendadas en materia de atención de denuncias, vigilancia, investigación e inspección.

XVIII. Comprobar las infracciones a disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como la imposición de sanciones, a través de las visitas de inspección y los procedimientos de investigación y administrativos sancionatorios que se establecen en esta ley.

XIX. Notificar, por sí o por medio de las unidades administrativas a su cargo, a las partes interesadas del inicio del procedimiento administrativo sancionatorio instaurado por una presunta infracción, así como del plazo con que contarán para manifestar, en cada caso, lo que a su derecho convenga y presentar las pruebas que consideren pertinentes.

XX. Aplicar, por sí o por medio de las unidades administrativas competentes a su cargo, las medidas de seguridad para detener riesgos o daños ambientales o el daño urbano o afectaciones al entorno urbano y territorial.

XXI. Instruir la comprobación, determinación y valorización de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial a través de dictámenes técnicos especializados, que incluyan las medidas y condicionantes para su reparación o, en su caso, compensación.

XXII. Asegurar el cumplimiento de la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial, de medidas para su restauración, así como de condicionantes dictadas en las resoluciones administrativas de su competencia, a través de instrumentos financieros y de garantía.

XXIII. Digitalizar los trámites e implementar tecnologías para la eficiencia en la atención de denuncias y en los procedimientos administrativos.

XXIV. Ejercer las más amplias facultades de administración, pleitos y cobranzas, aun de aquellos que requieran autorización especial, de dominio así como para delegarlas, incluyendo la aceptación, en su caso, de las donaciones y legados y demás aportaciones que se otorguen en su favor.

XXV. Formular querellas y otorgar perdón en materia penal, ejercitar y desistirse de acciones judiciales civiles, mercantiles, administrativas, inclusive del juicio de amparo, contestar y comparecer en procedimientos legales de cualquier tipo, incluidos los laborales.

XXVI. Coordinar y dirigir a las unidades administrativas de la procuraduría, en el ámbito de las atribuciones que a cada una le corresponda.

XXVII. Suscribir los convenios o acuerdos para asumir por parte de la procuraduría atribuciones que le sean transferidas por la federación o los municipios, así como para la transferencia de las facultades de la procuraduría a estas instancias cuando así se considere necesario y benéfico para el cumplimiento de los fines ambientales, territoriales y de desarrollo urbano.

XXVIII. Procurar la recepción de la información que debe proporcionar la secretaría y el instituto dentro de cada trimestre del año y requerir la que no sea oportunamente proporcionada.

XXIX. Resolver las solicitudes de conmutación de multas impuestas como sanción, para lo cual podrá instruir a las unidades administrativas competentes a su cargo, la elaboración de los dictámenes técnicos en la materia.

XXX. Representar legalmente a la procuraduría.

XXXI. Otorgar los poderes generales y aquellos que requieran cláusula especial, de administración o para pleitos, cobranzas y en materia laboral, para el adecuado funcionamiento y defensa de los intereses de la procuraduría.

XXXII. Sustituir y revocar poderes generales o especiales.

XXXIII. Emitir, avalar y negociar títulos de crédito, informando de estos actos a la junta de gobierno.

XXXIV. Formular denuncias, querellas, desistirse de ellas u otorgar perdón.

XXXV. Celebrar los actos y contratos necesarios para ejercer el presupuesto de la procuraduría aprobado por la junta de gobierno y con la autorización de ésta suscribir actos de dominio para la desincorporación o transmisión de bienes muebles, inmuebles e intangibles de la procuraduría.

XXXVI. Celebrar contratos y actos para la constitución de fideicomisos, mandatos y otros instrumentos que se consideren necesarios para el cumplimiento del objeto de la procuraduría, con autorización de la junta de gobierno.

XXXVII. Supervisar y mantenerse informado sobre la debida atención de las denuncias que se presenten ante la procuraduría, de las labores de vigilancia e investigación, así como de las visitas de inspección, medidas de seguridad, de los procedimientos administrativos y sus resultados.

XXXVIII. Participar en atención de emergencias y contingencias ambientales o para garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los asentamientos humanos y verificar la correcta aplicación de las medidas de prevención y de protección civil, así como las medidas preventivas establecidas en la prevención de riesgos en los asentamientos humanos y para la protección del medio ambiente y los ecosistemas.

XXXIX. Representar el interés legítimo de la sociedad y suscribir demandas para el ejercicio ante tribunales de acciones colectivas, por responsabilidad ambiental o para iniciar juicios de amparo ante actos de autoridad violatorios de las disposiciones o derechos en materia ambiental, territorial o urbana.

XL. Representar a la población, asociaciones vecinales o personas propietarias de predios, en el ejercicio de acciones ante autoridades judiciales por la nulidad de actos, suspensiones o demoliciones de obras, cuando contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XLI. Instruir a los peritos adscritos a la procuraduría la realización de dictámenes periciales en materia ambiental, de ordenamiento territorial y urbana y requerir la intervención de peritos externos.

XLII. Suscribir las denuncias, recursos, medios de defensa y demandas de amparo en representación del interés legítimo de la sociedad ante riesgos y daños ambientales, daño urbano, así como afectaciones al entorno urbano y territorial.

XLIII. Emitir las recomendaciones públicas en los términos que establece la presente ley.

XLIV. Difundir y publicar las respuestas de las autoridades respecto de las recomendaciones en el portal de internet de la procuraduría, en el Diario Oficial del

Gobierno del Estado de Yucatán, así como en dos medios impresos de comunicación de mayor circulación en el estado.

XLV. Resolver los recursos de revisión que se promuevan en contra de los actos y resoluciones de la procuraduría.

XLVI. Elaborar y proponer a la persona titular del Poder Ejecutivo, en el ámbito de su competencia, iniciativas y reformas a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XLVII. Elaborar y proponer a la junta de gobierno, el proyecto de estatuto orgánico de la procuraduría, sus modificaciones y adiciones.

XLVIII. Elaborar y proponer a la junta de gobierno, el proyecto de presupuesto anual de egresos e ingresos, integrado con base en los planes y programas correspondientes.

XLIX. Elaborar y proponer a la junta de gobierno los manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público de la procuraduría, así como el código de ética.

L. Nombrar y remover libremente a los servidores públicos de la procuraduría que ocupen cargos con la jerarquía inmediata inferior a la de él.

LI. Concertar acciones con organizaciones de la sociedad civil, asociaciones de vecinos, ejidos y comunidades, para realizar acciones de vigilancia en favor del medio ambiente y del adecuado ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

LII. Participar en la elaboración y permanente actualización del Plan Estatal de Desarrollo y en los programas sectoriales, regionales, institucionales o especiales, en la materia de su competencia.

LIII. Emitir constancias y expedir copias certificadas de los documentos que obren en sus archivos, a requerimiento de autoridad competente o de particulares.

LIV. Suscribir todos los convenios, contratos y demás documentos para el debido cumplimiento de su objeto.

LV. Las demás atribuciones y obligaciones que le otorguen las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, el Código de la Administración

Pública de Yucatán y su reglamento y las que se deriven de esta ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 18. Atribuciones delegables

La persona titular de la procuraduría, para la mejor atención y desarrollo al desempeño de sus funciones, podrá delegar temporalmente sus atribuciones a las personas servidoras públicas subalternas establecidas en el estatuto orgánico, cuando así lo considere, previo acuerdo delegatorio y en términos del estatuto orgánico, el Código de la Administración Pública, su reglamento y demás disposiciones legales y normativas aplicables, sin que pierda la facultad de su ejercicio directo.

Capítulo V
Consejo Consultivo

Artículo 19. Objeto del consejo

El Consejo Consultivo Intergubernamental y de Participación Ciudadana de Justicia Urbana y Ambiental es un órgano colegiado que tendrá por objeto analizar y proponer acciones que contribuyan a una procuración de justicia ambiental y urbana, pronta, expedita, completa, gratuita e imparcial en el territorio del estado de Yucatán.

Artículo 20. Atribuciones del consejo

El consejo, para el cumplimiento de su objeto, tendrá las atribuciones siguientes:

I. Conocer, emitir opiniones y formular propuestas sobre los programas y actividades de la procuraduría.

II. Conocer, emitir opiniones y formular propuestas sobre los programas y actividades en materia de procuración de justicia ambiental y urbana, realizadas en cada región.

III. Impulsar e incentivar la participación ciudadana para fomentar la presentación de las denuncias previstas en esta ley, así como en materia penal y para promover las acciones legales ante los tribunales.

IV. Proponer y propiciar la colaboración de organismos privados, académicos y sociales, nacionales e internacionales, en la prevención de hechos, actos u omisiones que puedan producir daños ambientales, daños urbanos, afectaciones al entorno urbano y territorial o contravenga las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

V. Proponer y participar en la realización de estudios e investigaciones que se relacionen con la materia de procuración de justicia ambiental y urbana.

VI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a la procuración de justicia ambiental y urbana.

VII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones.

VIII. Expedir su reglamento interno.

IX. Los demás que establezca esta ley, su reglamento y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 21. Integración del consejo

El consejo se integrará por:

I. La persona titular de la procuraduría, quien lo presidirá.

II. Un presidente municipal por cada región en que se divida el estado de Yucatán, nombrado a través del mecanismo de convocatoria y designación de esta representación, conforme lo disponga su reglamento interno.

III. Una persona representante del Consejo Estatal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. En su caso, una persona representante del Observatorio Urbano Estatal referido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

V. Las personas representantes de tres cámaras empresariales con presencia en el estado.

VI. Las personas representantes de tres colegios de profesionistas en materia de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial o ambiental con presencia en el estado.

VII. Las personas representantes de tres instituciones académicas que impartan programas en materia urbana, de desarrollo territorial o ambiental con presencia en el estado.

El presidente nombrará al secretario técnico del consejo y este participará en las sesiones únicamente con derecho a voz.

La participación de las personas integrantes del consejo será de carácter honorífico y podrán designar un suplente.

Artículo 22. Sesiones del consejo

El consejo sesionará, cuando menos, cuatro veces al año y, de manera extraordinaria, cuando la persona que presida lo estime pertinente o lo solicite la mayoría de las personas integrantes. El consejo tomará sus acuerdos, recomendaciones y resoluciones por mayoría de votos.

El consejo sesionará válidamente con la asistencia de la mayoría de sus miembros.

En las sesiones del consejo podrán participar como invitados con derecho a voz, personas reconocidas por sus aportaciones al objeto de la procuraduría, así como al cuidado del medio ambiente, los recursos naturales, el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, pudiendo ser representantes de instancias públicas, privadas, académicas o sociales, de carácter nacional o internacional. Las invitaciones correspondientes deberán ser gestionadas a través del secretario ejecutivo del consejo.

Artículo 23. Reglamento interno

El reglamento interno del consejo deberá establecer lo relativo a la organización y el desarrollo de las sesiones, las formalidades de las convocatorias y las facultades de quienes lo integran.

Capítulo VI
Servicio profesional de carrera

Artículo 24. Objeto del servicio profesional de carrera

El servicio profesional de carrera de la procuraduría tendrá como objeto contar con personas servidoras públicas calificadas, profesionales y especializadas en materia de procuración de justicia ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, quienes estarán sujetas a un proceso permanente de capacitación y evaluación de desempeño.

Artículo 25. Integración del servicio profesional de carrera

El servicio profesional de carrera se integrará por personas vigilantes; personas investigadoras; personas inspectoras; personas notificadoras; el personal jurídico especializado en la substanciación de procedimientos administrativos y notificaciones; el personal especializado en materia consultiva jurídica, consultiva ambiental y de desarrollo urbano; el personal especializado en juicios contenciosos en materia ambiental y desarrollo urbano; el personal especializado en substanciación de recursos administrativos; así como el personal especializado en otras ramas del derecho que establezca el estatuto orgánico.

No formarán parte del servicio profesional de carrera, la persona titular de la procuraduría, las personas titulares de sus unidades administrativas, así como su personal de confianza.

Artículo 26. Principios

El servicio profesional de carrera se regirá por los siguientes principios:

I. Igualdad de oportunidades para el ingreso y la promoción en el servicio, con base en la experiencia, el desempeño, las aptitudes, los conocimientos y capacidades. Para ello, estos procesos se realizarán con base en concursos de oposición y a través de la evaluación de los elementos mencionados.

II. Especialización y profesionalización en cada actividad, materia y área en la que se desempeñe el personal, conforme a la naturaleza y las funciones de cada puesto.

III. Justa retribución y permanencia de las personas servidoras públicas conforme a su buen desempeño, en los términos que se establezcan en el estatuto orgánico.

IV. Capacitación permanente en la competencia de la procuraduría, a fin de asegurar eficacia y eficiencia en el ejercicio de sus atribuciones.

V. Integridad y responsabilidad de las personas servidoras públicas en términos del código de ética que apruebe la junta de gobierno de la procuraduría.

Artículo 27. Comisión del servicio profesional de carrera

La comisión del servicio profesional de carrera tendrá por objeto planear, organizar y evaluar el funcionamiento del servicio profesional de carrera de la procuraduría.

El estatuto orgánico establecerá las disposiciones específicas que regulen el funcionamiento de la comisión, así como la organización, funcionamiento y evaluación del servicio profesional de carrera.

Capítulo VII
Suplencias de la persona titular de la procuraduría y personas titulares de las unidades administrativas

Artículo 28. Suplencias de la persona titular de la procuraduría

La persona titular de la procuraduría será suplida de manera interina en sus ausencias temporales que no excedan de treinta días naturales por la persona titular de cualquiera de las unidades administrativas que integren la procuraduría, que designe mediante oficio.

Si la ausencia de la persona titular de la procuraduría es temporal, por caso fortuito o fuerza mayor, será suplida en términos de lo que disponga el estatuto orgánico.

En caso de ausencia definitiva de la persona titular de la procuraduría, asumirá sus funciones de manera temporal quien corresponda en términos del párrafo anterior, hasta en tanto la persona titular del Poder Ejecutivo del estado inicie el proceso de designación de la nueva persona titular de la procuraduría en términos de lo dispuesto en la Constitución Política del Estado de Yucatán, en un plazo máximo de treinta días naturales contado a partir de que tenga conocimiento de la referida ausencia.

Artículo 29. Suplencias de las personas titulares de las unidades administrativas

Las personas titulares de las unidades administrativas a que se refiere esta ley podrán ser suplidas en sus ausencias temporales por las personas servidoras públicas de jerarquía inmediata inferior, que designe mediante oficio la persona titular de la procuraduría.

Si la ausencia fuere definitiva, será suplida por quien designe la persona titular de la procuraduría, quien durará en el encargo hasta que la junta de gobierno apruebe la designación de quien ocupará el encargo.

Artículo 30. Distribución de atribuciones y delegación de facultades

La representación de la procuraduría, el trámite y la resolución de los asuntos de su competencia corresponde originariamente a la persona titular de la procuraduría, quien podrá distribuir las atribuciones de las unidades administrativas a las personas titulares de una o más unidades, mediante el oficio correspondiente, acuerdo delegatorio o a través del estatuto orgánico.

Las personas titulares de las unidades administrativas podrán delegar sus facultades a otras personas servidoras públicas de la procuraduría del mismo nivel jerárquico o inferior, previo acuerdo de la persona titular de la procuraduría.

Capítulo VIII
Órganos de control interno y de vigilancia

Artículo 31. Órgano de control interno

La procuraduría contará con un órgano de control interno, cuya persona titular y suplente serán designadas en términos del artículo 46, fracción XVI, del Código de la Administración Pública de Yucatán, quien en ejercicio de sus facultades se auxiliará por las personas titulares de las áreas de auditoría, quejas y responsabilidades, designadas en los mismos términos.

Las personas servidoras públicas a que se refiere el párrafo anterior, ejercerán en el ámbito de competencia de la procuraduría, las facultades previstas en el Código de la Administración Pública de Yucatán, en el artículo 546 de su reglamento, la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán y la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Adicionalmente contará con un órgano de vigilancia, integrado por una persona comisaria persona propietaria y una persona suplente, designadas conforme a lo

dispuesto en el artículo 117 del Código de la Administración Pública de Yucatán, el cual contará con todas las facultades necesarias para el desempeño de sus funciones de vigilancia.

Capítulo IX
Régimen laboral y responsabilidades administrativas

Artículo 32. Régimen laboral

Las relaciones laborales entre la procuraduría y sus personas trabajadoras, independientemente de la naturaleza de su contratación, se regirán por lo dispuesto en la Ley de los Trabajadores al Servicio del Estado y Municipios de Yucatán.

Artículo 33. Responsabilidades administrativas

Las personas servidoras públicas de la procuraduría que incurran en violaciones a las disposiciones de esta ley, serán sancionadas de acuerdo con la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Capítulo X
Competencia municipal en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Artículo 34. Competencia en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Los ayuntamientos del estado de Yucatán deberán ejercer sus atribuciones como autoridades de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano en el ámbito de sus competencias, en términos de lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Constitución Política del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, a través de las personas servidoras públicas que integren su estructura orgánica.

Artículo 35. Atribuciones de los ayuntamientos

Los ayuntamientos del estado de Yucatán en el ámbito de su competencia tendrán las siguientes atribuciones como autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano:

I. Dar trámite a las denuncias de todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

II. Vigilar en su ámbito territorial, el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como de los instrumentos de planeación territorial de su competencia, conforme a los procedimientos establecidos en esta ley.

III. Investigar los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, conforme a los procedimientos establecidos en esta ley.

IV. Ordenar y ejecutar las visitas de inspección, realizar los requerimientos, así como substanciar y resolver los procedimientos administrativos sancionatorios conforme a las disposiciones de esta ley.

V. Imponer medios de apremio por el incumplimiento a sus determinaciones y requerimientos, con motivo de la aplicación de esta ley.

VI. Imponer medidas de seguridad para detener riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos y de afectaciones al entorno urbano y territorial, conforme a las disposiciones de esta ley.

VII. Informar a la procuraduría sobre los daños ambientales y daños urbanos que conozca y se prueben en sus procedimientos administrativos.

VIII. Denunciar ante las autoridades competentes, los delitos en materia ambiental, territorial y urbana contemplados en los códigos penales federal y estatal.

IX. Presentar ante la procuraduría las denuncias que le corresponda conocer por infracciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

X. Celebrar convenios de coordinación con la procuraduría con el objeto de que asuma sus atribuciones o a la inversa, en el ámbito de su jurisdicción territorial.

XI. Promover y ejercer mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbana, en las que se privilegie la reparación de los daños ambientales, daños urbanos y de las afectaciones al entorno urbano y territorial.

XII. Brindar asesoría a las personas sobre sus derechos y obligaciones contenidos en las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

XIII. Coordinarse con la procuraduría para establecer programas de inspección y vigilancia.

XIV. Remitir a la procuraduría la información que le sea requerida para la integración de la investigación y de los procedimientos administrativos previstos en esta ley.

XV. Concertar acciones con los sectores social y privado y con instituciones académicas, grupos y organizaciones sociales, y demás personas físicas y morales interesadas, para el ejercicio eficaz de sus atribuciones.

XVI. Elaborar un informe trimestral sobre los procedimientos de inspección y vigilancia que ejecute y publicarlo en su sitio web.

XVII. Las demás que le confieran otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Capítulo XI
Vinculación interinstitucional

Sección primera
Programa de inspección y vigilancia

Artículo 36. Programas de inspección y vigilancia

Los programas de inspección y vigilancia son los instrumentos por medio de los cuales las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano programan los recorridos y las visitas de inspección que realizarán cada trimestre, atendiendo las zonas o las actividades con mayor incidencia en la generación de daños ambientales, daños urbanos y afectaciones al entorno urbano y territorial, sin perjuicio de otras acciones que se apliquen en términos de esta ley, derivado de infracciones o posibles afectaciones al entorno urbano y territorial o daños ambientales o daños urbanos que se denuncien o de los que se tenga conocimiento por otros medios.

Artículo 37. Integración del informe de inspección y vigilancia

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán integrar un informe trimestral sobre los procedimientos de inspección y vigilancia que ejecuten y publicarlo en su sitio web, conforme a lo siguiente:

I. La secretaría deberá informar sobre:

a) Las obras y actividades en las que detecte, en el ejercicio de sus atribuciones, que no cumplan con las debidas concesiones, autorizaciones, permisos o licencias que por ley debieron obtener para su instalación, ejecución u operación.

b) Las concesiones, autorizaciones, permisos o licencias que emitan.

c) Las obras o actividades en las que detecte, en el ejercicio de sus atribuciones, que se están realizando aprovechamientos de cuerpos y corrientes de aguas nacionales, de recursos naturales o su destrucción o remoción, sin contar con las autorizaciones, permisos y licencias de competencia federal.

d) La información general sobre las etapas de manejo de residuos y de manera específica, la ubicación de los establecimientos y las rutas en que se prestan estos servicios.

e) Las autorizaciones de impacto ambiental.

f) Los riesgos ambientales, actuales y potenciales, en las distintas regiones del estado.

II. El instituto debe informar sobre lo señalado en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior.

III. Las autoridades municipales deberán informar, además de lo señalado en el inciso c) de la fracción I de este artículo, sobre:

a) Las autorizaciones, los permisos o las licencias que emitan, para el funcionamiento de giros comerciales y de servicios, a aquellas personas que sean emisores de contaminantes a la atmósfera, de gases y compuestos de efecto invernadero y de residuos de competencia estatal.

b) Las concesiones, las autorizaciones, los permisos y las licencias emitidas respecto a las etapas de manejo integral de los residuos sólidos y de manejo especial, en términos de la Ley para la Gestión Integral de los Residuos en el Estado de Yucatán.

c) Las autorizaciones, los permisos y las licencias de construcciones, división de lotes, urbanizaciones, desarrollos inmobiliarios o cualquier otra acción urbanística, que requiera previamente manifestación de impacto ambiental de competencia estatal.

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán publicar los informes señalados los primeros cinco días de enero, abril, julio y octubre, respecto al trimestre que concluyó.

Sección segunda
Coordinación gubernamental

Artículo 38. Procuración de justicia en materia ambiental, territorial y urbana

La procuraduría, la secretaría, el instituto y los ayuntamientos podrán convenir todas aquellas acciones que contribuyan a una procuración de justicia pronta, expedita, completa, gratuita e imparcial en el territorio del estado de Yucatán, en materia ambiental, territorial y urbana, incluyendo de manera enunciativa las siguientes:

I. Compartir información relacionada directa o indirectamente, con las materias ambiental, territorial y urbana, para la eficaz y oportuna realización de la investigación prevista en esta ley.

II. Ejecutar conjuntamente acciones de vigilancia en materia ambiental, territorial y urbana.

III. Colaborar en la eficaz y oportuna integración de dictámenes periciales, incluyendo dictámenes técnicos especializados para la comprobación, determinación y valoración de daños ambientales.

IV. Realizar estudios orientados a valorar la conveniencia, viabilidad y en su caso, los modos y plazos de implementación, de los procesos de asunción o transferencia de atribuciones en materia ambiental, territorial y urbana.

Artículo 39. Promoción de la legislación en materia ambiental, territorial y urbana

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán promover ante las dependencias y entidades de la Administración Pública federal, estatal y municipal, la aplicación y el cumplimiento de la legislación en materia ambiental, territorial y urbana, informando a sus titulares sobre la naturaleza y el alcance de sus atribuciones en materia de emisión de recomendaciones públicas, autónomas y no vinculantes.

Artículo 40. Peritos en materia ambiental, territorial y urbana

La procuraduría deberá establecer y mantener actualizado un registro de peritos en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbana, que podrán apoyarla en la ejecución de sus trámites de inspección y vigilancia. Para efectos de lo anterior, establecerá los perfiles y requisitos correspondientes, los requerimientos de capacitación y actualización, los periodos y las condiciones de revalidación, así como todos los demás aspectos para perfeccionar su actuación y emitir los lineamientos que regulen el registro.

Sección tercera
Concertación social

Artículo 41. Acciones de orientación en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbana

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán concertar con las representaciones de los distintos sectores empresariales en el estado, la realización de acciones de orientación dirigidas a sus integrantes para que conozcan a detalle las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como los mecanismos y los procedimientos adecuados para que contribuyan a un medio ambiente sano y a un adecuado ordenamiento territorial y desarrollo urbano, particularmente en las regiones donde concentran su actividad.

Artículo 42. Mecanismos y procedimientos en materia ambiental, territorial y urbana

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán concertar con instituciones académicas de investigación y educación

superior, públicas y privadas, nacionales o internacionales, mecanismos y procedimientos para:

I. Intercambiar información y conocimientos que contribuyan a sus actividades de investigación, en materia ambiental, territorial y urbana.

II. Colaborar para la eficaz y oportuna integración de los dictámenes periciales, incluyendo los dictámenes técnicos especializados para la comprobación, determinación y valoración de daños ambientales.

III. Colaborar en proyectos para el fortalecimiento y mejora de las disposiciones normativas y programáticas, así como las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

IV. Realizar otras acciones que contribuyan a un medio ambiente sano y a un adecuado ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Título segundo
Procedimientos para la procuración de justicia

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 43. Autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Son autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano para conocer de los actos y procedimientos administrativos ambientales, territoriales y de desarrollo urbano, de jurisdicción estatal y municipal regulados en esta ley y en otras disposiciones aplicables, las siguientes:

I. La procuraduría, a través de su titular y las personas servidoras públicas que la integran y cuentan con atribuciones en esas materias.

II. Los ayuntamientos, a través de la persona que ocupe la presidencia y las personas servidoras públicas que los integren y cuenten con atribuciones en esas materias.

Además, el instituto y la secretaría contarán con las atribuciones que en este título se establecen, para imponer medidas de seguridad ante los riesgos inminentes de

desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos y afectaciones al entorno urbano y territorial que detecten en el trámite de los procedimientos administrativos de su competencia.

Artículo 44. Aplicación de medios de apremio

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano para hacer cumplir sus determinaciones y los requerimientos que hagan, podrán aplicar los siguientes medios de apremio:

I. Amonestación con apercibimiento.

II. Multa de cincuenta a cien unidades de medida y actualización.

III. Multa de ciento un a trescientas unidades de medida y actualización, por continuar en incumplimiento, ante un segundo requerimiento.

IV. Multa de trescientas un a novecientas unidades de medida y actualización, por continuar en incumplimiento ante un tercer requerimiento.

V. Auxilio de la fuerza pública.

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán auxiliarse de las autoridades de seguridad pública estatal y municipal para hacer cumplir sus determinaciones y durante el desarrollo de los procedimientos de inspección y sancionatorio.

Los medios de apremio se aplicarán en observancia del principio de proporcionalidad.

Capítulo II
Vigilancia

Artículo 45. Objeto y ámbito de las acciones de vigilancia

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán realizar acciones de vigilancia 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.

El personal facultado de la procuraduría podrá realizar dichas acciones en todo el territorio del estado de Yucatán, en el ámbito de sus atribuciones; y el personal facultado por los ayuntamientos podrá realizarlas únicamente en sus respectivas demarcaciones territoriales.

Artículo 46. Contenido de las acciones de vigilancia

Las acciones de vigilancia deberán sujetarse a los programas de inspección y vigilancia que se integren en términos del artículo 36 de esta ley.

Artículo 47. Identificación de la persona que realiza la acción de vigilancia

El personal facultado para realizar las acciones de vigilancia en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberá identificarse por medio de un documento vigente expedido por la autoridad competente en esas materias, con fotografía que contenga su nombre, cargo, área de adscripción y que lo acredite para desempeñar tal función.

Artículo 48. Acta circunstanciada

Cuando el personal autorizado para realizar acciones de vigilancia detecte hechos, actos u omisiones que presumiblemente produzcan riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial o contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, levantará acta debidamente circunstanciada, la cual deberá contener los nombres, cargos y firmas de las personas servidoras públicas que intervengan en la diligencia.

El acta circunstanciada, deberá contener de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes datos:

I. El domicilio o, en su caso, la ubicación, la zona o las coordenadas geográficas del lugar de los hechos, actos u omisiones.

II. La fecha y hora del hallazgo.

III. La fecha y hora en que ocurrió el evento o la situación reportada, en caso de que se pueda identificar.

IV. La descripción de los hechos, actos u omisiones.

V. La descripción de la obra o actividad que produzca riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial o contravengan las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

VI. El listado o inventario de los objetos, materiales y equipos identificados como parte de los hechos.

VII. El nombre, denominación o razón social y datos de localización, de la persona presunta infractora, en caso de que se cuente con esa información.

VIII. Cualquier otra información útil para iniciar los actos de investigación o procedimientos de inspección.

Capítulo III
Denuncias en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Artículo 49. Denuncia en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Cualquier persona podrá denunciar ante las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, todo hecho, acto u omisión que produzca riesgos inminentes de desequilibrio ecológico, daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial; o que contravenga las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

Si la denuncia se presenta ante una autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano que no sea competente, deberá acusar recibo al denunciante y remitir el asunto a la autoridad que corresponda dentro del plazo de cinco días hábiles contado a partir de la fecha de su recepción. Si la incompetencia fuera parcial, respecto de lo que sea de su competencia, acusará recibo de su recepción, le asignará un número de expediente, la registrará y se avocará al conocimiento del asunto, así como remitirá las constancias que no lo sean a la autoridad que corresponda, dentro del plazo señalado anteriormente.

Artículo 50. Forma de presentación y requisitos de la denuncia

La denuncia puede presentarse por cualquier persona, por escrito, comparecencia en las instalaciones de la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano que corresponda; o por medios electrónicos, como correo electrónico o el portal de recepción de denuncias, a través del sitio web, o por vía telefónica.

La autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberá disponer del personal y de los medios necesarios y suficientes para orientar a las personas denunciantes sobre la forma y el lugar para presentar sus denuncias, las que deberán contener por lo menos lo siguiente:

I. Los actos, hechos u omisiones que se denuncien.

II. Los datos que permitan identificar a la persona presunta infractora.

III. Los datos que permitan localizar el sitio donde hayan ocurrido o están ocurriendo los hechos, actos u omisiones que se denuncian.

IV. Las pruebas que, en su caso, ofrezca la persona denunciante.

Artículo 51. Coadyuvancia, acceso a información y datos personales

La persona que denuncie podrá coadyuvar con la procuraduría, aportando las pruebas, documentación e información que estime pertinentes. Asimismo, tendrá derecho a conocer el estado que guarde la denuncia cuando así lo requiera.

La autoridad que conozca de la denuncia garantizará el respeto a la información confidencial o reservada y a los datos sensibles, en términos de la legislación aplicable en materia de protección y datos personales.

Artículo 52. Trámite de la denuncia

La autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano al recibir la denuncia deberá proceder de conformidad con lo establecido por el artículo 147 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

La autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrá realizar actos de investigación o el procedimiento de inspección, conforme a

lo dispuesto en esta ley, para la comprobación de los actos, hechos u omisiones constitutivos de la denuncia.

Artículo 53. Imposibilidad de trámite de las denuncias

Las denuncias podrán presentarse y se les dará trámite siempre que no se encuentren prescritas las facultades de las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano para imponer sanciones en términos de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán; ni las acciones para poder ejercerlas ante los tribunales competentes conforme a las disposiciones aplicables.

Capítulo IV
Actos de investigación

Artículo 54. Inicio de la investigación

Los actos de investigación iniciarán 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.

Artículo 55. Integración de la investigación

En la investigación, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano integrarán las evidencias y recabarán las pruebas que acrediten la existencia de la presunta infracción, de la probable responsabilidad de la persona presunta infractora, su identidad y domicilio o las pruebas que resulten necesarias para determinar la existencia de daños ambientales, daños urbanos y afectaciones al entorno urbano y territorial.

Artículo 56. Requerimientos de información y citación

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán requerir a las personas presuntas infractoras, a las personas servidoras públicas estatales o municipales, la información que sea necesaria para la integración de la investigación, dentro de un plazo no menor a diez días hábiles contado a partir de la notificación que se haga en términos de la Ley de Actos y

Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán. De igual manera estarán facultadas para entrevistar a las personas que puedan aportar datos con esa misma finalidad.

Artículo 57. Conclusión de la investigación

La investigación no podrá exceder de un año y concluirá con la determinación de la existencia o inexistencia de la presunta infracción y el archivo de la denuncia.

En caso de que las autoridades investigadoras determinen la existencia de alguna presunta infracción, en el mismo acuerdo podrán ordenar que se realicen las visitas de inspección; o en su caso, de existir elementos de prueba suficientes sobre la infracción y la identidad de la persona presunta infractora, podrán turnar el asunto a la unidad administrativa en su caso, que corresponda, para que directamente se inicie el procedimiento administrativo sancionador previsto en esta ley.

Capítulo V
Procedimiento de inspección

Artículo 58. Visitas de inspección

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano realizarán visitas de inspección para constatar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, así como el cumplimiento estricto de resoluciones, autorizaciones, permisos, licencias y otras determinaciones en los términos en los cuales fueron emitidas.

Artículo 59. Días y horario de las visitas de inspección

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán, de oficio o a petición de parte, habilitar horas y días inhábiles, en caso de urgencia, cuando el asunto así lo requiera o cuando la persona o el establecimiento en que se vaya a practicar la diligencia realice sus actividades en tales horas y días.

Artículo 60. Procedimiento para realizar visitas de inspección

El procedimiento para realizar las visitas de inspección se desarrollará además de lo previsto en esta ley, de conformidad con lo que dispone la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

Artículo 61. Requerimientos para la realización de la visita de inspección

Para la práctica de la visita de inspección, las personas inspectoras deberán contar con una orden escrita con firma autógrafa o electrónica acreditada de la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, en la que se precise el lugar a inspeccionar, el objeto de la visita, su alcance y la fundamentación legal. Para poder identificar el lugar a inspeccionar, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán precisar la zona, la ubicación o las coordenadas geográficas.

Artículo 62. Obligación de permitir el acceso

La visita de inspección se entenderá con las personas propietarias, apoderadas legales, responsables, encargadas u ocupantes de los lugares a inspeccionar, quienes están obligadas a permitir el acceso, brindar las facilidades e informes a las personas inspectoras que se designen por las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano para el desarrollo de su labor.

Artículo 63. Integración de pruebas

Durante el procedimiento de visita de inspección las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán recabar las pruebas que permitan identificar a la persona presunta infractora o a la persona propietaria o poseedora del inmueble, así como los datos para su localización e integración del expediente.

Artículo 64. Derecho a realizar manifestaciones acerca de la visita

En el acto de la visita, la persona visitada podrá manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas en relación con los hechos, actos u omisiones que se hagan constar. Este derecho también lo podrá ejercer dentro de los cinco días siguientes a la realización de la visita.

Artículo 65. Conclusión de la visita de inspección

El procedimiento de visita de inspección terminará con el acuerdo en el que se determine sobre la inexistencia de infracciones o sobre la existencia de presuntas infracciones. En este último caso se deberá turnar el expediente a la unidad administrativa en su caso, que corresponda, para que se inicie el procedimiento administrativo sancionador.

Capítulo VI
Medidas de seguridad

Artículo 66. Medidas de seguridad

Cuando existan riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos, así como afectaciones al entorno urbano y territorial, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, dentro del ámbito de sus competencias, podrán ordenar, como parte de los procedimientos administrativos de inspección o sancionatorio, previa orden fundada y motivada, alguna o algunas de las siguientes medidas de seguridad:

I. El aseguramiento precautorio de materiales y residuos o sustancias contaminantes, de especímenes, productos o subproductos de especies de flora o de fauna silvestre o su material genético, recursos forestales, así como de ejemplares de recursos naturales, bienes, vehículos, equipos, productos, subproductos, utensilios e instrumentos relacionados con los actos, hechos u omisiones que dan lugar a la imposición de las medidas de seguridad.

II. La clausura temporal, parcial o total, de las obras, actividades, fuentes contaminantes y las instalaciones en que se manejen o almacenen recursos naturales, materiales, residuos o substancias contaminantes o se desarrollen las actividades que provoquen riesgos inminentes de desequilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos, así como afectaciones al entorno urbano y territorial.

III. La neutralización o cualquier acción análoga que impida que materiales, residuos, gases o substancias, generen los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo.

IV. Las establecidas en la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

V. En materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano las medidas de seguridad se impondrán cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de predios que contravengan las disposiciones legales en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, originen riesgos y daños a los habitantes y propietarios de edificaciones, o en caso de emergencias, o cuando las obras carezcan de autorización, permiso o licencia. En este caso, además de las medidas de seguridad antes señaladas, se podrá

ordenar la evacuación de edificaciones para salvaguardar la seguridad de las personas.

Artículo 67. Ejecución y cumplimiento de las medidas de seguridad

Cuando las autoridades en materia de control ambiental ordenamiento territorial y urbano ordenen alguna de las medidas de seguridad previstas en esta ley, el personal comisionado por estas para ejecutarlas procederá a levantar acta circunstanciada de la diligencia conforme a las disposiciones previstas en esta ley y las aplicables a las visitas de inspección, en términos de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

Las medidas de seguridad son temporales, por lo que, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán indicar a la persona interesada las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron su imposición, así como los plazos para su realización.

Después de que la persona interesada informe haber subsanado las irregularidades que motivaron la medida de seguridad impuesta, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano en un plazo que no deberá exceder de cinco días hábiles, practicarán una visita de verificación para comprobar el cumplimiento y si las irregularidades se encuentran subsanadas, en el acto de la visita se ordenará el levantamiento de la medida de seguridad que corresponda. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se impongan en el procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 68. Medidas de seguridad impuestas por la secretaría y el instituto

La secretaría y el instituto al practicar visitas de verificación en los procedimientos administrativos de su competencia podrán imponer medidas de seguridad, dando aviso de inmediato a la procuraduría y de no subsanarse las irregularidades que las motiven, le turnará a esta el expediente para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 69. Aviso a la autoridad competente

Cuando la imposición de las medidas de seguridad involucre obras o actividades que no sean competencia de la autoridad que detectó las irregularidades, esta le deberá dar aviso de manera inmediata a la autoridad competente para que aplique las referidas medidas de seguridad.

Capítulo VII
Procedimiento administrativo sancionador

Artículo 70. Objeto del procedimiento administrativo sancionador

El procedimiento administrativo sancionador tiene por objeto la imposición de sanciones por infracciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana; y será iniciado por las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano cuando tengan conocimiento de presuntas infracciones derivadas de los procedimientos de investigación o de inspección.

El procedimiento iniciará mediante acuerdo a través del cual la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano mandará notificar personalmente a la persona presunta infractora para que dentro del término de quince días hábiles contado a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que considere necesarias, relacionadas con las infracciones que se le formulen.

En el mismo acuerdo la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano resolverá sobre la subsistencia, modificación, adición o la imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación.

Artículo 71. Pruebas, alegatos y citación para resolución

Vencido el término para presentar el escrito de manifestaciones y pruebas a que se refiere el artículo anterior, la autoridad levantará la certificación correspondiente, y resolverá, en caso de que se haya presentado, sobre la admisión o el desechamiento de las pruebas ofrecidas; fijará día y hora para su desahogo, formulación de alegatos y citación para que se emita la resolución.

Artículo 72. Facultad para recabar pruebas o realizar diligencias

Durante la substanciación del procedimiento, la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrá allegarse de pruebas o realizar las diligencias que considere necesarias para la determinación y valoración de los daños ambientales, daños urbanos y afectaciones territoriales y urbanas.

Artículo 73. Resolución del procedimiento administrativo sancionador

La autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano emitirá la resolución del procedimiento en un plazo de treinta días hábiles contado a partir de la citación.

Capítulo VIII
Sanciones y su ejecución

Artículo 74. Sanciones administrativas

De acreditarse las violaciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán, dentro del ámbito de sus competencias, imponer en su resolución, las siguientes sanciones:

I. Multa de diez a cincuenta mil veces unidades de medida y actualización.

II. Multa de cien a doce mil veces unidades de medida y actualización.

III. Multa hasta por el equivalente al veinte por ciento del valor catastral del inmueble en el que se realice la infracción, aun cuando se rebase el monto máximo de las multas establecidas en las fracciones anteriores, a quien o quienes ejecuten, realicen, permitan u ordenen:

a) Cualquier acción urbanística sin autorización, permiso o licencia de obras o actividades en predios.

b) La presentación de documentación o información falsa para obtener cualquier autorización, permiso o licencia de obras o actividades en predios.

c) Promover o publicitar por cualquier medio la venta de un desarrollo inmobiliario sin contar con las autorizaciones emitidas de conformidad con las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana

d) Daños en la infraestructura pública al ejecutar cualquier acción urbanística de manera ilegal o sin autorización.

e) Acciones urbanísticas en contravención de los instrumentos de planeación territorial.

f) Obras o acciones urbanísticas sin cumplir con el proyecto aprobado y autorizado por la autoridad competente.

g) La apertura, trazo, construcción o clausura de caminos y vialidades sin autorización.

h) La omisión en el acatamiento de las medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación impuestas por las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, en las obras de urbanización.

i) La celebración de cualquier acto jurídico, contrato de venta, promesa de venta, que tenga por objeto la transmisión de la propiedad o la posesión de lotes, unidades de desarrollos inmobiliarios o que provoquen la lotificación, sin contar con las autorizaciones emitidas de conformidad con las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

IV. Clausura temporal, parcial o total de la obra, actividad o fuente de contaminación, cuando la persona infractora no hubiese cumplido con los plazos y las condiciones impuestas por la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, en las medidas correctivas y de urgente aplicación.

V. Clausura definitiva, parcial o total de la obra, actividad o fuente de contaminación cuando los riesgos o daños ambientales o los niveles máximos de contaminación permitidos por las normas no puedan ser remediados; o cuando las acciones urbanísticas no puedan cumplir con las normas y lineamientos establecidos en términos de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

VI. El decomiso de los instrumentos, ejemplares, productos o subproductos directamente relacionados con infracciones a las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

Artículo 75. Elementos para considerar en la imposición de sanciones

Para la imposición de las sanciones por infracciones a esta ley, se tomarán en cuenta:

I. La gravedad de la infracción, cuya valoración se efectuará, considerando:

a) Las afectaciones al entorno urbano y territorial o el daño ambiental y el daño urbano.

b) Las afectaciones a la seguridad e integridad de la población, sus bienes y su entorno, por contingencias ocasionadas en los asentamientos humanos.

c) Los grados de contaminación ocasionada, considerando el criterio de impacto negativo en la salud pública.

d) La generación de desequilibrios ecológicos.

e) Los niveles que se hubieran rebasado, conforme a los límites establecidos en las normas aplicables, en su caso.

II. Las circunstancias socioeconómicas de la persona infractora.

III. La reincidencia.

IV. El carácter premeditado o negligente de la acción u omisión constitutiva de la infracción.

V. El monto del beneficio o lucro obtenido por la persona infractora por los actos que motiven la sanción.

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, como parte de las visitas de inspección y al iniciar el procedimiento administrativo sancionatorio, deberán requerir a las personas visitadas, a las personas presuntas infractoras y a otras instancias públicas, la información y pruebas para poder determinar la individualización en la imposición de las sanciones, así como el valor de los inmuebles que se involucren en las presuntas infracciones.

En caso de que la persona infractora realice las medidas correctivas o de urgente aplicación o subsane las irregularidades en que hubiese incurrido, antes de que se cite para emitir resolución en el procedimiento sancionatorio, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano deberán considerar tal situación como atenuante en la determinación de las sanciones que impongan.

Se considera reincidente a la persona infractora que una vez que haya sido sancionada por una falta específica, incurra en una ocasión o más, en conductas

que impliquen infracciones a un mismo precepto de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, en un periodo de diez años.

Artículo 76. Acta de la diligencia de decomiso o clausura

Cuando proceda como sanción el decomiso o la clausura temporal o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia, observando las disposiciones aplicables a la realización de inspecciones previstas en esta ley y en la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

Artículo 77. Destino de los bienes decomisados

La autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano dará a los bienes decomisados alguno de los siguientes destinos:

I. Cuando los bienes decomisados sean susceptibles de apropiación conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, se procederá conforme a lo siguiente:

a) Venta a través de invitación a cuando menos tres compradores, en aquellos casos en que el valor de lo decomisado no exceda de cinco mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización al momento de imponer la sanción. Si dichas personas invitadas no comparecen el día señalado para la venta o sus precios no fueren aceptados, la autoridad podrá proceder a su venta directa.

b) Remate en subasta pública cuando el valor de lo decomisado exceda de cinco mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización al momento de imponer la sanción.

En la determinación del valor de los bienes sujetos a remate o venta, la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano considerará el precio que respecto de dichos bienes prevalezca en el mercado, al momento de realizar la operación.

En ningún caso las personas responsables de la infracción que hubiera dado lugar al decomiso podrán participar ni beneficiarse de los actos señalados en esta fracción.

II. Donación a organismos públicos e instituciones científicas o de enseñanza superior o de beneficencia pública, según la naturaleza del bien decomisado y de acuerdo con las funciones y actividades que realice la persona donataria, siempre y cuando no sean lucrativas.

III. Destrucción, cuando se trate de productos o subproductos cuyo estado físico impida su aprovechamiento, así como aquellos cuyo uso o aprovechamiento esté prohibido por las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana.

Artículo 78. Comprobación del pago de multas

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano en la resolución en que impongan sanciones requerirán a las personas infractoras para que en un plazo de quince días hábiles contado a partir de que se les notifique la resolución realicen el pago de las multas impuestas; y dentro del plazo de cinco hábiles siguientes lo comprueben. En caso de incumplimiento del pago dentro del plazo establecido en este artículo, estas multas adquirirán el carácter de créditos fiscales y las referidas autoridades solicitarán a la autoridad fiscal correspondiente el inicio y sustanciación del procedimiento administrativo de ejecución fiscal conforme al Código Fiscal del Estado de Yucatán, a la Ley de la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán, a la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y a las leyes hacendarias aplicables.

Artículo 79. Ingresos por multas, remate o venta directa

Los ingresos que se obtengan de las multas por infracciones impuestas por las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, así como los que se obtengan del remate en subasta pública o la venta directa de los bienes decomisados, se destinarán a la integración de fondos para desarrollar programas vinculados con la inspección y la vigilancia en las materias a que se refiere esta ley. En el caso de la procuraduría, este fondo formará parte de su patrimonio.

Cuando las infracciones sean detectadas por la secretaría en el desarrollo de los procedimientos administrativos de su competencia, los ingresos provenientes de las multas que imponga la procuraduría se destinarán al fondo ambiental previsto en la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

Artículo 80. Medidas de urgente aplicación o correctivas

En los casos en que se imponga como sanción la clausura temporal, la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano competente deberá indicar a la persona infractora las medidas de urgente aplicación o correctivas y las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron dicha sanción, así como los plazos para su realización. La persona infractora de manera justificada podrá solicitar una prórroga del plazo ordenado para cumplir con dichas medidas; petición que será resuelta por la referida autoridad de manera fundada y motivada, pero no se podrá levantar la sanción de clausura hasta en tanto esas medidas queden cumplidas.

Artículo 81. Visita de verificación

Cuando la visita de verificación se ordene para comprobar el cumplimiento de las sanciones impuestas por la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano, finalizará con el acuerdo de cumplimiento o incumplimiento de medidas correctivas, de urgente aplicación o de otras condicionantes contenidas en la resolución.

Artículo 82. Levantamiento de clausura

En el momento en que se acredite el cumplimiento de las medidas correctivas y de urgente aplicación, las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano procederán a levantar la clausura impuesta. Dicha determinación se hará constar en el acta circunstanciada que se levante en la visita de verificación realizada.

Artículo 83. Conmutación de la multa

Las autoridades en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano podrán resolver de manera fundada y motivada, a petición de la persona infractora, sobre la conmutación de la multa, mediante: la realización de inversiones equivalentes al monto de la sanción que pueden consistir en la adquisición e instalación de equipo para evitar o disminuir la contaminación; la realización de acciones o en proporcionar insumos para la protección, preservación, restauración del ambiente y conservación de los recursos naturales, siempre y cuando se otorgue garantía de pago de la multa en términos del Código Fiscal del Estado de Yucatán y en su caso, para el cumplimiento con las medidas correctivas, de urgente aplicación o el resarcimiento de los daños ambientales y daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial contenidos en la resolución del procedimiento sancionatorio.

La conmutación podrá ser solicitada por la persona infractora mediante escrito libre, a partir de la imposición de las sanciones mediante la resolución del procedimiento y hasta treinta días hábiles siguientes a su notificación. En la solicitud deberá adjuntar la propuesta de inversiones descrita en el párrafo anterior, que exprese la equivalencia con el monto de la sanción de multa y los beneficios ambientales, territoriales y urbanos que se lograrán con estas.

Cuando se encuentre pendiente el cumplimiento de las medidas correctivas, de urgente aplicación o el resarcimiento de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial contenidos en la resolución del procedimiento sancionatorio, la conmutación solo será procedente cuando la persona infractora convenga con la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano los términos para su cumplimiento mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias previstos en esta ley.

Para la procedencia de la conmutación, la autoridad en materia de control ambiental, ordenamiento territorial y urbano en un plazo de diez días hábiles contado a partir de la solicitud de la persona infractora, emitirá dictamen sobre la viabilidad, la equivalencia con la multa, los beneficios ambientales de su propuesta y los compromisos de cumplimiento de las demás condicionantes de la resolución del procedimiento sancionatorio. En un plazo de quince días hábiles contado a partir de la emisión del referido dictamen y con base en este, la referida autoridad emitirá resolución en la que se determine si se aprueba o no la conmutación o en su caso, propone modificaciones al proyecto presentado por la persona infractora.

En la resolución que apruebe la conmutación se establecerán los plazos técnicamente razonables para el cumplimiento de las inversiones y en su caso, con las medidas correctivas, de urgente aplicación o el resarcimiento de los daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial contenidos en la resolución del procedimiento sancionatorio, así como el otorgamiento de las garantías que, en términos del Código Fiscal del Estado de Yucatán deban ser presentadas en un plazo de treinta días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la conmutación y permanecer vigentes durante el tiempo establecido para el cumplimiento de la conmutación.

Las inversiones realizadas con motivo de la conmutación de la multa se comprobarán con los documentos correspondientes y mediante la práctica de visitas de verificación.

En caso de incumplimiento en los términos de la resolución de conmutación o el otorgamiento de las correspondientes garantías, esta quedará sin efecto, y se continuará con el cobro de las multas impuestas, se harán efectivas las garantías otorgadas en su caso, y continuará siendo exigible el cumplimiento de las medidas correctivas, de urgente aplicación o el resarcimiento de los daños ambientales, daños urbanos, o afectaciones al entorno urbano y territorial contenidos en la resolución de sanciones.

Capítulo IX
Medios de impugnación de las resoluciones

Artículo 84. Impugnación de los actos y resoluciones

El recurso de revisión procede en contra de los actos y resoluciones administrativas dictadas por las autoridades competentes en la aplicación de esta ley.

El recurso de revisión se interpondrá ante la autoridad que haya emitido el acto o la resolución administrativa.

Artículo 85. 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.

Título tercero
Mecanismos alternativos de solución de controversias en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbano

Capítulo único

Artículo 86. Mecanismos alternativos de solución de controversias

Los conflictos en materia ambiental, ordenamiento territorial y urbano o 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.

Las controversias a que se refiere este artículo podrán someterse a los mecanismos alternativos de solución de controversias, antes de que se dicte resolución en los procedimientos administrativos previstos en esta ley o en cualquier etapa de estos, así como para la conmutación de la multa.

Artículo 87. Audiencia de mecanismos alternativos de solución de controversias

La aplicación de cualquier mecanismo alternativo de solución de controversias se realizará en una audiencia con citación de las personas interesadas ante la presencia del titular del órgano de control interno de la procuraduría.

Artículo 88. Procedencia de los mecanismos alternativos de solución de controversias

El procedimiento administrativo sancionatorio solo podrá resolverse mediante mecanismos alternativos de solución de controversias, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

I. No se hubiere citado para dictar resolución.

II. En caso de existir daños ambientales, daños urbanos o afectaciones al entorno urbano y territorial se debe tomar como base un dictamen que integre la procuraduría sobre su determinación y valoración que contenga el costo de su reparación.

III. Debe convenirse el cumplimiento de las medidas correctivas y de urgente aplicación, así como la efectiva reparación del daño ambiental, daño urbano o de afectación al entorno urbano y territorial ocasionados, o en su caso su compensación voluntaria.

IV. En el convenio que se logre, la autoridad en materia de control ambiental y urbano fijará el monto de las multas que correspondan, mediante su correcta individualización y quien asuma la responsabilidad ambiental deberá garantizar este interés fiscal con alguna de las formas previstas por el artículo 163 del Código Fiscal del Estado de Yucatán.

Las garantías que se otorguen sobre las multas impuestas por la procuraduría se deben otorgar a su favor y deben cubrir el costo de la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o de afectación al entorno urbano y territorial

ocasionados que se hubieren ocasionado o el monto de su compensación; quien las hará efectivas en caso de incumplimiento con el convenio que se logre, sin perjuicio de turnar el asunto a la autoridad competente para el inicio del procedimiento de ejecución fiscal.

Artículo 89. Incumplimiento del convenio y destino del monto de la reparación

Los convenios que contengan el compromiso de cumplir con la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o de afectación al entorno urbano y territorial ocasionados, deben fijar la cantidad líquida del costo de su reparación y en caso de incumplimiento, podrá reclamarse ese monto por la procuraduría ante los tribunales civiles estatales, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías que se hayan otorgado.

El monto del costo que se recupere por la reparación de los daños ambientales, daños urbanos o de afectación al entorno urbano y territorial ocasionados, ingresará al patrimonio de la procuraduría sin que pierda el objeto de su destino. La procuraduría destinará estos recursos en la contratación de obras y servicios para la reparación de los daños ambientales, territoriales o afectaciones urbanas, o los podrá transferir con esta finalidad al fondo ambiental que prevé la Ley Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, para que sea aplicado en acciones de efectiva compensación.

Artículo 90. Supletoriedad

En lo relativo a la procedencia de la compensación voluntaria, su determinación y destino, así como en la aplicación de los criterios de equivalencia, es aplicable de manera supletoria lo que establezca la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Título cuarto
Recomendaciones para el cumplimiento de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana

Capítulo único

Artículo 91. Recomendaciones

La procuraduría emitirá recomendaciones, si del resultado de las investigaciones realizadas por su personal, se desprende que se trata de actos, hechos u omisiones en que hubieren incurrido las dependencias y entidades de la Administración

Pública federal, estatal y municipal, así como organismos autónomos de los tres órdenes de gobierno y empresas públicas o de participación mayoritaria del estado; que constituyan violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana, o cuando las acciones u omisiones de las autoridades correspondientes generen riesgos al equilibrio ecológico o daños ambientales, daños urbanos o de afectaciones al entorno urbano y territorial del estado de Yucatán.

Artículo 92. Contenido de las recomendaciones

Las recomendaciones que emita la procuraduría deberán contener, por lo menos, lo siguiente:

I. La narración sucinta de los hechos que dieron origen a la denuncia, investigación de oficio o estudio, según corresponda.

II. La descripción de la situación jurídica general en la que encuadre la conducta de la autoridad a la que se dirija la recomendación.

III. Las observaciones, las pruebas y los razonamientos jurídicos con los que se tenga por acreditado el supuesto que motivó que se emita la recomendación.

IV. El señalamiento de las acciones concretas que se solicitan a la autoridad que lleve a cabo para observar la aplicación correcta de las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana o en su caso para atender o detener los riesgos o daños ambientales, daños urbanos o de afectaciones al entorno urbano y territorial ocasionados.

Artículo 93. Características de las recomendaciones

Las recomendaciones serán públicas y no tendrán carácter vinculante para la autoridad o la persona servidora pública a quienes se dirige y, no podrá anular, modificar o dejar sin efecto las resoluciones o actos contra los cuales se hubiese presentado la denuncia.

Artículo 94. Procedimiento posterior a la recomendación

Una vez emitida la recomendación, se notificará dentro de un plazo de tres días siguientes a la autoridad a quien vaya dirigida, a fin de que tome las medidas necesarias para su cumplimiento.

La autoridad a la que se dirija la recomendación deberá responder por escrito si la acepta o no en un plazo máximo de diez días hábiles contado a partir de su notificación, indicando los motivos de aceptación o en caso de negativa, los razonamientos que motivaron su decisión.

Las recomendaciones y las respuestas a estas por parte de la autoridad a quien vayan dirigidas, serán publicadas en el sitio web de la procuraduría.

En caso de aceptación, la autoridad que la haya aceptado tendrá la responsabilidad de su total cumplimiento y dispondrá de un plazo de quince días hábiles contado a partir de la fecha de aceptación, para comprobar que ha dado cumplimiento a la recomendación. En los casos en que por la naturaleza de la recomendación se requiera de un plazo mayor al señalado para su cumplimiento, la procuraduría podrá ampliar el plazo otorgado o autorizar la prórroga que le solicite la autoridad correspondiente, la cual deberá justificar el plazo solicitado.

La procuraduría deberá dar el seguimiento correspondiente a la recomendación a fin de garantizar que se cumpla en sus términos.

Artículo 95. Aplicación de las recomendaciones

Las recomendaciones se referirán a casos concretos, por lo que las autoridades no podrán aplicarlas a otros casos por analogía o mayoría de razón.

Artículo cuarto. Se reforman: el primero párrafo del artículo 2; los artículos 12 y 14; el primer párrafo del artículo 15; el primer párrafo y la fracción I del artículo 17; el primer párrafo y la fracción I del artículo 19; la fracción XXI del inciso A) del artículo 41; la fracción X del artículo 89; el inciso b) de la fracción II del artículo 95; los artículos 110 y 111; la fracción III del artículo 133-D; y **se adicionan:** la fracción III al inciso B) del artículo 41, recorriéndose en su numeración las actuales fracciones III a la XXII para pasar a ser las fracciones IV a la XXIII de dicho artículo, todos de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 2.- El Municipio es el orden de gobierno que constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado. Como orden de gobierno local, ejerce las funciones que le son propias, presta los servicios públicos de su competencia en los distintos centros de población.

...

Artículo 12.- Los centros de población de los Municipios, por su importancia, grado de concentración demográfica, infraestructura y equipamiento urbano, tendrán las categorías político-administrativas siguientes:

I.- Ciudad, es el centro de población con censo no menor de quince mil vecinos;

II.- Villa, es el centro de población con censo no menor de ocho mil vecinos;

III.- Pueblo, es el centro de población con censo no menor de tres mil vecinos o aquel donde se asiente la cabecera municipal;

IV.- Comisaría, es el centro de población con censo no menor a los quinientos vecinos, y

V.- Sub-Comisaría, el centro de población con censo inferior a quinientos vecinos.

Artículo 14.- Es facultad del Congreso del Estado, resolver con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, la creación o fusión de Municipios e integración o anexión de algún centro de población a otro Municipio, la modificación de sus jurisdicciones territoriales o su denominación, así como el cambio de la cabecera municipal.

De igual manera, el Congreso del estado deberá aprobar, por mayoría simple de sus integrantes presentes en la sesión de que se trate, el decreto con la declaratoria para la fundación de centros de población, la cual deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

La fundación de centros de población a que se refiere este artículo deberá realizarse términos de lo previsto en la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

La opinión de los Municipios afectados se formará con el voto de las dos terceras partes de los integrantes del Cabildo.

Artículo 15.- Para la creación de un nuevo Municipio, el centro o centros de población involucrados, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

I.- a la IV.- ...

Artículo 17.- Para la fusión de Municipios o la anexión de centros de población, deberá atenderse los aspectos siguientes:

I.- La densidad demográfica o el número de habitantes de los centros de población involucrados;

II.- a la IV.- ...

Artículo 19.- Tratándose de la integración de un centro de población a otro Municipio, deberá reunirse los requisitos siguientes:

I.- Que el centro de población y el Municipio que pretendan integrarse, constituya una unidad geográfica, económica y social;

II.- y III.- ...

Artículo 41.- ...

A) ...

I.- a la XX.- ...

XXI.- Acordar y proponer al Congreso la fundación de nuevos centros de población, especificando la categoría política-administrativa y denominación que les corresponde, entre otros, así como, en su caso, su desaparición, conforme a esta ley;

XXII.- a la XXIV.- ...

B) ...

I.- y II.- ...

III.- Prestar los servicios catastrales, de manera concurrente, en el ámbito municipal en términos de lo previsto en la legislación de la materia;

IV.- a la XXIII.- ...

C) al E) ...

Artículo 89.- ...

I.- a la IX.- ...

X.- La recaudación de contribuciones municipales, y

XI.- ...

Artículo 95.- ...

I.- ...

II.- ...

a) ...

b) El centro de población donde se prestará el servicio público;

c) a la f) ...

III.- y IV.- ...

Artículo 110.- Los Ayuntamientos conducirán sus actividades de manera planeada y programada en la esfera de su competencia, en coordinación con los demás órdenes de gobierno y con la participación ciudadana; y reglamentarán las bases que establece esta Ley y la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán, para integrar el sistema municipal de planeación, crear los consejos de planeación para el desarrollo de los municipios y establecer los mecanismos de participación de los grupos y organizaciones sociales y comunitarias.

Artículo 111.- Los Ayuntamientos formularán su Plan Estratégico y el Plan Municipal de Desarrollo, con la finalidad de promover el desarrollo integral de la comunidad, de acuerdo con sus recursos técnicos, administrativos y económicos para el cumplimiento de sus fines.

Para el desarrollo de sus actividades productivas, el aprovechamiento de sus recursos, el establecimiento, ampliación, mejoramiento y conservación de los centros de población y los servicios públicos, formularán los programas de

desarrollo urbano que deriven del Plan Estratégico y del Plan Municipal de Desarrollo y de los demás instrumentos de planeación reconocidos en la legislación de la materia.

Artículo 133-D.- ...

I.- y II.- ...

III.- Convenio de asociación con objeto común: será aquél en el que las partes se propongan prestar uno o más servicios públicos o realizar una o más de sus funciones de manera conjunta, para lo cual crearán un organismo público descentralizado en los términos de lo previsto en esta ley, en lo que no se oponga a lo establecido en la Ley de Coordinación Metropolitana, Desarrollo Regional y Asociatividad Intermunicipal del Estado de Yucatán.

...

Artículo quinto. Se reforman: los artículos 1, 2, 5, 8 y 9; la denominación del capítulo II del título segundo; los artículos 11 y 12; los artículos 16, 17, 18, 19 y 20; la denominación del título tercero; la denominación del capítulo único del título tercero; los artículos 21, 22, 23, 24, 25 y 26; la denominación del título cuarto; la denominación del capítulo único del título cuarto; los artículos 27, 28, 29 y 30; y el párrafo tercero del artículo 32; **se derogan:** la denominación del capítulo II del título primero; los artículos 4, 6 y 10; la denominación del capítulo III del título segundo; y los artículos 14 y 15; y **se adicionan:** un párrafo segundo al artículo 13; un artículo 20 Bis al actual capítulo III del título segundo, pero que, con la derogación de su denominación, pasará a formar parte del capítulo II del título segundo; los artículos 21 Bis, 21 Ter y 21 Quater al actual capítulo único del título tercero, pero que, con la reforma de su denominación, pasarán a formar parte del capítulo I del título tercero; un capítulo II al título tercero, que contiene los artículos 25, 26, 26 Bis, 26 Ter y 26 Quater; los artículos 26 Bis, 26 Ter y 26 Quater; un capítulo III al título tercero, que contiene el artículo 26 Quinquies; el artículo 26 Quinquies; y un artículo 26 Sexies al actual capítulo único del título cuarto, todos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden e interés público y tienen por objeto dictar las bases para la constitución, urbanización, construcción y entrega de obras de los desarrollos inmobiliarios en el estado de Yucatán.

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Área de cesión para destino: la superficie que un desarrollador inmobiliario otorga a favor de la autoridad competente para infraestructura urbana, equipamiento urbano y área verde urbana.

II. Área de conservación: la superficie cubierta por vegetación nativa que por ningún motivo podrá ser removida y en donde no se permite la realización de obras o actividades.

III. Área verde urbana: la superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, natural o inducida, dedicada al esparcimiento, decoración o conservación.

IV. Autoridad catastral: la institución de carácter estatal o municipal encargada, en su respectivo ámbito de competencia, de la función pública del catastro, en términos del artículo 3, fracción II, de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

V. Condominio: el desarrollo inmobiliario que contiene unidades de propiedad individual y áreas comunes de propiedad conjunta, sujeto al régimen de propiedad en condominio.

VI. Desarrollador Inmobiliario: la persona física o moral autorizada para la construcción y urbanización de terrenos que se constituirán como División de Lotes, Fraccionamientos o Condominios.

VII. Desarrollo Inmobiliario: el bien inmueble que modifica sus características físicas y legales para constituir División de Lotes, Fraccionamiento o Condominio.

VIII. Desarrollo sustentable: el proceso evolutivo sustentado en el equilibrio ecológico y el soporte vital de la región, con respeto pleno a la integridad étnica y cultural regional, nacional y local, así como en el fortalecimiento de la participación de la sociedad, en convivencia pacífica y en armonía con la naturaleza, garantizando la calidad de vida de las generaciones futuras.

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

X. Dictamen de compatibilidad: el documento emitido por la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano que establece que el inmueble sobre el cual se pretende construir un condominio cumple con todas las disposiciones aplicables de esta ley y su reglamento.

XI. División de Lotes: el desarrollo inmobiliario que modifica sus características físicas para la formación de lotes y que no incluye el proyecto, trazo o construcción de una o más vías públicas, ni la constitución de servidumbre.

XII. Entrega de obras: el acto formal mediante el cual el desarrollador inmobiliario entrega a la autoridad competente la infraestructura urbana referida en el artículo 25 de esta ley, de acuerdo con la licencia de urbanización respectiva.

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

XIV. Fraccionamiento: el desarrollo inmobiliario que, una vez autorizado, divide un terreno en manzanas o lotes que requieren el trazo de una o más vías públicas y la realización de obras para su urbanización y equipamiento urbano.

XV. Infraestructura urbana: los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en el territorio que permitan una adecuada movilidad, accesibilidad territorial y acceso de la población a los servicios públicos urbanos, para el óptimo funcionamiento de los asentamientos humanos.

XVI. Instrumentos de planeación territorial: los planes, programas, esquemas de planeación simplificada y otros instrumentos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, así como aquellos previstos en la legislación ambiental aplicable que contengan zonificaciones y disposiciones que incidan en el aprovechamiento territorial.

XVII. Persona con discapacidad: la persona que presenta una deficiencia física, mental, intelectual o sensorial, de naturaleza permanente o de largo plazo, que limita la capacidad de ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, y que puede ser causada o agravada por el entorno económico y social.

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

XIX. Servicios públicos urbanos: las actividades operativas y los servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados a favor de particulares para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

XX. Urbanización: la dotación de infraestructura urbana en los desarrollos inmobiliarios que permita su habitabilidad.

XXI. Usos del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un desarrollo inmobiliario.

XXII. Zona urbanizada: las áreas ocupadas por asentamientos humanos que cuentan con la infraestructura urbana y el equipamiento urbano necesarios para garantizar la habitabilidad de un desarrollo inmobiliario.

CAPÍTULO II
Se deroga

Artículo 4.- Se deroga.

Artículo 5.- La aplicación de esta ley corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, al Poder Ejecutivo del estado y a los ayuntamientos, de conformidad con lo siguiente:

I. Al Poder Ejecutivo del estado:

a) Por conducto del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán:

1. Incentivar la participación de los desarrolladores inmobiliarios en el estado, mediante esquemas financieros.

2. Procurar la construcción de desarrollos inmobiliarios, preferentemente, para las personas de escasos recursos económicos.

3. Instrumentar, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, y la Procuraduría, mecanismos que permitan la aplicación de las

disposiciones conjuntas en materia de desarrollo urbano, vivienda y medioambiente, en lo referente a desarrollos inmobiliarios.

4. Apoyar, en el ámbito de su competencia, al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial en la definición de la factibilidad urbana-ambiental, para determinar si una obra o actividad es compatible con el uso del suelo donde se pretende realizar.

5. Emitir el dictamen de habitabilidad a que se refiere el artículo 26 Quinquies de esta ley, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes.

6. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

7. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

b) Por conducto del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán:

1. Llevar el registro e inscripción de los predios resultantes de un desarrollo inmobiliario.

2. Asegurar, conjuntamente con los catastros municipales, que la integración y actualización del Padrón Catastral que se realice como resultado de las acciones relacionadas con desarrollos inmobiliarios, cumpla con lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las demás disposiciones estatales aplicables.

3. Registrar en el Padrón de Asesores Inmobiliarios los datos y la información de los asesores inmobiliarios, de conformidad con la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la normativa aplicable.

Para efectos de este numeral, se entenderá como asesores inmobiliarios a las personas físicas o morales que realicen actividades de intermediación inmobiliaria de manera habitual, cuya finalidad sea la transmisión de dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble mediante el cobro de una remuneración. Se exceptúan los fedatarios

públicos que, en el ejercicio de sus funciones, participen en dichas operaciones.

4. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

5. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

c) Por conducto de la Procuraduría:

1. Supervisar, vigilar e inspeccionar que los desarrolladores inmobiliarios cumplan con las disposiciones legales y normativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medio ambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

2. Imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a la legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medioambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

3. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

4. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

II. A los ayuntamientos:

a) Emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionados con los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley, para predios que se ubiquen dentro de las zonas urbanizadas, urbanizables o que cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan.

b) Emitir el dictamen de compatibilidad a que se refiere el artículo 20 Bis de esta ley, previo cumplimiento de los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca el reglamento de esta ley.

c) Vigilar que por ningún motivo se emitan permisos, licencias y autorizaciones relacionados con la constitución de desarrollos inmobiliarios ubicados fuera de las áreas definidas como urbanizables en los instrumentos de planeación territorial correspondientes.

d) Imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a lo dispuesto en esta ley, su reglamento y, en su caso, los reglamentos municipales que correspondan.

e) Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los instrumentos de planeación territorial de su competencia.

f) Controlar y vigilar, en sus jurisdicciones territoriales, el aprovechamiento del suelo de los desarrollos inmobiliarios.

g) Publicar, por los medios impresos o digitales que considere, la relación de desarrollos inmobiliarios que cumplan con esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables, a efecto de orientar y proteger los intereses de la ciudadanía. La información considerada en esta relación no podrá ser utilizada para fines publicitarios o comerciales.

h) Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

i) Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 6.- Se deroga.

Artículo 8.- Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en división de lotes, fraccionamientos y condominios.

Artículo 9.- Los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley se clasificarán, por su uso, en:

I. Habitacionales: aquellos cuyo uso de suelo es predominantemente para la construcción de vivienda.

II. Comercial y de servicios.

III. Industrial.

IV. Uso mixto.

La clasificación prevista en este artículo atenderá al uso predominante determinado para el desarrollo inmobiliario.

Artículo 10.- Se deroga.

CAPÍTULO II
De la División de Lotes, Fraccionamientos y Condominios

Artículo 11.- La división de lotes solo se autorizará para los predios que colinden con una vialidad pública legalmente constituida o con un área común, en caso de pertenecer al régimen de propiedad en condominio.

Será obligación del desarrollador inmobiliario que realice una división de lotes en un predio que colinde con una vialidad pública existente, la construcción, y posterior entrega a favor de la autoridad competente, de la infraestructura urbana referida en el artículo 25 de esta ley, necesaria para la habitabilidad de los predios resultantes, para lo cual deberá contar con las autorizaciones correspondientes.

Un proyecto de división de lotes no requerirá de la cesión de superficie para destinos, siempre y cuando que este provenga de un desarrollo inmobiliario autorizado para el que ya se hayan efectuado las cesiones de predios correspondientes y se respeten las condiciones de la autorización del desarrollo inmobiliario de origen.

Cuando el uso del suelo de un tablaje, servidumbre o cualquier otro predio dé acceso a otros predios, es decir, se convierta en vialidad, los predios a los cuales se tenga acceso pasarán a considerarse como fraccionamientos y, por lo tanto, deberán cumplir con lo establecido en esta ley.

Artículo 12.- La autoridad catastral únicamente podrá integrar al Padrón Catastral aquellos desarrollos inmobiliarios que cuenten con la autorización para su división, subdivisión, fusión, lotificación, relotificación, o bien, para la creación de fracciones interiores o subcondominios, en el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, siempre que el interesado cumpla con los siguientes requisitos:

I. Presente el proyecto del acto que pretende realizar.

II. Presente cédula catastral vigente.

III. Cumpla con los requisitos catastrales señalados en la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

IV. Cumpla con esta ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables en materia de desarrollo urbano y medioambiente.

V. Obtenga el dictamen de compatibilidad a que se refiere el artículo 20 Bis de esta ley, en caso de que, como parte o derivado del acto que se pretende realizar, sea necesario el establecimiento del régimen de propiedad en condominio.

La contravención a lo previsto en este artículo será causa de responsabilidad, en términos de la legislación aplicable.

Artículo 13.- ...

De acuerdo con el artículo 2º de la Ley Agraria, para el ejercicio de los derechos de propiedad ejidales y comunales, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y las demás leyes aplicables.

CAPÍTULO III
Se deroga

Artículo 14.- Se deroga.

Artículo 15.- Se deroga.

Artículo 16.- Todos los fraccionamientos contarán con áreas de cesión para destino donde se ubicarán la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y las áreas verdes urbanas que se destinarán para uso público, de acuerdo con los porcentajes establecidos en esta ley.

El área de cesión para destino a que se refiere este artículo será del 10% de la superficie del área bruta, que se entenderá como la superficie total del polígono de un desarrollo inmobiliario.

Dentro del área de cesión para destino señalada el párrafo anterior, se deberá preservar un mínimo de 30% para área verde urbana de uso público. Estas superficies no podrán transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica de generar oxígeno y mantener el clima de la zona. El porcentaje referido no incluye la superficie de área verde urbana que deberá considerarse en las vialidades públicas, de acuerdo con la legislación aplicable en materia ambiental.

En el porcentaje restante del área de cesión para destino se ubicarán la infraestructura y equipamiento urbano señalados en el artículo 25 de esta ley.

Las áreas de cesión para destino no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas que no permitan su aprovechamiento en los asentamientos humanos. Asimismo, dichas áreas deberán ser acordes con los instrumentos de planeación territorial.

Artículo 17.- Previamente al inicio de cualquier obra o trabajo de urbanización o construcción en el desarrollo inmobiliario, las áreas de cesión para destino aprobadas deberán ser enajenadas a título gratuito a favor de la autoridad competente, según la infraestructura urbana, el equipamiento urbano o las áreas verdes urbanas de que se trate, con excepción de aquellas que deban seguir a cargo del desarrollador inmobiliario, para su urbanización. Una vez urbanizadas, el desarrollador inmobiliario realizará la entrega de obras a favor de la autoridad competente, de acuerdo con los requisitos y el procedimiento establecidos en esta ley, los reglamentos municipales, en su caso, y la autorización respectiva.

La autoridad competente, una vez finalizado el proceso de enajenación, podrá enajenar o concesionar la superficie necesaria a favor de las instituciones o entidades encargadas de la prestación de los servicios públicos urbanos correspondientes, o bien, concesionar la prestación de estos servicios a favor de particulares.

Artículo 18.- En caso de que en el inmueble donde se pretenda realizar un desarrollo inmobiliario existiesen áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural, el desarrollador inmobiliario deberá enajenarlas a título gratuito a favor de la autoridad que corresponda por ley.

Las áreas consideradas como patrimonio natural o arqueológico podrán ser reconocidas como área verde urbana, hasta en un 30% del total que de esta área se deba considerar para cumplir con lo previsto en el artículo 16 de esta ley, con

independencia de que el resto de dichas áreas se destinen a un fin similar. Debido a su importancia natural o arqueológica, estas superficies tampoco podrán transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica o cultural.

Artículo 19.- La autoridad municipal correspondiente deberá iniciar el procedimiento para la enajenación referida en el artículo 17 de esta ley en un plazo no mayor a 10 días naturales, contado a partir de la conclusión del registro correspondiente ante la autoridad catastral. Los gastos correspondientes a la enajenación de las áreas de cesión para destino serán por cuenta del desarrollador inmobiliario.

Una vez iniciado el procedimiento de enajenación de las áreas de cesión para destino, el Desarrollador Inmobiliario podrá continuar con los procedimientos siguientes para la urbanización y construcción correspondientes.

Artículo 20.- Para modificar el uso de suelo de los inmuebles de un Desarrollo Inmobiliario, se estará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 20 Bis.- No se podrá promover o publicitar un condominio sin contar con el dictamen de compatibilidad emitido por la autoridad municipal competente, de conformidad con los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca el reglamento de esta ley.

Los volantes, trípticos, dípticos, folletos o cualquier publicidad impresa o digital distribuida para la comercialización de un condominio deberán incluir el número de autorización del dictamen de compatibilidad. No hacerlo será considerado una infracción a esta ley y, por lo tanto, sancionado conforme esta misma ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables lo determinan.

TÍTULO TERCERO
DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y HABITABILIDAD

CAPÍTULO I
De la Constitución

Artículo 21.- El desarrollador inmobiliario presentará a la autoridad municipal, en su solicitud de constitución de desarrollo inmobiliario, las propuestas de áreas de cesión para destino. La autoridad municipal podrá aprobar o rechazar esta propuesta o, en su caso, modificarla, con base en las disposiciones aplicables.

La aprobación, rechazo o, en su caso, modificación del requisito previsto en la fracción VII del artículo 25 de esta ley estará a cargo de la autoridad municipal de seguridad pública o de la Secretaría de Seguridad Pública, en aquellos municipios donde el ejercicio de la función de seguridad pública o, exclusivamente, la función de videovigilancia se haya transferido al Gobierno del estado mediante convenio.

Previamente a la solicitud de constitución de un desarrollo inmobiliario, se deberá obtener el dictamen de factibilidad urbana-ambiental, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, para acreditar que el anteproyecto del desarrollo inmobiliario es compatible con la ubicación solicitada.

Artículo 21 Bis.- Los proyectos de desarrollo inmobiliario que acompañen la solicitud de constitución deberán considerar lo siguiente:

I. Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito de las personas con discapacidad.

II. La infraestructura urbana adecuada para satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos de las personas usuarias de un desarrollo inmobiliario, así como para su integración a la estructura urbana ya existente o a los instrumentos de planeación territorial aplicables a la localidad de su ubicación.

III. El mantenimiento, preservación y cuidado de las áreas de uso público, bajo criterios de desarrollo sustentable, que deberán realizar los desarrolladores inmobiliarios hasta que se formalice la entrega de obras a favor de la autoridad competente.

IV. Las condiciones para una vivienda adecuada, en términos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.

V. Las áreas verdes urbanas para la prestación de servicios ambientales.

Artículo 21 Ter.- Las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano autorizarán la constitución de un desarrollo inmobiliario siempre que este se ajuste

a lo previsto en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 21 Quater.- Las personas físicas o morales interesadas en la constitución de un desarrollo inmobiliario deberán formalizarlo ante notario o fedatario públicos con facultades para ello, quienes podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de las áreas o predios del desarrollo inmobiliario, de conformidad con lo previsto en esta Ley y otras disposiciones legales y normativas aplicables, los cuales deberán ser señalados o insertados en los instrumentos públicos respectivos.

Artículo 22.- La constitución de un desarrollo inmobiliario se formalizará en escritura otorgada ante notario público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, previa obtención de las autorizaciones señaladas en esta ley.

Artículo 23.- Los requisitos y el procedimiento para obtener las autorizaciones para la constitución de un desarrollo inmobiliario se regirán por lo dispuesto en el reglamento de esta ley, el reglamento municipal aplicable, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 24.- La autorización de constitución de un desarrollo inmobiliario tendrá una vigencia de 3 años a partir de su fecha de expedición.

En caso de que venza el plazo mencionado sin haberse realizado los trámites legales que formalicen la existencia de los predios resultantes del desarrollo inmobiliario o el establecimiento del régimen de propiedad en condominio, en su caso, el desarrollador inmobiliario solicitará, por escrito o por los medios electrónicos autorizados, en términos de la legislación aplicable, la renovación de la autorización. En este caso, la autoridad competente deberá verificar nuevamente el cumplimiento de esta ley y de los instrumentos de planeación territorial aplicables.

CAPÍTULO II
De la Licencia de Urbanización

Artículo 25.- La solicitud de la licencia de urbanización para los fraccionamientos y condominios se presentará por escrito o por los medios electrónicos dispuestos por la autoridad municipal competente, conforme a lo establecido en esta ley, su reglamento, los reglamentos municipales, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

La solicitud de la licencia de urbanización contendrá la programación para la construcción de la infraestructura urbana correspondiente y, además, como mínimo, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate, los siguientes aspectos:

I. El sistema de agua potable aprobado por la autoridad competente.

II. La red de distribución de energía eléctrica aprobada por la Comisión Federal de Electricidad.

III. La red de distribución del alumbrado público aprobada por la autoridad municipal competente.

IV. La vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías aprobadas por la autoridad municipal competente.

V. El sistema recolector de aguas pluviales aprobado por la autoridad municipal competente.

VI. El sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por la autoridad competente.

VII. El sistema de videovigilancia aprobado por la autoridad de seguridad pública competente, que considere las cámaras, así como la infraestructura y los sistemas o equipos tecnológicos complementarios, necesarios para su instalación y funcionamiento, en términos de los artículos 23 y 24 de la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán.

VIII. La nomenclatura de las calles y lotes aprobados por la autoridad municipal competente.

IX. La ubicación de lotes, secciones viales y, en su caso, áreas de cesión para destino, aprobadas por la autoridad municipal competente.

X. Las señales de tránsito aprobadas por la autoridad encargada de la regulación del tránsito.

XI. El establecimiento, por parte del desarrollador inmobiliario, de la garantía que se otorgará para el cumplimiento de la construcción de la infraestructura urbana que corresponda.

XII. El porcentaje de la superficie total del predio que se destinará como área verde urbana de uso común.

XIII. Los demás que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables.

Cuando se trate de un condominio que contemple vialidades de circulación vehicular motorizada, se deberán considerar, además, aquellas que permitan la circulación de vehículos de emergencia, aprobadas por la autoridad municipal competente.

La autoridad municipal competente dará respuesta a la solicitud de la licencia de urbanización en un plazo no mayor a 60 días naturales.

En caso de estar inconforme con la respuesta emitida por parte de la autoridad, el solicitante podrá impugnar la resolución a través del recurso de reconsideración, en términos de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

Artículo 26.- La urbanización de un fraccionamiento o condominio solo podrá iniciarse previa obtención de la licencia de urbanización emitida por la autoridad municipal competente. Esta licencia facultará al desarrollador inmobiliario únicamente para realizar los actos de urbanización autorizados.

En el caso de los fraccionamientos, para la obtención de la licencia de urbanización, se deberá contar, al menos, con la solicitud del trámite de enajenación de áreas de cesión para destino, presentada ante el municipio correspondiente.

Artículo 26 Bis.- Las acciones urbanísticas que requieran de obras de urbanización y construcción de vivienda de manera simultánea, podrán obtener de la autoridad municipal competente sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando estén consideradas dentro de los proyectos del desarrollo inmobiliario para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 26 Ter.- El desarrollador inmobiliario deberá concluir la urbanización y construcción del desarrollo inmobiliario, de acuerdo con la licencia de urbanización otorgada, previamente a la formalización de la primera compraventa realizada por quien pretenda adquirir un lote o predio en el desarrollo inmobiliario de que se trate.

Asimismo, el desarrollador inmobiliario deberá cumplir, en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto, con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad competente.

En la licencia de urbanización se establecerá el plazo en el que el desarrollador inmobiliario realizará, en su caso, la entrega de obras a favor de las autoridades competentes.

Artículo 26 Quater.- El acto formal de entrega y recepción de las obras de urbanización tiene como principal efecto que la administración de los servicios públicos urbanos sean asumidos por los ayuntamientos o los organismos operadores que correspondan. A partir de este acto, la autoridad competente se hará cargo de la prestación de los servicios públicos urbanos que le correspondan.

CAPÍTULO III
Del Dictamen de Habitabilidad

Artículo 26 Quinquies.- El dictamen de habitabilidad deberá solicitarse ante el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, de manera previa a la formalización de la primera compraventa, y refiere a la habitabilidad del desarrollo inmobiliario respecto de las obras de infraestructura urbana.

Para la obtención del dictamen de habitabilidad, el desarrollador inmobiliario deberá acreditar con las constancias u oficios emitidos por la autoridad correspondiente que dichas obras se encuentran funcionando y que fueron ejecutadas conforme a los planos y demás términos autorizados en la licencia de urbanización respectiva.

No se deberá expedir el dictamen de habitabilidad hasta que no se obtengan las constancias que amparen que las obras correspondientes a la licencia de urbanización están concluidas y que la autoridad correspondiente haya emitido la constancia que ampare que las obras se realizaron de acuerdo con el proyecto aprobado y se encuentran funcionando adecuadamente.

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no podrá inscribir la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, si este no cuenta con el dictamen de habitabilidad emitido en los términos de este artículo.

TÍTULO CUARTO
NULIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO ÚNICO
De la Nulidad, las Infracciones y Sanciones

Artículo 26 Sexies.- Serán nulos los actos administrativos que contravengan las disposiciones de esta ley y de los instrumentos de planeación territorial, en cualquiera de sus modalidades, así como de las provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que estos instrumentos establezcan.

La nulidad a que se refiere este artículo será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la Procuraduría, a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.

Artículo 27.- Constituyen infracciones a esta ley:

I. Autorizar un desarrollo inmobiliario fuera de las zonas urbanizadas, urbanizables o que no cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan; o que contravenga las disposiciones de esta ley y las demás disposiciones estatales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano o medio ambiente.

II. Urbanizar o construir un desarrollo inmobiliario sin contar con la licencia correspondiente, en contravención de las normas dispuestas en los instrumentos de planeación territorial o con obras distintas a las autorizadas.

III. Promover o publicitar, por cualquier medio, un desarrollo inmobiliario sin contar con el número de autorización que ampare su constitución, emitido por la autoridad competente.

IV. Promover o publicitar un condominio sin contar con el dictamen de compatibilidad emitido por la autoridad competente.

V. No incluir el número de autorización que ampare la constitución del desarrollo inmobiliario o el número de autorización del dictamen de compatibilidad

del condominio en volantes, trípticos, dípticos, folletos o cualquier publicidad impresa o digital distribuida para la comercialización del desarrollo inmobiliario.

VI. Incumplir con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto.

VII. No dar mantenimiento a las áreas de uso público en tanto el desarrollador inmobiliario no haya formalizado la entrega de obras a favor de la autoridad competente.

VIII. No realizar la entrega de obras en el plazo que determine la licencia de urbanización emitida para tal efecto.

IX. Omitir mencionar en la publicidad de un desarrollo inmobiliario que este se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, según sea el caso.

Artículo 28.- Los servidores públicos que incurran en violaciones a las disposiciones de esta ley serán sancionados de acuerdo con la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Artículo 29.- En caso de que el desarrollador inmobiliario ejecute obras distintas al tipo de desarrollo inmobiliario que le fue autorizado, estará obligado a demolerlas a su costa, previa resolución de la autoridad competente, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 30.- Las sanciones por las infracciones previstas en esta ley serán impuestas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por la Procuraduría y los municipios, y podrán ser:

I. Suspensión temporal.

II. Cancelación de la autorización.

III. Clausura.

IV. Multa.

V. Arresto hasta por 36 horas.

El reglamento de esta ley establecerá los parámetros para la imposición de las sanciones a que se refiere este artículo.

Los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el Poder Ejecutivo de estado, por conducto de la Procuraduría, con el propósito de delegar las labores de vigilancia e imposición de sanciones que sean de su competencia.

Artículo 32.- ...

...

La Procuraduría o, en su caso, el ayuntamiento deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Sustentable o al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, según corresponda, la existencia de esta circunstancia, para los efectos legales que procedan.

Artículo sexto. Se reforman: los artículos 1, 3, 4 y 5; las fracciones II, IV, V, VII, VIII del artículo 8; el artículo 9; el párrafo primero del artículo 11; el párrafo primero y las fracciones IV, V del artículo 12; los artículos 16 y 17; la fracción V, del artículo 18; el artículo 21; las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI del artículo 22; el artículo 24; las fracciones III, IV y V del artículo 27; los artículos 28, 29 y 30; el párrafo primero y las fracciones I y IV, del artículo 31; los artículos 36, 37, 40, 41 y 44; la fracción I del artículo 47; el artículo 48; el párrafo primero y la fracción II, del artículo 51; la fracción IV y el párrafo segundo, del artículo 52; los artículos 53 y 55; la fracción V del artículo 56; la fracción III del artículo 57; el artículo 59; la fracción II, del artículo 61; el artículo 64; la denominación del Título Séptimo "Coordinación y Concertación con los Sectores Público, Privado y Social"; la denominación del Capítulo Único "Disposiciones Generales"; los artículos 71 y 72; las fracciones II y V, del artículo 73; la fracción II del artículo 76; el artículo 77; el primer párrafo y la fracción V, del artículo 78; **se derogan:** la fracción II del artículo 6; el Capítulo III denominado "Del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, del Título Tercero denominado "Autoridades Estatales en Materia de Vivienda"; el artículo 20; la fracción II, del artículo 22; el inciso h, de la fracción III, del artículo 23; y **se adicionan:** el artículo 5 bis; las fracciones IX, X, XI, XII, XIII y XIV del artículo 8; el artículo 10 bis; el artículo 13 bis; el Capítulo I Bis denominado "Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda" al Título Tercero denominado "Autoridades Estatales en Materia de Vivienda"; los artículos 16 bis y 16 ter; las fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV, recorriéndose en su numeración la actual fracción XI para pasar a ser la fracción XVI; del artículo 22, y el artículo 50 bis, todos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto:

I.- Definir y establecer la política y las bases para el Programa Estatal de Vivienda, así como las acciones de gobierno necesarias para garantizar las condiciones de desarrollo habitacional, considerando aspectos económicos, sociales, urbanos, culturales, poblacionales y de sustentabilidad ambiental en la entidad;

II.- Regular y coordinar integralmente la participación de los sectores público, privado y social para fijar las directrices tendientes a lograr que todo habitante del Estado ejerza su derecho a disfrutar de una vivienda adecuada;

III.- Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

IV.- Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

V.- Fijar políticas que atiendan el desarrollo habitacional en función de la demanda de vivienda de la población en el Estado;

VI.- Establecer criterios de ayuda y protección a las personas de bajos recursos económicos que puedan estar en situación de riesgo por fenómenos naturales, en razón del tipo de vivienda en que habiten; así como evitar el establecimiento de viviendas y la ocupación de suelo en zonas de riesgo;

VII.- Promover la ejecución de estudios orientados a determinar la naturaleza de la demanda de vivienda y los requerimientos de suelo de las distintas regiones del Estado, así como para la constitución de reservas territoriales que satisfagan la necesidad habitacional de la población en la entidad;

VIII.- Crear mecanismos para que las personas de bajos recursos económicos tengan acceso al financiamiento de una vivienda adecuada;

IX.- Establecer sistemas de financiamiento, inversión y estímulos dirigidos a los sectores privado, social y público en el diseño y construcción de viviendas, preferentemente de interés social y sostenible;

X.- Promover políticas para el diseño y distribución de conjuntos habitacionales, con respeto al medio ambiente, patrimonio cultural, la imagen urbana y a las condiciones geográficas de la región, y fomentar la optimización de recursos mediante el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno;

XI.- Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

XII.- Verificar que la calidad y los entornos donde se desarrolle la vivienda cumplan con los criterios mínimos para garantizar espacios habitables, aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Vivienda y demás disposiciones legales y normativas aplicables;

XIII.- Promover y realizar acciones que aseguren la vivienda adecuada para lograr asentamientos humanos, seguros, resilientes y sustentables;

XIV- Sentar las bases para la integración de la información de vivienda al Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán, y

XV.- Promover y aplicar los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

Artículo 3.- Todos los habitantes del Estado tienen el derecho humano de disfrutar de una vivienda adecuada, asequible, con acceso a infraestructura, materiales, instalaciones, equipamiento y servicios básicos, que cumpla con los criterios en la prevención de desastres naturales, y protección ante los diversos factores climáticos y peligros estructurales, así como a que se les brinde seguridad jurídica en lo relativo a su propiedad o legítima posesión y se les permita el disfrute de la intimidad e integración social y urbana.

Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

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

II.- Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual

o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

III.- Beneficiario: la persona favorecida de una acción habitacional o de un crédito de vivienda social;

IV.- Comité: el Comité Estatal de Vivienda;

V.- Consejo: el Consejo Estatal de Vivienda;

VI.- Construcción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoconstructores y autoproductores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de las personas de bajos recursos económicos;

VII.- Constructor social de vivienda: la persona física o moral que, en forma individual o colectiva, construye vivienda, así como los centros o institutos que realizan actividades orientadas a la asistencia técnica en materia de construcción habitacional para las personas de bajos recursos económicos;

VIII.- Crédito para vivienda: el préstamo que se concede para la adquisición de suelo para vivienda, construcción, mantenimiento y ampliación de una vivienda, así como los destinados al pago de pasivos derivados de la adquisición de una vivienda por medio de un tercero;

IX.- Estímulo: la medida de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero, que aplican las entidades y dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, a fin de promover y facilitar la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;

X.- Instituto: el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;

XI.- Lotes con servicios: aquellos que cuentan con infraestructura y servicios mínimos de energía eléctrica, agua, drenaje, alumbrado público, entre otros, dirigidos a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, en donde la introducción, consolidación y equipamiento se llevarán a cabo de forma progresiva y con la participación de sus beneficiarios;

XII.- Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación,

reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda adecuada;

XIII.- Personas de bajos recursos económicos: aquellas que perciben menos de dos salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Yucatán;

XIV.- Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el gobierno del Estado, en coordinación con los gobiernos municipales y los sectores privado y social, para garantizar el acceso al derecho a una vivienda digna y decorosa;

XV.- Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;

XVI.- Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el gobierno del Estado, en coordinación con los gobiernos municipales y los sectores privado y social, para garantizar el acceso al derecho a una vivienda adecuada;

XVII.- Grupos o personas en situación de vulnerabilidad: aquellos asentamientos humanos o personas que, por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar.

XVIII.- Suelo para vivienda: los terrenos que física y legalmente son susceptibles de ser destinados preferentemente al uso habitacional, conforme a las disposiciones aplicables;

XIX.- Vivienda adecuada: aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, calidad, que cuente con los servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y cumpla con los criterios para la prevención de desastres en general, y

XX.- Vivienda social: aquella destinada a las personas que no cuentan con la suficiente capacidad económica para adquirir una vivienda y dirigida a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda.

Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para dar cumplimiento al objeto de esta Ley, considerará:

I.- La congruencia entre los programas federales, estatales; y municipales de vivienda;

II.- Las estrategias que faciliten la participación de los diferentes niveles de la administración pública federal, estatal y municipal, los sectores privado y social para satisfacer las necesidades de vivienda en la entidad;

III.- La proyección de la vivienda como factor indispensable del desarrollo social y económico estatal, para garantizar un crecimiento urbano y social armonioso, adecuándola a las condiciones regionales, ambientales, sustentables, culturales y económicas del Estado;

IV.- Los mecanismos para ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, orientados prioritariamente a las personas de bajos recursos económicos y grupos en situación de vulnerabilidad, a través de la construcción y financiamiento de vivienda social, así como el fomento al ahorro para la autoproducción y mejoramiento;

V.- La creación de infraestructura de servicios para la vivienda a través de una red de constructores y distribuidores de materiales orientados a la autoproducción y autoconstrucción de vivienda social;

VI.- La construcción o adquisición de unidades, lotes con servicios o conjuntos habitacionales administrados por el Gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares;

VII.- El diseño y construcción de viviendas, así como el desarrollo integral de las destinadas a personas con discapacidad;

VIII.- El desarrollo de las acciones que permitan proporcionar vivienda transitoria a la población del Estado que se encuentre en riesgo o haya sufrido

daños a causas de un desastre natural, considerando en todo caso la disponibilidad financiera de los gobiernos, municipal, estatal o federal;

IX.- La simplificación de trámites, requisitos y costos en la construcción de vivienda;

X.- La elaboración de una base estadística estatal en materia de vivienda que incluya a constructores y posibles beneficiarios;

XI.- La difusión de los programas estatal y municipal de vivienda;

XII.- El fomento a la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos, todo en materia de vivienda y que se sujetarán a las reglas de operación de los programas, y

XIII.- La congruencia entre el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial y los programas de ordenamiento ecológico del territorio del estado de Yucatán;

Artículo 5 bis.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Vivienda.

En todo momento deberá propiciar que la oferta de vivienda adecuada refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Artículo 6.- ...

I.- ...

II.- Se deroga.

III.- ...

Artículo 8.- ...

I.- ...

II.- La misión, visión y objetivo de la Política Estatal de Vivienda;

III.- ...

IV.- Los lineamientos para la elaboración de los programas de acciones y recursos para la operatividad del Programa Estatal de Vivienda;

V.- Los apoyos e instrumentos de carácter técnico y financiero, así como los proyectos orientados a atender el déficit de vivienda de la población, prioritariamente de las personas que se encuentran en situación de pobreza o vulnerabilidad;

VI.- ...

VII.- Los mecanismos de coordinación entre la Federación, el Estado y los municipios en materia de vivienda;

VIII.- El Sistema de Evaluación de Resultados;

IX.- Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural;

X.- Las estrategias y líneas de acción para facilitar el acceso al financiamiento público, privado y social para la construcción y mejoramiento de vivienda;

XI.- Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda, a través de los mecanismos que agilicen y reduzcan los trámites;

XII.- Las estrategias de coordinación para la disminución de costos de la vivienda, así como los mecanismos financieros que faciliten el acceso a la adquisición de suelo o para la construcción y mejoramiento de la vivienda;

XIII.- Las estrategias para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial, y

XIV.- Los mecanismos para la coordinación con la federación y los municipios para el establecimiento de los requerimientos mínimos para la regulación de las

construcciones que permita asegurar la calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda y sus entornos.

Artículo 9.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado aprobará mediante Decreto, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán, el Programa Estatal de Vivienda y ordenará su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo 10 bis.- Los instrumentos de planeación territorial establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, deberán contemplar los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda y la política de vivienda mediante opinión emitida por el instituto.

Artículo 11.- El Programa Estatal de Vivienda será evaluado anualmente por la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación, para determinar el cumplimiento de sus objetivos y conocer el impacto de la estrategia implementada.

...

Artículo 12.- Los Programas de Vivienda deberán contener, por lo menos:

I.- a la **III.-** ...

IV.- El diagnóstico de la vivienda y de la disponibilidad del suelo, complejos habitacionales, reservas territoriales. De igual manera, los proyectos orientados a atenderlas en función de la disponibilidad de los recursos;

V.- La especificación de las acciones de coordinación con el Instituto, y demás sectores público, social y privado;

VI.- a la **VIII.-** ...

Artículo 13 bis. - Los programas que en materia de vivienda realicen los municipios deberán estar integrados al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Artículo 16.- El Consejo Estatal de Vivienda estará integrado por:

I.- La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien ocupará la presidencia;

II.- La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable;

III.- La persona titular del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;

IV.- La persona que ocupe la presidencia del Comité Estatal de Vivienda, quien será titular de la Coordinación General, y

V.- Las personas representantes de los ayuntamientos que formen parte del Comité Estatal de Vivienda, previstos en la fracción II, del artículo 23 de esta Ley.

El Consejo sesionará de manera ordinaria cada tres meses y, en forma extraordinaria, las veces que sean necesarias, a juicio de quien ocupe la presidencia.

El reglamento de esta Ley establecerá la forma y términos en que deberán llevarse a cabo las sesiones del Consejo.

Capítulo I Bis
Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda

Artículo 16 bis.- El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda formará parte del Sistema de Información Territorial y Urbana de Yucatán, y funcionará como herramienta de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado.

El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda tiene por objeto:

I.- Resguardar y sistematizar las acciones de coordinación y concertación que permitan cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;

II.- Dar acceso y transparencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda;

III.- Documentar la participación articulada de todos los sectores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

IV.- Facilitar el proceso de toma de decisiones para fortalecer la coordinación interinstitucional, entre el gobierno estatal y los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado, y

Artículo 16 ter. - Las atribuciones, integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se establecerán en su reglamento interno.

Artículo 17.- El Titular del Poder Ejecutivo, las dependencias y los organismos de la administración pública estatal y municipal, participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda de manera coordinada, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 18.-...

I.- a la **IV.-** ...

V.- Impulsar programas para la construcción social de vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, considerando preferentemente a las personas de bajos recursos económicos en la entidad.

CAPÍTULO III
Se deroga

Artículo 20.- Se deroga.

Artículo 21.- El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán tendrá a su cargo la ejecución e implementación de la política y los programas de vivienda que le correspondan conforme a esta Ley y otros instrumentos legales.

Artículo 22.- ...

I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición, mejoramiento y financiamiento de la vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda, con particular atención a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad;

II. - Se deroga.

III.- Coordinarse con las instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como con los sectores social y privado, para el desarrollo de programas habitacionales, así como la correcta ejecución de los proyectos de vivienda;

IV.- Atender las consultas en materia de vivienda, que le soliciten los municipios y los promotores de vivienda;

V.- Elaborar, en coordinación con la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación, información estadística en materia de vivienda, y los estudios socioeconómicos indispensables para establecer las necesidades de la región y determinar las características de las unidades habitacionales del Estado;

VI.- Operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, que permita conocer la situación en materia de vivienda y las condiciones socioeconómicas, y culturales de los habitantes de las diversas regiones del Estado;

VII.- Evaluar y emitir dictámenes sobre la viabilidad financiera de los proyectos que sean elaborados y presentados por el gobierno estatal; así como detectar e impulsar el financiamiento de los programas de fomento a la vivienda;

VIII.- Realizar la investigación necesaria para generar prototipos de vivienda de bajo costo para personas en situación de vulnerabilidad;

IX.- Orientar y apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas de vivienda;

X.- Fomentar la inversión en materia de vivienda; a través de la difusión de los mecanismos e instrumentos crediticios que permitan el acceso al financiamiento de vivienda en todas sus modalidades, a los diversos sectores de la población;

XI.- Coordinarse con la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación para la elaboración y diseño del Programa Estatal de Vivienda.

XII.- Analizar a corto, mediano y largo plazo la tendencia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal, con enfoque en vivienda;

XIII.- Adquirir y constituir reservas territoriales para fines habitacionales;

XIV.- Fomentar estudios y procesos de planeación para el establecimiento y operación de conjuntos habitacionales arrendados por el gobierno del Estado, destinados a personas de bajos recursos económicos, y

XV.- Las demás que le otorguen esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 23.- ...

I.- a la **II.-** ...

III.- ...

a) al **g)** ...

h) Se deroga. ...

...

Artículo 24.- Los miembros del Comité desempeñarán sus funciones en forma honorífica.

Artículo 27.- ...

I.- y **II.-** ...

III.- Establecer y gestionar sistemas de financiamiento para obtener y administrar créditos con instituciones públicas o privadas, que faciliten preferentemente a las personas de bajos recursos económicos, la obtención de lotes con servicios, tierra para uso habitacional, arrendamiento o la adquisición, construcción, autoconstrucción, mejoramiento, ampliación o rehabilitación de viviendas;

IV.- Integrar el Sistema Municipal de Información e Indicadores de Vivienda que permita dotar de insumos en materia de vivienda para conocer la situación, las condiciones socioeconómicas y culturales de los habitantes del municipio, e incidir en la mejora de la toma de decisiones en el ámbito de su competencia; así como, proporcionar información que se le requiera para el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;

V.- Crear indicadores que permitan establecer las tendencias del desarrollo urbano, rural y el ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de vivienda, otorgando atención preferente a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de definir políticas públicas en materia de vivienda;

VI. a la **VIII.** ...

Artículo 28.- El financiamiento público estatal y municipal para la vivienda, tenderá a garantizar el acceso a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, a una vivienda adecuada; ampliar la oferta habitacional y a crear esquemas financieros y programas de fomento, de conformidad con los objetivos establecidos en esta Ley.

Artículo 29.- Para el cumplimiento de los objetivos de los programas en materia de vivienda, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, diseñará y operará mecanismos y acciones financieras para captar, destinar y aplicar ahorros, subsidios, financiamientos y, en particular, recursos destinados a la construcción, e vivienda en sus diferentes modalidades, como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda.

Artículo 30.- Los proyectos en materia de vivienda que se propongan ejecutar con recursos públicos estatales, antes de ser aprobados por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, deberán ser dictaminados por el Instituto.

Artículo 31.- Para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades, se aplicarán las siguientes medidas:

I. - Impulsar el uso de esquemas y programas financieros que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones que generen opciones para adquisición de vivienda, así como adecuar los programas y acciones a los niveles de ingreso de la población, en especial a aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad;

II.- y **III.-** ...

IV.- Elaborar programas de rescate de hipotecas para ampliar la fuente de financiamientos; con pleno sentido social y con estudios socioeconómicos que justifiquen su aplicación, en especial a aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad;

V.- y **VI. -** ...

Artículo 36.- Los programas de vivienda que promueva el Instituto deberán contener mecanismos tendientes a combinar el ahorro, con crédito, estímulos o ambos, con la finalidad de incrementar las posibilidades de los habitantes de acceder a una vivienda adecuada a toda la población, en especial grupos o personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 37.- Los esquemas de financiamiento que elabore el Instituto con la participación de los sectores público, privado y social, se diseñarán, coordinarán, concertarán y fomentarán para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 40.- En caso de que el pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto llegare a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de las personas beneficiarias, el deudor podrá acogerse a las soluciones que el Instituto establezca, teniendo como límite máximo este porcentaje. Esta excepción será solo en caso de los programas gubernamentales dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 41.- Es obligación de las autoridades de vivienda o de cualquier otra relacionada con esta materia, difundir a la población en general, los requisitos o trámites para la gestión de créditos para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades.

Artículo 44.- Para ser sujetos de créditos para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades se deberán cumplir los requisitos previstos en las reglas de operación de los programas.

Artículo 47.- ...

I.- Generar una oferta de suelo tendiente a satisfacer las necesidades de vivienda en el Estado, a través de la formulación de diversas acciones de vivienda con preferencia al desarrollo de complejos y unidades habitacionales destinados a las personas en situación de vulnerabilidad;

II.- y **III.-** ...

Artículo 48.- En la adquisición de suelo o constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberá de observarse lo dispuesto en los programas estatal y municipal de vivienda y los instrumentos de planeación territorial en el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial, los programas de ordenamiento ecológico del territorio del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, así como las demás disposiciones vigentes en materia ambiental y agraria.

Artículo 50 bis. - En los convenios que se celebren con los municipios se establecerán las facilidades necesarias para el desarrollo de los proyectos habitacionales que ejecute el Instituto.

Artículo 51.- En la construcción de los conjuntos habitacionales administrados por el Instituto, para ser otorgados en arrendamiento, o venta a los particulares, con preferencia a las personas en situación de vulnerabilidad, se deberán contemplar las siguientes condiciones:

I. ...

II.- La construcción, administración y mantenimiento de los complejos esté a cargo del Instituto, y

III.- ...

Artículo 52. ...

I.- a la **III.-** ...

IV.- Cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Asimismo, los conjuntos habitacionales deberán considerar que el importe de las rentas sea proporcional al costo que se haya erogado en la construcción, mantenimiento y equipamiento de las viviendas.

Artículo 53.- El Gobierno del Estado, a través del Instituto deberá promover el diseño de prototipos de unidades habitacionales con materiales y características arquitectónicas y urbanas innovadoras que permitan reducir los costos en la construcción de vivienda.

Artículo 55.- En los procesos de arrendamiento o venta o de cualquier modalidad de vivienda, se garantizará en todo tiempo el cumplimiento del objeto de esta Ley.

Artículo 56.- ...

I.- a la **IV.-** ...

V.- Garantizar el acceso pleno de todas las personas a una vivienda adecuada, conforme a las necesidades particulares y sociales con especial atención a personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo. - 57. ...

I.- y **II.-** ...

III.- Otorgar servicios y equipamiento urbano.

IV.- a la **VI.-** ...

Artículo 59.- El Instituto y los ayuntamientos deberán apoyar la construcción de viviendas en todas sus modalidades para la población indígena y rural del Estado, mediante el desarrollo de lineamientos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento habitacional.

Artículo 61.- ...

I.- ...

II.- Atender preferentemente a los grupos en situación de vulnerabilidad.

III.- a la **V.-** ...

Artículo 64.- El Instituto, y los ayuntamientos, en su caso, promoverán que las viviendas, lotes y lotes con servicios de carácter social adquiridas en propiedad por los particulares, se constituyan como patrimonio de familia, una vez que se hubieren saldado los créditos correspondientes.

TÍTULO SÉPTIMO

COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL

CAPÍTULO ÚNICO
Disposiciones Generales

Artículo 71.- El Consejo promoverá la participación de los sectores social, público y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 72.- La participación de los promotores públicos, privados y sociales, en los programas y acciones de vivienda del Gobierno del Estado de Yucatán, estará sujeta a la supervisión del Instituto, a fin de verificar que los mismos cumplan con los ordenamientos legales y administrativos aplicables.

Artículo 73.- ...

...

I.- ...

II.- Establecer mecanismos coordinados e integrales que beneficien preferentemente aquellas personas en situación de vulnerabilidad;

III.- y **IV.-**

V.- Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías y procesos constructivos innovadores que reduzcan los costos de construcción y operación, eleven la calidad de la vivienda y permitan la generación de unidades y complejos habitacionales que sean ambiental y económicamente sostenibles;

VI.- a la **XI.-** ...

Artículo 76.- ...

I.- ...

II.- Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones legales y normativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y protección al ambiente, y

III.- ...

Artículo 77.- Por ningún motivo un mismo beneficiario podrá adquirir más de una vivienda o lote con servicios que hayan sido destinados, por el estado, a personas de bajos recursos económicos, y quienes contravengan esta disposición estarán a lo dispuesto por el artículo siguiente.

Artículo 78.- El Instituto podrá recuperar las viviendas o lotes con servicios otorgados a los particulares, cuando:

I.- a la **IV.-** ...

V.- El beneficiario ceda sus derechos o la posesión sobre la vivienda o lotes con servicios a un tercero;

Artículo séptimo. Se reforman: las fracciones III y IV del artículo 2; el artículo 4; el párrafo segundo del artículo 6; el artículo 7; el párrafo primero del artículo 8; el párrafo cuarto del artículo 25; y el párrafo primero del artículo 50; y **se adicionan:** las fracciones IX, XI, XII al artículo 2, recorriéndose en su numeración las actuales fracciones IX, X y XI para pasar a ser las fracciones X, XIII y XIV de dicho artículo; y el artículo 12 bis, todos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 2. ...

...

I. y II. ...

III. Áreas y bienes de uso común: las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y que se utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso de los inmuebles, incluyendo las destinadas al equivalente a Infraestructura y equipamiento urbano, su uso estará regulado por esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y reglamentos interiores.

IV. Asamblea: el órgano supremo de decisión del condominio y la máxima instancia que regirá la organización y funcionamiento para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los condóminos, en términos de esta ley.

V. a la VIII. ...

IX. 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.

X. ...

XI. Poseedor: la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva, a través de un hecho o acto jurídico, y no tiene la calidad de condómino.

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

XIII y XIV. ...

Artículo 4. Supletoriedad

Son supletorias de esta ley, las disposiciones del Código Civil del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Artículo 6. ...

...

I. a la VI. ...

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario público, el plano general; los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva; los planos de las áreas comunes; el Dictamen de Compatibilidad, emitido por la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, en el que se establezca que el inmueble de que se trate cumple con las disposiciones de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán; el dictamen de habitabilidad expedido por el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán; así como cualquier otro elemento que dicho notario considere conveniente para la mejor identificación del inmueble en condominio.

Artículo 7. Inscripción del acta constitutiva

El primer testimonio de la escritura pública y su apéndice, en la que consten el acta constitutiva y la documentación a la que se refieren el artículo anterior, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

La inscripción será negada si en el apéndice a que se hace referencia en el párrafo anterior no se incluye, debidamente certificada por el notario público, la documentación prevista en el párrafo segundo del artículo anterior de esta ley.

Artículo 8. ...

Las modificaciones del acta constitutiva se acordarán en sesión de la asamblea, y para su aprobación se requerirá el voto en ese sentido de, al menos, el 75% de los condóminos.

...

...

Artículo 12 bis. Prohibiciones

Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinar la unidad de propiedad exclusiva que le corresponda, a usos distintos del fin establecido en el acta constitutiva.

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

III. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la asamblea general de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio.

IV. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

V. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos.

VI. Las demás que se establezcan en el reglamento interior del condominio.

Artículo 25. ...

...

...

...

El inventario de bienes podrá ser consultado en cualquier momento por cualquiera de los condóminos, previa solicitud al administrador por escrito o por la vía que establezca el reglamento interior.

Artículo 50. ...

El administrador deberá calcular las cuotas de administración anuales de los condóminos con base en la operación resultante de multiplicar el monto del presupuesto del condominio por la cuota de participación correspondiente.

...

Artículos transitorios

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Se exceptúan de lo anterior las disposiciones legales contenidas en este decreto que se refieran a la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, que entrará en vigor en un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales posteriores a la entrada en vigor del decreto.

De igual manera, se exceptúa de lo previsto en el párrafo primero de este artículo transitorio lo dispuesto en el artículo 5, fracción I, inciso b), numeral 3, de este decreto, referente al Padrón de Asesores Inmobiliarios, que entrará en vigor al momento en que lo hagan las reformas legales que lo regulen.

Segundo. Obligación normativa

El Congreso del Estado de Yucatán deberá expedir las leyes y realizar las modificaciones necesarias a la legislación secundaria, para armonizarla a las disposiciones de este decreto, en un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.

Tercero. Obligación normativa

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 reglamentarias y normativas que fuesen necesarias para armonizar el marco jurídico estatal con las disposiciones contenidas en este decreto.

Cuarto. Obligación normativa

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.

Quinto. Expedición de instrumentos de planeación territorial

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.

Sexto. Adecuación de instrumentos de planeación territorial

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 el dictamen de congruencia dentro de un plazo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.

Séptimo. Declaratorias de centros de población

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.

Octavo. Abrogación

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.

Noveno. Remisión de la terna

La persona titular del Poder Ejecutivo deberá remitir al Congreso la terna para la designación de la persona titular de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor de este decreto.

Décimo. Instalación de la junta de gobierno

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 contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Décimo primero. Obligación normativa

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 veinte días naturales contado a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

Décimo segundo. Previsiones presupuestales

El Congreso deberá realizar las previsiones y adecuaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este decreto.

Décimo tercero. Adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos

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.

Décimo cuarto. Ejercicio de atribuciones

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.

Décimo quinto. Procedimientos y asuntos en trámite

Los procedimientos, así como los demás asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este decreto, se substanciarán y resolverán hasta su total conclusión conforme a las disposiciones anteriores que les sean aplicables.

Atentamente

Abog. María Dolores Fritz Sierra

Secretaria general de Gobierno, encargada del Despacho del Gobernador, conforme a los artículos 56, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 18 del Código de la Administración Pública de Yucatán

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO
SECRETARÍA GENERAL
RECIBIDO
21 MAY 2023
MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO
HORA: 09:58
FIRMA:

Lic. Olga Rosas Moya

Secretaria de Administración y Finanzas en ejercicio de las funciones que le corresponden a la secretaria general de Gobierno, conforme al artículo 18 del Código de la Administración Pública de Yucatán