



PERIODICO OFICIAL



TOMO CXL Alcance al Periódico Oficial de fecha 17 de Septiembre de 2007 Núm. 38

LIC. ALEJANDRO HABIB NICOLAS
Coordinador General Jurídico

LIC. JOSE VARGAS CABRERA
Director del Periódico Oficial

Tel. 71 7-61-58 Sótano Palacio de Gobierno Plaza Juárez S/N
Correo Electrónico: poficial@hidalgo.gob.mx

Registrado como artículo de 2a. Clase con fecha 23 de septiembre de 1931

SUMARIO:

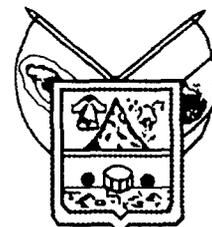
Decreto Núm. 381.- Que contiene la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo.

Págs. 1 - 63



PODER LEGISLATIVO
GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO

GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO PODER EJECUTIVO



GOBIERNO DEL ESTADO
DE HIDALGO

MIGUEL ANGEL OSORIO CHONG, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A SUS HABITANTES SABED:

QUE LA LIX LEGISLATURA DEL H. CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, HA TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:

DECRETO NUM. 381

QUE CONTIENE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, en uso de las facultades que le confieren el Artículo 56 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; **DECRETA:**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En sesión de fecha 12 de Julio del año 2007, fueron turnadas para su estudio y Dictamen las **Iniciativas de Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo**, presentadas por Ciudadanos Diputados integrantes de esta LIX Legislatura y por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, registrándose en los Libros de Gobierno de las Primeras Comisiones Permanentes de Legislación y Puntos Constitucionales, de Medio Ambiente, Ecología y Desarrollo Urbano y de Obras Públicas de la LIX Legislatura, bajo los números **143/2007 y 144/2007, 47/2007 y 48/2007, 47/2007 y 48/2007** respectivamente.

SEGUNDO.- Con fundamento en lo que establece el Artículo 92 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, a la Primera Comisión Permanente de Legislación y Puntos Constitucionales, le fueron turnados para su análisis y dictamen correspondiente, los siguientes documentos:

- 1.- **Iniciativa de Decreto que contiene el Código Urbano para el Estado de Hidalgo**, presentada por los CC. Diputados integrantes de la Fracción Legislativa del Partido Acción Nacional, en sesión de fecha 8 de octubre del 2002, de la LVIII Legislatura, registrándose con el expediente número 53/2002, y:
- 2.- **Iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo**, presentada por el Titular del Poder Ejecutivo de la Entidad, en sesión de fecha 21 de Diciembre del 2004 también en la LVIII Legislatura, registrándose con el expediente número 29/2004.

Por lo que en mérito de lo anteriormente expuesto; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las Comisiones que suscriben son competentes para conocer sobre el presente asunto, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 2, 76 y 78 fracción II, X y XIII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDO.- Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 56, fracciones I, II, III de la Constitución local, corresponde al Congreso del Estado, Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y expedir las Leyes que sean necesarias, para hacer efectivas las facultades otorgadas por dicho ordenamiento a los Poderes de la Entidad.

TERCERO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 promueve como una línea de acción prioritaria, equilibrar el desarrollo integral de la Entidad con políticas que fomenten el crecimiento de la inversión productiva, generen la infraestructura suficiente y necesaria, reordenen los asentamientos humanos y regulen el crecimiento poblacional de forma ordenada y sustentable.

Asimismo, es indispensable un desarrollo equilibrado en el territorio estatal y ordenado al interior de los asentamientos humanos, para inhibir, en la medida de lo posible, la creación de asentamientos humanos irregulares y la generación de polos aislados de población con alta marginación donde es difícil el acceso de los servicios públicos básicos.

De igual forma, es de vital importancia para el bienestar de los Hidalguenses, disponer la ejecución de políticas públicas eficientes de ordenación del Territorio en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como impulsar la ordenación del territorio de los asentamientos humanos y su distribución, a través de un nuevo marco jurídico moderno, eficaz y de vanguardia.

Es así, que resulta indispensable para la generación de más y mejores oportunidades de empleo para los hidalguenses, atraer inversiones productivas a la Entidad, como política pública de fomento económico, así como diagnosticar y evaluar las potencialidades y limitaciones naturales y socioeconómicas de la geografía Estatal, a partir de la ordenación Territorial del Estado.

La política pública en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Estado, desde el inicio de esta administración ha encontrado sustento en tres ejes básicos: el reordenamiento territorial, el mejoramiento de la prestación de los servicios urbanos y el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos.

La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Hidalgo vigente, fue Publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 1 de febrero de 1977, razón por la cual, es necesario la aprobación y posterior aplicación de un marco jurídico de vanguardia que atienda y regule las nuevas necesidades y requerimientos que el crecimiento de los asentamientos humanos actualmente exige.

Estas iniciativas de Ley, consolidan una política de Estado a favor de la ordenación del territorio y desarrollo urbano de los asentamientos humanos, bajo principios de planeación que permitan maximizar la eficiencia económica del territorio y que fortalezca la cohesión política, social, productiva y cultural del Estado, en un marco de sustentabilidad.

Este planteamiento Legislativo redefine atribuciones y competencias en la materia, fortalece la coordinación intersectorial y entre Órdenes de Gobierno, consolida y fortalece la participación social, propicia una visión de largo plazo en la planeación territorial, incorpora mecanismos de gestión del territorio, promueve la congruencia entre los instrumentos de planeación del territorio de los distintos niveles e incorpora sanciones para la actuación pública y la conducta de los particulares, entre otros novedosos dispositivos que nos permitirán contar con una Ley socialmente útil para los propósitos del Desarrollo Estatal.

CUARTO.- Que las Iniciativas de Ley a estudio contemplan lo siguiente:

Cinco títulos, de los cuales corresponde a cada uno de ellos la regulación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Entidad.

El Título Primero, contempla las disposiciones generales, que a su vez se divide en el Capítulo Primero, referido al objeto de la Ley y las definiciones aplicables para efecto de su cumplimiento e interpretación. Respecto del objeto de la Ley se propone la regulación de todos los procesos de aprovechamiento inmobiliario que se den en el Territorio Estatal, no obstante si se trata de propiedad del suelo privado, público, ejidal o comunal, dando así sentido y fortaleza a la capacidad de gestión de las autoridades Estatal y Municipal frente al crecimiento urbano, todo lo anterior en congruencia con las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, así como de las disposiciones aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Planeación, Ley Agraria, Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, Ley de Planeación, Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo, así como la Ley para la Protección al Ambiente para el Estado de Hidalgo.

El Capítulo Segundo, regula las atribuciones y competencias que corresponden a cada uno de los ámbitos de Gobierno Estatal y Municipal en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Sobre el particular, esta propuesta de Ley es congruente con las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, así como

de la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamientos que precisan con claridad qué funciones son competencia Municipal y cuáles lo son de las Autoridades Estatales. De esta forma se garantiza el cumplimiento de dichos ordenamientos y se es congruente con la transferencia a los Municipios de las funciones que constitucionalmente les corresponden.

Destaca también, el fortalecimiento de la capacidad de gestión y rectoría de las Autoridades Estatales y Municipales en los procesos de incorporación de suelo al desarrollo urbano, garantizando así un control planeado, congruente y eficaz de las acciones urbanas de aprovechamiento inmobiliario, en uno de los aspectos de mayor sensibilidad e impacto urbano.

En materia de zonas conurbadas y metropolización, esta Iniciativa de Ley establece un esquema sencillo y a la vez eficaz, que asegura la realización de acciones concertadas en estas zonas, fomentando la participación de los ámbitos de Gobierno Municipal y estatal bajo un esquema de responsabilidades concurrente y consecuencias puntuales en caso de incumplimiento.

QUINTO.- Que la finalidad del Título Segundo y sus capítulos, es regular los procesos de planeación de los asentamientos humanos, contempla en primer término, un Sistema Estatal de Planeación Urbana, el cual reúne todos los programas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial que facilita tanto su elaboración, aprobación y aplicación para las autoridades, así como su cumplimiento para los particulares. En dicha estructura se contemplan todos los niveles de planeación, correspondiendo cada uno de ellos a criterios territoriales, contenidos y alcances específicos, de manera que se pretende evitar duplicidad en las normas y contradicciones.

Para cada uno de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación urbana anteriormente señalado, se indica de manera puntual en el Capítulo Segundo, el contenido de los programas que integran el sistema para ser elaborados, incluyéndose la forma en la que participarán así como su procedimiento, escuchando propuestas de contenido de los Municipios, ciudadanía, sociedad organizada, instituciones académicas y de investigación así como de Autoridades Federales y Estatales, con la finalidad de que sean escuchados todos los sectores que directa o indirectamente obtendrán los beneficios que representa la expedición de los programas, así como su procedimiento de formulación, aprobación, modificación y actualización de los programas, guardando en todos los casos plena congruencia con las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

En el Capítulo Tercero, se incorporó el término de zona metropolitana, desarrollando los fenómenos de conurbación, metropolización y metrópoli, considerando que la dinámica espacial generada por los cambios producidos en el modo de producción de las metrópolis, propicia el fenómeno de metropolización y las áreas urbanas que presentan procesos diferenciados que se generan en las zonas metropolitanas, por lo que fue necesario incluirlos en el proyecto de Ley a efecto de estar a la vanguardia en el control, seguimiento y evaluación de dichos fenómenos.

Por lo que en virtud de lo anterior, queda establecida la coordinación de las Autoridades Estatales y Municipales para atender los fenómenos de conurbación y metropolización, así como su reconocimiento a través de la declaratoria correspondiente con la cual se dará inicio al proceso de participación entre el Estado y los Municipios involucrados, a efecto de formular el programa de zona conurbada o metropolitana, el cual se ejecutará a través de comisiones.

En el mismo sentido, el Capítulo Cuarto, contempla cuestiones posteriores a la elaboración de los programas, esto es, a los efectos de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana, definiéndolos puntualmente, pasando por su aprobación, publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como

el término establecido para tal efecto y en general, todos aquellos aspectos para su correcta aplicación, ejecución y funcionamiento, ya que a partir de esto, los municipios ejercerán sus facultades en materia de desarrollo urbano, observando lo dispuesto en sus programas de la materia vigentes.

El Capítulo Quinto, establece los mecanismos de participación social en el proceso de planeación, en este sentido, el proyecto de Ley contempla un mecanismo para promover la participación activa de la sociedad tanto en las fases de formulación de los programas, como en las de ejecución y evaluación de los mismos, garantizando así que las determinaciones de los programas que integra el Sistema Estatal de Planeación Urbana contemplados en esta propuesta legislativa, sean conocidas y avaladas por vecinos, propietarios e inversionistas y la comunidad en general, además de que en materia de evaluación, la sociedad en su conjunto desempeña un papel relevante en la vigilancia de las acciones urbanas que se lleven a cabo en el Territorio Estatal mediante la denuncia ciudadana o bien a través de los observatorios Municipales.

SEXTO.- Que en el Título Tercero y sus capítulos, a efecto de llevar a cabo la regulación de la propiedad en los centro de población, se establece que las modalidades a la propiedad se sujetarán a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen los programas del sistema, por lo que en virtud de lo anterior, el derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán ser ejercidos con las limitaciones que indiquen los programas.

Asimismo, se establece que el Territorio del Estado se encuentra sujeto a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las Autoridades competentes y que cualquier acción urbana que se pretenda realizar, deberá previamente contar con las autorizaciones correspondientes.

De igual forma se establece el derecho de preferencia, así como la obligación de los notarios y registradores, de cerciorarse de que se cuenta con las autorizaciones correspondientes a efecto de que pueda otorgar e inscribir una escritura pública, e insertarlas en los instrumentos públicos, bajo pena de nulidad de los mismos por incumplimiento de dichas disposiciones.

Por otro lado, la Sección Segunda establece que la zonificación del Territorio Municipal debe establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano Municipal y contendrá las áreas, aprovechamientos, usos, destinos, así como normas aplicables, compatibilidad, densidades y medidas de protección para los derechos de vía y todos los demás criterios aplicables al desarrollo urbano, contando los Municipios con la facultad de emitir los permisos, licencias, autorizaciones y constancias relativas a los asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, una vez que cuenten con sus respectivos programas en la materia.

De igual forma, queda debidamente establecido cuándo habrá suelo no urbanizable y suelo urbanizable programado, así como el establecimiento de polígonos de actuación y los asentamientos humanos en tierra ejidal y su regularización, donde la planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos, se sujetarán a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, determinados en los programas correspondientes.

Por esta razón, se implementan políticas de preservación, conservación, restauración y aprovechamiento sustentable del equilibrio ecológico y protección al ambiente en los asentamientos humanos, las cuales deberán estar establecidas igual que en todos los demás casos, en los programas que integran el Sistema.

De ahí que se establece que los valores culturales y naturales, así como los monumentos e inmuebles de valor histórico, deben estar contenidos en los programas, con la finalidad que se contemple su preservación y cuidado, por lo cual, se establece la relevancia del aprovechamiento sustentable del equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente, que los programas deben considerar.

También se reconoce la necesidad de identificar las zonas no aptas para el desarrollo urbano y aquellas que representen un riesgo para los asentamientos humanos, siendo necesario atender los requerimientos derivados de una emergencia o contingencia urbana, conforman a las medidas de seguridad que se implementen, pero que sobre todo son tendientes a prevenir los riesgos.

En el Capítulo Segundo, de los instrumentos de acción directa y de promoción del desarrollo urbano, incluyendo en su articulado la definición de acciones y políticas tendientes al mejoramiento y conservación de los asentamientos humanos, conforme a ese marco, queda determinado la conformación de elementos a los cuales deberán ceñirse dichas acciones y por lo consiguiente, deberán también incluirse dentro de los programas de desarrollo urbano correspondientes.

Se establece como nueva figura, los efectos compensatorios, que determinan la forma y términos en que habrán de estimularse a los particulares que participen en el desarrollo urbano, por lo que deberá entenderse que dichos efectos propician la distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano.

Asimismo, detalla los instrumentos mediante los cuales se ordenará y regulará el aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria, evitando así la especulación de los inmuebles, ya que con dichos instrumentos se establecen criterios de planeación a largo plazo.

En los mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano, se establece que podrán llevarse a cabo a través de aportaciones del sector público, sin embargo, se integra la figura de la contribución por plusvalía, la cual deberá establecerse en la Ley de Hacienda Municipal, a efecto de que el incremento que sufran los inmuebles por la realización de una obra pública, cambio de uso de suelo o cualquier otra acción, sea objeto de dicha contribución para aplicarla al desarrollo urbano.

Por lo que se refiere a las reservas territoriales, éstas son consideradas como los espacios destinados al crecimiento ordenado para propiciar un sano desarrollo urbano, el Estado y los Municipios promoverán la transferencia, enajenación, expropiación o destino de terrenos para la aplicación de programas de desarrollo urbano, garantizando así, la disponibilidad de suelo urbanizable programado, el cual deberá ser administrado mediante los instrumentos legales que garanticen su factibilidad financiera, de conformidad con los programas aprobados.

Se instrumentarán también, programas para la tierra ejidal o comunal, a efecto de incorporarla al desarrollo urbano y vivienda de conformidad con la planeación urbana.

Por lo que respecta a la regularización de la tenencia de la tierra, como elemento del desarrollo urbano debe llevarse a cabo para lograr la incorporación de los asentamientos irregulares al desarrollo urbano de los centros de población, destacando que dicho proceso es necesario derivado del crecimiento desordenado de los centros de población en tierras comunales o ejidales.

De igual forma, se establecen reglas para garantizar que los procesos de titulación de predios en zonas aptas para su desarrollo, se den en función de los usos de suelo permitidos en los programas que integra el sistema, con el objeto de evitar procesos de regularización en zonas no aptas para su desarrollo.

Asimismo, refiere que el Estado y el Municipio tendrán derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir predios comprendidos en los programas que integran el Sistema y que posibilita el aprovechamiento de los mismos a favor de la colectividad para subsanar necesidades de equipamiento de la infraestructura, lo cual significa, que toda oferta de enajenación de tierra hecha por particulares, puede ser aprovechada preferentemente por el Estado o por los Municipios donde se encuentre dicho inmueble.

De igual forma se incorporan dos nuevas figuras, como instrumentos de acción directa de las Autoridades competentes en materia de desarrollo urbano: El reagrupamiento inmobiliario y los polígonos de actuación urbana concertada. El primero se refiere al proceso de fusión de predios, comprendidos en un polígono de actuación y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación para la ejecución de programas de desarrollo urbano para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los asentamientos humanos. El reagrupamiento supone una asociación de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, previamente establecido en los programas correspondientes.

Los polígonos de actuación, son aquellos que permiten detonar y estimular una zona en su conjunto para propiciar un desarrollo integral, los cuales podrán ser constituidos por el Estado, los Municipios o los particulares.

Tienen por objeto estructurar, ordenar o reordenar el trazo de la infraestructura, vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, promoviéndose a través de sistemas de participación privada, social o por cooperación los cuales serán regulados por la Autoridad competente y en el Reglamento respectivo.

Las acciones de vivienda se llevan a cabo en los tres niveles de Gobierno, teniendo como objetivo ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda para la población de bajos recursos, ampliando la cobertura de los programas incentivando la reducción de costos para que con esto se promueva el desarrollo de diversas modalidades de vivienda.

Se establece también la creación de agencias desarrolladoras, las cuales se podrán constituir con la participación del sector público o bien público y privado para instrumentar proyectos urbanos o inmobiliarios de beneficio público, teniendo las características de una sociedad mercantil pero con un objeto social encaminado al desarrollo urbano.

En ese orden de ideas, se incluyen las acciones de fomento, con el objeto de promover la inversión por parte de personas físicas o morales en infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas a cubierto y módulos de vigilancia o cualquier otra obra de beneficio público.

SEPTIMO.- Que el Título Cuarto de las iniciativas a estudio, se refiere al régimen de control del desarrollo urbano, es decir, a aquellos instrumentos y mecanismos que tengan la finalidad de hacer cumplir esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana.

Fundamentalmente, su Primer Capítulo se refiere a la congruencia con los programas, calificada mediante el correspondiente dictamen que emita la Secretaría, contemplando la revisión y evaluación de los programas para llevar a cabo cualquier acción urbana en el Territorio del Estado.

Se propone también un nuevo mecanismo denominado estudio de impacto urbano, el cual establece que toda acción urbana deberá obtener el dictamen del estudio de impacto urbano, previo a cualquier trámite relacionado con el desarrollo urbano. Éste lo deberá realizar quien pretenda realizar la acción urbana y se establecen supuestos en los que opera, así como los demás datos que contemplan la Ley y su Reglamento, en aquellos proyectos que por sus características o dimensiones impacten de manera significativa en los asentamientos humanos, con sus correspondientes medidas de mitigación y propuestas, de tal forma que este mecanismo se constituya en un factor óptimo de los procesos de urbanización, ya sea que impliquen o no la edificación de construcciones.

También se regula en este capítulo, lo relativo a las fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones y fraccionamientos de áreas y predios. Respecto del último de los aprovechamientos mencionados, cabe aclarar que la iniciativa contempla una serie de mecanismos que vienen a fortalecer la capacidad de gestión y control de las Autoridades Municipales en la materia, ya que se fijan condiciones claras para el otorgamiento de garantías respecto del cumplimiento de las obligaciones que lleva aparejada la autorización para la ejecución, comercialización y municipalización de fraccionamientos, los cuales se encontrarán pormenorizadamente detallados en la reglamentación de la presente Ley.

De igual forma, se establece que el régimen de propiedad en condominio, se sujetará a las normas de fraccionamientos, con el objeto de contar con una distribución adecuada de predios, lo cual obliga a los propietarios a llevar a cabo los procesos de construcción de infraestructura urbana y realizando únicamente actos, convenio o contratos traslativos de dominio, sujetándose a lo establecido en la normatividad aplicable.

Todo lo anterior tiene como consecuencia, que toda obra que se realice dentro del territorio del Estado, requerirá licencia de construcción, de conformidad con los programas que integran el Sistema, aprobados para tal efecto, así como por la reglamentación correspondiente. En tal virtud, dicha licencia la otorgará el municipio, sin embargo, no obsta lo anterior, que éste celebre con el Estado, el correspondiente convenio de colaboración a efecto de que se unifiquen criterios en materia de desarrollo urbano. De igual forma se incluye la figura de Director Responsable de Obra, con la finalidad de que sea la persona que otorgue la responsiva correspondiente con la cual se puedan obtener las licencias, autorizaciones, permisos o constancias relativas a los asentamientos humanos, al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial.

De singular importancia resulta resaltar, que la Autoridad tendrá la facultad para declarar la suspensión de licencias, permisos y autorizaciones con el objeto de llevar a cabo acciones urbanas en beneficio de la colectividad y de esta forma evitar la especulación del suelo o el mal uso del mismo, asegurando así el cumplimiento del respectivo programa de desarrollo urbano.

Asimismo, es importante establecer la regulación a los especialistas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, ya que cuando se pretenda obtener autorizaciones, permisos, licencias o constancias que regula la Ley, ésta deberá ser respaldada por la persona que tenga los conocimientos requeridos en la misma materia y que se encuentre debidamente registrado ante las Autoridades correspondientes a efecto de tener mayor control de los asentamientos humanos, asegurando así que los procesos urbanos que se efectúen en el Estado, cumplan con los requisitos mínimos de seguridad en sus construcciones.

OCTAVO.- Que el Título Quinto, se refiere a la verificación y responsabilidades del régimen urbano y contempla las regulaciones para integración y funcionamiento del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, así como las reglas aplicables en materia de inspección y vigilancia, a efecto de que las Autoridades Estatales y Municipales, dentro de sus respectivas atribuciones, puedan practicar visitas de verificación para comprobar el cumplimiento, de los programas y demás disposiciones vigentes en materia de asentamientos humanos y ordenamiento territorial, conforme a lo dispuesto en la Ley Estatal de Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo.

También se contemplan las disposiciones relativas a la imposición de medidas de seguridad, así como a la aplicación de sanciones por la infracción a la Ley y a las disposiciones reglamentarias en la materia y de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana.

Respecto de las sanciones, se propone un esquema completo e integrado, que permita

a las autoridades competentes actuar de manera eficaz en contra del incumplimiento de la Ley, sus disposiciones reglamentarias y los programas que contempla esta Ley.

Asimismo, se establece la creación de los observatorios urbanos, que funcionarán como redes de información con la participación de la sociedad y el Gobierno, con la finalidad de estudiar, investigar, organizar y difundir las políticas urbanas y de gestión pública.

Finalmente, se contempla un mecanismo ciudadano a través del cual podrán denunciar construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan la Ley, sus disposiciones reglamentarias y los programas que contempla esta Ley, así como los ecológicos y de patrimonio cultural aplicables, por quienes resulten afectados.

NOVENO.- Que para las Comisiones Conjuntas que dictaminan, no pasa inadvertido que los ordenamientos de los que se ha dado cuenta, además de enriquecerse en su contenido con las iniciativas de Ley presentadas en la LVIII Legislatura de este Honorable Congreso, tiene el sello de la participación ciudadana a través de la realización de los denominados Foros de Consulta para la Conformación de la Iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo, impulsados por el Gobierno del Estado, por conducto del Poder Ejecutivo y Legislativo, llevados a cabo del 16 de febrero al 16 de marzo del año en curso teniendo como sedes las ciudades de Huejutla de Reyes, Tula de Allende, Tulancingo de Bravo, Tizayuca y Pachuca de Soto, vertiéndose en las mesas de trabajo, opiniones y sugerencias de especialistas en la materia, de Colegios de Profesionistas, empresarios, maestros, líderes de partidos políticos, integrantes de Ayuntamientos, Funcionarios del ámbito Estatal y Federal, Legisladores, etc.

POR TODO LO EXPUESTO, ESTE HONORABLE CONGRESO, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO

QUE CONTIENE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO OBJETO Y DEFINICIONES

ARTICULO 1.- Esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas que integran el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y que expidan las autoridades competentes, son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I.- Establecer las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios, a través de las Autoridades competentes, ejercerán sus atribuciones en materia de planeación urbana, asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial para planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en la Entidad;
- II.- Establecer las bases mediante las cuales se integrará el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los instrumentos de gestión y ejecución a través de la regulación, inducción, concertación y coordinación de los agentes públicos, sociales y privados en la materia;

- III.- Fijar las normas y procedimientos básicos para regular, controlar y vigilar las acciones urbanas y el ordenamiento territorial, en los términos de esta Ley, los programas del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las demás disposiciones reglamentarias, y
- IV.- Definir las bases conforme a las cuales se dará la participación ciudadana en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

ARTICULO 2.- La planeación urbana, el ordenamiento territorial y la regulación de los asentamientos humanos y sus construcciones en el Territorio del Estado, impulsarán la creación de las bases materiales para una mayor producción y productividad, lograr una equitativa distribución de la riqueza, mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente.

ARTICULO 3.- Los programas que integran el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, expedidos por las autoridades competentes, establecerán entre otros:

- I.- Estrategias, medidas y acciones necesarias para el aprovechamiento, en beneficio social, de las áreas naturales susceptibles de apropiación, que conduzcan al mejoramiento de los niveles de vida y bienestar social en las comunidades urbanas y rurales;
- II.- La ejecución de las medidas y acciones que tiendan a conciliar equilibradamente la interrelación entre ciudad y campo y que requieran la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- III.- Las obras y servicios de transportes, estructura vial y demás sistemas de convivencia y de servicios en cada asentamiento humano; y
- IV.- Las acciones tendientes a crear la reserva territorial para la construcción de equipamiento, vivienda e infraestructura que requieran los asentamientos humanos.

ARTICULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I.- **Acción urbana:** El proceso de aprovechamiento, acondicionamiento y utilización del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento y servicios, así como por el fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, edificación, cambio de régimen a propiedad en condominio u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo;
- II.- **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- III.- **Asentamiento humano irregular:** Es el conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, establecido sin autorización en términos urbanístico – ambientales de las Autoridades Municipales, en una determinada zona de los centros de población por lo general en zonas periféricas o suburbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia de la tierra, aunque este fenómeno se presenta con mayor frecuencia en tierras ejidales o comunales;
- IV.- **Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de

actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la Autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

- V.- Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los asentamientos humanos, incluyendo sus valores históricos, naturales y culturales;
- VI.- Constancia de uso de suelo: El documento expedido por la Autoridad en el cual se establecen los usos y destinos de un predio en base a su uso actual o al uso que en su caso establezcan los planes o programas de desarrollo urbano, la cual no autoriza su modificación, construcción o alteración;
- VII.- Crecimiento: La acción tendiente a expandir físicamente un asentamiento humano existente;
- VIII.- Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;
- IX.- Destinos: Los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas zonas o predios de un asentamiento humano;
- X.- Dictamen del estudio de impacto urbano: El documento técnico expedido por la Autoridad, mediante el cual se establecen las acciones compensatorias y mitigatorias del impacto de una acción urbana, en su caso;
- XI.- Director Responsable: La persona física con autorización de la Autoridad competente que responde ante las Instancias Estatal y Municipal, así como a los particulares promoventes, del cumplimiento de esta Ley y las disposiciones reglamentarias aplicables en la materia;
- XII.- El Ejecutivo: El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Hidalgo;
- XIII.- Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario urbano, de propiedad pública o privada, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XIV.- Estudio de impacto urbano: El documento que los propietarios o promoventes de una acción urbana deben presentar al Municipio y en su caso a la Secretaría, el cual contendrá los posibles efectos de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y características ameritan su identificación, prevención y mitigación;
- XV.- Fraccionamiento: La división de un terreno en dos o más manzanas y éstas en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XVI.- Fundación: La acción de establecer un nuevo asentamiento humano fuera de los límites del centro de población;
- XVII.- Fusión de áreas o predios: La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;
- XVIII.- Infraestructura: Las vías generales de comunicación, toda clase de redes de transportación y distribución de servicios públicos;

- XIX.-** Licencia de uso de suelo: El documento expedido por el Ayuntamiento, en el cual se autoriza el uso o destino de un predio o inmueble, estableciendo sus condiciones de aprovechamiento de conformidad con los programas, reglamentos y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- XX.-** Mejoramiento: Acción tendiente a reordenar, renovar o regularizar las zonas de un asentamiento humano de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente y dotar a los pobladores de satisfactores y servicios básicos;
- XXI.-** Municipalización del fraccionamiento: El acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del fraccionador al Municipio respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados;
- XXII.-** Ordenamiento territorial: El proceso de distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en un espacio determinado, atendiendo a la localización del equipamiento e infraestructura económica y social, en relación a las necesidades de equilibrio general de la población y del medio ambiente;
- XXIII.-** Polígonos de actuación: El área delimitada y físicamente determinada de un territorio, en que se aplicará alguna de las modalidades del Sistema a fin de estructurar, ordenar o reordenar una unidad espacial integral;
- XXIV.-** Programa Estatal de Desarrollo Urbano; El conjunto de Reglamentos, planos, normas técnicas o disposiciones relativas para ordenar y regular las provisiones, usos, reservas y destinos del Territorio de la Entidad, para la fundación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población y el desarrollo urbano en general;
- XXV.-** Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un asentamiento humano;
- XXVI.-** Reagrupamiento inmobiliario: La asociación de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado;
- XXVII.-** Relotificación: El acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada se modifican en sus dimensiones;
- XXVIII.-** Reservas: Las áreas de un asentamiento humano que serán utilizadas para su crecimiento;
- XXIX.-** Secretaría: La Secretaría de Obras Públicas, Comunicaciones, Transportes y Asentamientos;
- XXX.-** Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la Autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXXI.-** Sistema: El Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de carácter sectorial, definido como el conjunto de programas y disposiciones tendientes a la ordenación de los asentamientos humanos y la regulación de

las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad, mismo que forma parte del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

- XXXII.-** Sistema de actuación: Los mecanismos mediante los cuales, tanto los particulares como el Estado y Municipio, podrán llevar a cabo la ejecución de los programas en los polígonos de actuación. Estos sistemas son de actuación privada, actuación social y actuación por cooperación;
- XXXIII.-** Sistema de actuación por cooperación: El sistema en el que participan las agencias desarrolladoras y los sectores social y privado;
- XXXIV.-** Sistema de actuación social: El Sistema en el que participa exclusivamente el sector social;
- XXXV.-** Sistema de actuación privado: El reagrupamiento inmobiliario en un polígono de actuación en el que participa únicamente el sector privado;
- XXXVI.-** Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de una o más vías públicas;
- XXXVII.-** Suelo no urbanizable: Las zonas, áreas y predios ubicados o no dentro de un asentamiento humano en donde, de conformidad con los programas que integran el Sistema, el uso del suelo deberá permanecer inalterable;
- XXXVIII.-** Suelo urbanizado: Las zonas, áreas o predios de un centro de población que cuenten con la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y que están edificados en al menos dos terceras partes de su superficie, que pueden ser objeto de reordenamiento o reestructuración;
- XXXIX.-** Suelo urbanizable: Las áreas o predios que se reserven para la expansión o el crecimiento de los asentamientos humanos, conforme a los programas que integran el Sistema;
- XL.-** Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios en el Territorio del Estado;
- XLI.-** Vía pública: El inmueble de dominio público y uso común destinado al libre tránsito, inalienable e imprescriptible;
- XLII.-** Zonificación primaria: Es la determinación de las áreas que integran y delimitan un asentamiento humano, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo; y
- XLIII.-** Zonificación secundaria: Es la que define las normas de habitabilidad, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación, alineamientos y edificación.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

ARTICULO 5.- La aplicación de esta Ley corresponde al Estado y a los Municipios, los que ejercerán sus atribuciones en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Hidalgo y la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 6.- Son facultades del Ejecutivo las siguientes:

- I.- Establecer las políticas generales para regular el ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la Entidad con base en lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo;
- II.- Promover la participación social conforme a lo dispuesto en esta Ley;
- III.- Vigilar, supervisar y dictaminar la fundación de nuevos centros de población o desarrollos fuera de los límites de crecimiento de los centros de población a efecto de que se cumpla con los procedimientos y normatividad establecidos en los programas que integran el Sistema y Reglamento previstos en esta Ley;
- IV.- Ejecutar los decretos de fundación de centros de población, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de esta Ley;
- V.- Aprobar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, los Programas Regionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como los de ordenación de zonas conurbadas, zonas metropolitanas y los demás que de éstos se deriven;
- VI.- Ordenar la Publicación en el Periódico Oficial del Estado, de los programas que integran el Sistema, aprobados de conformidad con esta Ley, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente;
- VII.- Celebrar en nombre del Estado, Convenios con la Federación, los Estados y los Municipios, en apoyo al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;
- VIII.- Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los Estados y los Municipios, en la celebración de Convenios para atender las conurbaciones y zonas metropolitanas interestatales, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
- IX.- Prestar la asesoría que los Municipios requieran para llevar a cabo la zonificación y formulación de sus programas de desarrollo urbano de centros de población, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia;
- X.- Celebrar Convenios con los Municipios involucrados para que de manera conjunta y coordinada, atiendan las conurbaciones y zonas metropolitanas intermunicipales, en los términos que establece la presente Ley, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia;
- XI.- Convenir con los Municipios, en la administración de los servicios públicos Municipales;
- XII.- Convenir con el sector privado en la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en la Entidad;
- XIII.- Convenir con los Municipios, en su caso, sobre el otorgamiento de licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso de suelo, fraccionamiento, fusión, subdivisión, relotificación, reagrupamiento inmobiliario y cambio a régimen de propiedad en condominio, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia;
- XIV.- Coadyuvar con las Dependencias y Entidades Federales en el cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- XV.- Expedir las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios; y

XVI.- Las demás que le atribuyan las Leyes y disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 7.- Para el cumplimiento de las atribuciones que esta Ley le otorga al Ejecutivo, se auxiliará por la Secretaría, que es la Dependencia encargada de formular y conducir la política general en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la Entidad, a través del Sistema y los demás instrumentos aplicables al presente ordenamiento.

ARTICULO 8.- Corresponde a la Secretaría:

- I.- Formular, administrar y evaluar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como los de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, promoviendo la participación ciudadana en su elaboración, ejecución, evaluación y actualización;
- II.- Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los Estados y los Municipios, en la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial de las conurbaciones interestatales, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
- III.- Participar de manera conjunta y coordinada con los Municipios involucrados, en la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial de las conurbaciones intermunicipales, en los términos que establece la presente Ley;
- IV.- Otorgar la asesoría, apoyo e información técnica a los Municipios para la formulación, aprobación, ejecución, control y evaluación de los programas de desarrollo urbano de su competencia, y en su caso, formularlos a través de la celebración de los respectivos Convenios de Colaboración;
- V.- Tramitar la Publicación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en el Periódico Oficial del Estado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente;
- VI.- Presentar al Ejecutivo las iniciativas para la fundación de nuevos centros de población;
- VII.- Formular y emitir los dictámenes de congruencia de los programas de desarrollo urbano municipal, de centros de población y parciales, así como de las políticas y normas derivadas de otros niveles de Planeación Municipal y Estatal que afecten el ordenamiento territorial en el Estado;
- VIII.- Proponer al Ejecutivo y a los Municipios, los Convenios para atender las conurbaciones y zonas metropolitanas en el territorio del Estado; así como coordinar las acciones tendientes a su ordenación y regulación;
- IX.- Promover la congruencia entre los programas que integran el Sistema con el Sistema Nacional de Planeación Democrática;
- X.- Constituir, organizar, administrar y actualizar permanentemente el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, disponiendo lo conducente para su difusión en el Sistema de Información que instrumente el Ejecutivo;
- XI.- Evaluar el cumplimiento de los programas que integran el Sistema, en coordinación con las Autoridades Estatales y Municipales competentes;

- XII.-** Emitir opinión fundada y motivada en los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de los bienes inmuebles de propiedad privada y social, interviniendo en la expropiación, afectación y destino de dichos bienes, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia;
- XIII.-** Establecer las políticas, criterios, normas y lineamientos en materia de reservas territoriales, regularización de la tenencia de la tierra e incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- XIV.-** Coordinar la comercialización de terrenos urbanizados, para proyectos de interés social y beneficio colectivo, ya sea directamente o a través de terceros;
- XV.-** Proponer políticas para el aprovechamiento de la reserva territorial que forma parte del patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con la determinación de usos, destinos y reservas que señalen los programas de desarrollo urbano;
- XVI.-** Dictaminar las propuestas que formulen las diversas Dependencias o Entidades de la Administración Pública del Estado, en cuanto a la asignación de usos, destinos y reservas para el equipamiento urbano;
- XVII.-** Proponer, y en su caso, promover las modificaciones a los programas de desarrollo urbano correspondientes, respecto de los bienes que conformen el patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con los objetivos y metas de la Administración Pública;
- XVIII.-** Coordinar la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial con base en los programas de vivienda;
- XIX.-** Participar en la constitución y administración de las reservas territoriales, con Autoridades Federales o Municipales, así como la concertación con el sector privado;
- XX.-** Participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los casos y con las condiciones establecidas por las disposiciones legales aplicables, con Autoridades Federales o Municipales, así como mediante la concertación con el sector privado;
- XXI.-** Participar con las Autoridades Municipales en la emisión de dictámenes y opiniones en los términos de la Ley Agraria, para la incorporación de suelo ejidal o comunal al desarrollo urbano, asegurando la congruencia de dichas incorporaciones con lo dispuesto en los programas que integran el Sistema;
- XXII.-** Dictaminar los estudios de impacto urbano, así como las demás autorizaciones de su competencia, de acuerdo con esta Ley, los programas que integran el Sistema y demás disposiciones aplicables;
- XXIII.-** Participar en la conformación de acciones en materia de dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XXIV.-** Participar conforme a las leyes aplicables en el diseño de programas y acciones en materia del patrimonio cultural, natural y la imagen urbana;
- XXV.-** Vigilar el cumplimiento de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia;

XXVI.- Conocer y resolver los recursos administrativos, en el ámbito de su competencia, de conformidad con la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo; y

XXVII.- Las demás que le atribuyan otros ordenamientos legales.

ARTICULO 9.- Son atribuciones del Municipio las siguientes:

- I.- Formular, aprobar y administrar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de los centros de población, así como los programas parciales y sectoriales que de ellos deriven;
- II.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III.- Gestionar ante la Secretaría, la obtención del dictamen de congruencia con el Sistema, de los programas de su competencia, así como la Publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción de los mismos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente;
- IV.- Administrar la zonificación prevista en los Programas Municipales, de centros de población y parciales de desarrollo urbano, vigilando las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los asentamientos humanos;
- V.- Expedir las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, retotificación, reagrupamiento inmobiliario, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización, de acuerdo con lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes, remitiendo copia de las mismas a la Secretaría;
- VI.- Remitir a la Secretaría, los estudios de impacto urbano a que se refiere la Sección Segunda, Capítulo Primero, Título Cuarto que le presenten los particulares, a efecto de que ésta emita el dictamen correspondiente;
- VII.- Difundir, informar y orientar a los particulares sobre los trámites relativos a los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas;
- VIII.- Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los programas de desarrollo urbano;
- IX.- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos de conformidad con los programas de desarrollo urbano;
- X.- Proponer al Ejecutivo la fundación de centros de población, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- XI.- Participar, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de la presente Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas interestatales que abarquen todo o parte de su territorio;
- XII.- Participar de manera conjunta y coordinada con la Secretaría, en la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial de las conurbaciones intermunicipales, en los términos que establece la presente Ley;
- XIII.- Participar con las Autoridades Estatales y Federales en la creación y administración de reservas territoriales;

- XIV.-** Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- XV.-** Intervenir con las Autoridades Estatales y Federales en la regularización de la tenencia de la tierra, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XVI.-** Celebrar Convenios o Acuerdos de Coordinación y Concertación con la Federación, Estados y otros Municipios que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los Programas Municipales, de centros de población y parciales de desarrollo urbano, en su jurisdicción;
- XVII.-** Celebrar Convenios o Acuerdos con el Estado y con otros Municipios Locales o de otras Entidades Federativas, previa aprobación del Congreso, para la prestación de servicios públicos que abarquen o involucren a dos o más Municipios;
- XVIII.-** Celebrar Convenios o Acuerdos con la Federación, el Estado, otros Municipios o con los particulares, para la ejecución de obras públicas o prestación de servicios públicos Municipales, cuando les sea imposible ejecutarlos o prestarlos por sí mismos o la complejidad de los asuntos lo requiera, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia, cuando existan implicaciones en materia de desarrollo urbano u ordenamiento territorial;
- XIX.-** Constituir organismos de participación social y de consulta conforme a lo previsto en la presente Ley;
- XX.-** Prestar los Servicios Públicos Municipales, atendiendo a lo previsto en los planes o programas de desarrollo urbano;
- XXI.-** Proporcionar la información de su competencia para la integración del Sistema de Información y Evaluación de Desarrollo Urbano del Estado de Hidalgo, observando lo dispuesto por la Ley de la materia;
- XXII.-** Vigilar el cumplimiento de esta Ley, calificar las infracciones y aplicar las sanciones y las medidas de seguridad de su competencia, en los términos de la presente Ley, así como solicitar el apoyo del Estado, en su caso, para tal efecto;
- XXIII.-** Conocer y resolver los recursos, en el ámbito de su competencia, de conformidad con la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo; y
- XXIV.-** Las demás que le otorgue esta Ley y otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

TITULO SEGUNDO DE LA PLANEACION URBANA

CAPITULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 10.- El Sistema está constituido por el conjunto de programas y disposiciones tendientes a la ordenación de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad; dicho Sistema estará integrado por:

- I.-** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

- II.- Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zonas Conurbadas y Zonas Metropolitanas en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos;
- III.- Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zonas Conurbadas y Zonas Metropolitanas dentro del Territorio del Estado;
- IV.- Los Programas Regionales y Subregionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- V.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- VI.- Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población; y
- VII.- Los Programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano, derivados de los programas a que se refieren las fracciones II a VI de este Artículo.

El Estado y los Municipios podrán convenir mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en dos o más Entidades, ya sea que se trate de zonas metropolitanas o sistemas de centros de población cuya relación requiera la participación de los Municipios. La aprobación de estos programas se efectuará con base a lo establecido en el Artículo 15 de esta Ley.

ARTICULO 11.- Los programas que integran el Sistema deberán guardar congruencia entre sí, sujetarse a los lineamientos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y no contravenir las disposiciones de los programas de niveles superiores en el Sistema.

La Secretaría, analizará y verificará que los proyectos de programas de desarrollo urbano propuestos, como requisito previo a su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, guarden congruencia entre los distintos niveles de planeación. En caso de detectar incongruencias, formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el proyecto de programa de que se trate sea revisado y modificado.

ARTICULO 12.- Los programas a que se refiere el Sistema, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán Publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y se mantendrán para consulta del público en las Oficinas de la Secretaría y de las Autoridades Municipales.

Los programas previstos en este capítulo, tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contempladas en los programas.

Sólo por razones técnicas que se especificarán en el Reglamento de esta Ley, dictaminadas por la Secretaría, la Administración Pública Estatal o Municipal podrá denunciar públicamente la imposibilidad para cumplir con las disposiciones de un programa previamente aprobado, en cuyo caso, se procederá a su revisión y modificación, con la asistencia técnica de la Secretaría, de acuerdo al procedimiento que señale la reglamentación de esta Ley.

El Estado y los Municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el

ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la Entidad, cuya relación lo requiera.

ARTICULO 13.- Los Programas que integran el Sistema, atenderán y contendrán además de lo establecido en el Reglamento de esta Ley, los siguientes aspectos:

- I.- Antecedentes y diagnóstico histórico de los aspectos físico-geográficos, culturales, sociales, económicos y político-administrativos, infraestructura, equipamiento y servicios del Estado, contemplando aspectos normativos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- II.- Definición de políticas, estrategias y metas de carácter económico, social y urbano, con la finalidad de apoyar las prioridades económicas, mejorar el bienestar de la población y ordenar la distribución de los asentamientos humanos en el territorio, en congruencia con el potencial y las posibilidades de desarrollo integral de la población;
- III.- Definición de programas y proyectos estratégicos contemplando los instrumentos necesarios para llevarlos a cabo, así como los mecanismos de control, seguimiento y evaluación de los mismos; y
- IV.- Los plazos para la formulación de los pronósticos, así como la determinación de estrategias y propuestas en los programas que integran el Sistema, deberán contemplar los escenarios temporales de corto, mediano y largo plazo, considerando como tales, un año, cinco años y veinticinco años, respectivamente.

CAPITULO SEGUNDO DE LA FORMULACION, APROBACION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS PROGRAMAS

ARTICULO 14.- El Programa Estatal, los Regionales, Subregionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se sujetarán a lo siguiente:

- I.- La Secretaría formulará el proyecto de los Programas Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y lo remitirá al subcomité sectorial del COPLADEHI para su revisión;
- II.- El proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, estará a disposición, consulta y opinión de los Municipios, ciudadanía, organizaciones sociales, instituciones académicas y de investigación y Autoridades Federales y Estatales interesadas durante un plazo no menor de 15 ni mayor a 30 días naturales, a convocatoria, que haga la Secretaría, disponiendo lo conducente para su difusión en el sistema de información que instrumente el Ejecutivo;
- III.- Los interesados podrán hacer por escrito sus planteamientos respecto del proyecto, en el plazo que determine la convocatoria;
- IV.- La Secretaría recibirá las propuestas, las evaluará y en su caso, las integrará al programa;
- V.- Cumplidas las anteriores formalidades, el Ejecutivo a través de la Secretaría, aprobará el programa y ordenará su Publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- VI.- Cuando se trate de Programas Regionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, la Secretaría asegurará la participación de los municipios involucrados.

ARTICULO 15.- Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Zonas Conurbadas y de Zonas Metropolitanas dentro del Territorio del Estado, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I.- La Secretaría, en coordinación con las comisiones de conurbación y de zonas metropolitanas, así como en su caso, con el Consejo Metropolitano, acordarán el inicio del proceso de elaboración del programa correspondiente y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad;
- II.- La Secretaría, en coordinación con las comisiones de conurbación y de zonas metropolitanas, con la opinión y asesoría del Consejo Metropolitano, formulará el proyecto de programa, difundándolo ampliamente;
- III.- El proyecto de programa estará a disposición, consulta y opinión de la ciudadanía, organizaciones sociales en general, instituciones académicas y de investigación y autoridades interesadas durante un plazo no menor de 15 ni mayor a 30 días naturales de conformidad con la convocatoria que haga la Secretaría, disponiendo lo conducente para su difusión en el Sistema de Información que instrumente el Ejecutivo;
- IV.- Los Municipios involucrados participarán en la elaboración y consulta del programa en el seno de la Comisión de Conurbación y de Zonas Metropolitanas;
- V.- Los interesados podrán hacer por escrito sus planteamientos respecto del proyecto, dentro del plazo que señale la convocatoria;
- VI.- La Secretaría, en coordinación con las comisiones de conurbación y de zonas metropolitanas, deberá recibir las propuestas, las evaluará y en su caso las integrará al programa;
- VII.- Concluido el programa por las comisiones de conurbación y de zonas metropolitanas, lo remitirán al Ejecutivo, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- VIII.- Una vez Publicado el programa, se expedirán las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios comprendidos en su territorio.

ARTICULO 16.- Los Programas Municipales, de centros de población y parciales de desarrollo urbano aplicarán el siguiente procedimiento:

- I.- El Municipio formulará el proyecto del programa y lo remitirá al Ejecutivo;
- II.- El Estado, a través de la Secretaría formulará las observaciones respectivas sobre su contenido y las relativas a la congruencia del proyecto con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- III.- Una vez dictaminado el proyecto, estará a disposición, consulta y opinión de la ciudadanía, organizaciones sociales, instituciones académicas y de investigación y autoridades interesadas durante un plazo no menor de 15 ni mayor a 30 días naturales, a convocatoria que haga de éste el Presidente Municipal, disponiendo lo conducente para su difusión en el sistema de información que instrumente el Ejecutivo;
- IV.- Los interesados podrán hacer por escrito sus planteamientos respecto del proyecto en el plazo que determine la convocatoria;

- V.- El Municipio recibirá, evaluará y en su caso las integrará al programa; y
- VI.- Cumplidas las anteriores formalidades el Ayuntamiento aprobará el programa y lo remitirá al Ejecutivo para su Publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, además, ordenará su difusión mediante Bandos.

ARTICULO 17.- El Estado, por conducto de la Secretaría, podrá convenir con los Municipios, a efecto de llevar a cabo la elaboración de sus programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 18.- Para la modificación y actualización de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

CAPITULO TERCERO DE LA COORDINACION DE AUTORIDADES EN LOS FENOMENOS DE CONURBACION Y METROPOLIZACION

ARTICULO 19.- Cuando dos o más centros de población, formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica que constituyan un área urbana continua en dos o más Municipios o Entidades Federativas diferentes, se constituye el fenómeno de conurbación.

ARTICULO 20.- Constituye el fenómeno de metropolización, la dinámica espacial, generada por los cambios derivados en el modo de producción e implica la asociación tendencial o inducida de redes de ciudades que conforman un conglomerado urbano con características comunes tales como sociales, económicas, funcionales y productivas y define flujos de bienes, personas y recursos financieros.

ARTICULO 21.- Constituye una metrópoli, el proceso mediante el cual una ciudad predominante de un sistema urbano, ejerce determinada influencia en el desarrollo económico, político y social de una región.

ARTICULO 22.- Constituyen la zona metropolitana, el espacio territorial de influencia dominante de una metrópoli, sobre dos o más áreas urbanas que presentan proceso de metropolización o metrópolis conformadas.

ARTICULO 23.- La planeación del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial en los fenómenos de conurbación y de metropolización, se efectuará mediante la coordinación del Estado y la participación de los municipios involucrados.

En los casos de las conurbaciones y zonas metropolitanas situadas en el Territorio del Estado y otras Entidades Federativas, el Estado y los Municipios participarán de manera conjunta y coordinada con la Federación, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 24.- Cuando se presente un fenómeno de conurbación y metropolización dentro del Territorio del Estado, el Ejecutivo formulará y publicará la declaratoria de conurbación y metropolización que dé inicio al proceso de participación del Estado y los municipios de la zona de que se trate, en los términos de la presente Ley y su Reglamento.

Las declaratorias de conurbación y metropolización para que surtan sus efectos, serán Publicadas en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 25.- El Estado y los Municipios deberán formular y ejecutar de manera conjunta, el programa de la zona conurbada conviniendo la delimitación de ésta, en los siguientes casos:

- I.- Cuando sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más asentamientos humanos, situados en el territorio de municipios vecinos, que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;
- II.- Cuando se proyecte o se funde un asentamiento humano y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de Municipios vecinos; y
- III.- Cuando solamente uno de los asentamientos humanos crezca sobre el territorio de otro Municipio.

ARTICULO 26.- El Estado y los Municipios deberán formular y ejecutar de manera conjunta, el Programa de la Zona Metropolitana conviniendo la delimitación de ésta, en los siguientes casos:

- I.- Cuando sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más áreas urbanas, situados en el territorio de Municipios vecinos, que por su dinámica espacial y funcional, integre los aspectos económicos, sociales, funcionales y productivos que propicien la conformación de la zona metropolitana;
- II.- Cuando se proyecte o se funde un centro de población con carácter de metrópoli y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de Municipios vecinos; y
- III.- Cuando se desarrolle una acción urbana derivado de un factor económico que propicie la creación e integración de centros de población.

ARTICULO 27.- Para el adecuado funcionamiento de las zonas conurbadas y zonas metropolitanas, se integrarán comisiones de conurbación o metropolitanas, a efecto de dirigir la planeación y administración urbana del territorio de la zona de que se trate, quienes contarán con las facultades que al efecto establezca el instrumento que los cree.

Las comisiones de conurbación o metropolitanas, con apoyo de la Secretaría, formularán el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial correspondiente, sometiéndolo para su aprobación al Ejecutivo.

ARTICULO 28.- En el caso de que las Autoridades Municipales sean omisas a intervenir, regular o participar en un proceso de conurbación o metropolización, el Congreso del Estado convocará a los Municipios involucrados para que expongan sus motivos y razones de su omisión; una vez expuestos dichos argumentos, éste, resolverá lo procedente para que en su caso el Ejecutivo, por conducto de la Secretaría formule el Programa de Zona Conurbada o Zona Metropolitana correspondiente.

ARTICULO 29.- Para la eficaz prestación de los servicios públicos, así como para la construcción y mantenimiento de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano, los Municipios involucrados en una conurbación o metropolización coordinarán sus programas y presupuestos de las obras, acciones e inversiones en la materia e informarán anualmente de forma conjunta con las respectivas comisiones los resultados de dicha coordinación a la ciudadanía.

ARTICULO 30.- Se podrán crear consejos metropolitanos como instancia de participación, consulta y opinión en materia de asuntos metropolitanos, su integración y funcionamiento se establecerán en el Reglamento de esta Ley.

CAPITULO CUARTO DE LOS EFECTOS DE LOS PROGRAMAS

ARTICULO 31.- Los programas que contempla esta Ley, una vez aprobados publicados e inscritos entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días hábiles siguientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

ARTICULO 32.- Estos programas serán de observancia obligatoria para los particulares y las autoridades en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Todo trámite derivado de una acción urbana, deberá sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, en caso contrario, estarán afectados de nulidad absoluta.

ARTICULO 33.- A partir de la fecha de la inscripción de un programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, las Autoridades Municipales podrán expedir licencias o autorizaciones de urbanización, licencias de régimen de propiedad en condominio, fraccionamiento, subdivisión, construcción, reconstrucción, ampliación o cualquier otra acción urbana considerada en su ámbito jurisdiccional.

ARTICULO 34.- No podrá celebrarse ni inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad que correspondan, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los programas aplicables en la materia.

Para tal efecto deberán insertar el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de los programas que contempla esta Ley, y sobre las prescripciones que éstos contengan.

El registrador de la propiedad deberá incluir en los certificados de libertad de gravamen la mención que se establece en el párrafo anterior.

ARTICULO 35.- Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Estado y los Municipios, deberán observar lo dispuesto en los programas a que se refiere esta Ley. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los programas respectivos.

ARTICULO 36.- Las Autoridades Administrativas y Judiciales, en los procesos cuyas resoluciones y sentencias impliquen la transmisión, transformación, fragmentación o aprovechamiento de áreas o predios en un asentamiento humano, deberán sujetarse al cumplimiento de los programas que prevé esta Ley.

CAPITULO QUINTO DE LA PARTICIPACION SOCIAL Y DE SUS ORGANISMOS EN EL PROCESO DE PLANEACION

ARTICULO 37.- El Estado, por conducto de la Secretaría y los Municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación de la ciudadanía en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos.

ARTICULO 38.- El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la Legislación aplicable, promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias y la participación de organizaciones sociales, colegios de profesionistas, instituciones académicas y de investigación, cuyos fines estén relacionados con el desarrollo urbano de los asentamientos humanos.

ARTICULO 39.- La participación social en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, comprenderá su opinión y en su caso, asesoría a petición de la Autoridad competente, en los procesos de:

- I.- Evaluación y vigilancia de los programas que integran el Sistema, en los términos de esta Ley;
- II.- Ejecución de acciones urbanas para el mejoramiento y conservación de colonias y de las comunidades rurales e indígenas, así como para la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- III.- Prevención, control y atención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos;
- IV.- Protección del patrimonio cultural, natural e imagen urbana de los asentamientos humanos; y
- V.- Preservación del ambiente.

ARTICULO 40.- Los organismos para la participación social y consulta se conformarán como auxiliares de los Ayuntamientos y podrán tener el carácter de Consejos Municipales o de Organismos Públicos Descentralizados.

ARTICULO 41.- Los Consejos Municipales o las instancias de desarrollo urbano se podrán integrar en cada Municipio, tendrán por objeto promover y realizar la participación ciudadana y vecinal en la gestión del desarrollo urbano Municipal y funcionarán conforme a las bases que establezca el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 42.- Los Consejos Municipales se podrán constituir como Organismos Públicos Descentralizados cuando la población exceda de cincuenta mil habitantes y conformarse como Instituto Municipal de Planeación Urbana, para la planeación integral de su territorio, integrados con la participación de las áreas o Dependencias Municipales responsables de las funciones de planeación urbana, y en su caso, las funciones de planeación socio económica y ambiental, así como las responsables de los sistemas de información geográfica y estadística.

ARTICULO 43.- Cuando se proyecten planes, programas o acciones urbanas que afecten a una o varias zonas de un centro de población, se convocará para que participen en el Organismo o Consejo, a los representantes de las asociaciones de vecinos y las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado que estén involucradas, los que intervendrán con voz y voto en la resolución de los asuntos que les afecten.

ARTICULO 44.- El Reglamento determinará para la integración y funcionamiento del Organismo Descentralizado o Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en su caso, lo siguiente:

- I.- Las atribuciones y funciones de la instancia o Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- II.- El procedimiento para integrar su mesa directiva y las atribuciones específicas de sus integrantes;
- III.- La integración de sus comisiones y su funcionamiento;
- IV.- La frecuencia de sus reuniones;
- V.- El procedimiento para autorizar las obras por colaboración y las cuotas para su financiamiento;

- VI.- El procedimiento para ratificar o relevar a los representantes de los Organismos que participan en su integración; y
- VII.- Las demás atribuciones que los Ayuntamientos resuelvan otorgarles.

ARTICULO 45.- El Organismo Descentralizado o Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en su caso, tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar la propuesta de Programa Municipal de Desarrollo Urbano que se integre con los planes de desarrollo y protección del ambiente y apoyar las tareas y actividades en materia de desarrollo urbano integrados a las del desarrollo socio económico y protección del ambiente;
- II.- Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de Desarrollo Urbano Municipal;
- III.- Elaborar los estudios técnicos que le soliciten;
- IV.- Analizar y dar su opinión técnica sobre programas, planes y proyectos que le presenten las Autoridades Estatales y Municipales;
- V.- Desarrollar los procesos técnicos y opinar sobre la acción de las áreas del Ejecutivo Municipal, responsables de la planeación económica y social, vías de comunicación y transporte, equilibrio ecológico y la protección del ambiente, desarrollo agropecuario, reservas territoriales y promoción de la vivienda y de las acciones de planeación de los Municipios vecinos en cuanto a sus responsabilidades de ámbito Municipal;
- VI.- Proponer para su análisis y trámite correspondiente, los programas, proyectos o acciones relativos a los temas, funciones, sectores, problemas o fenómenos urbanos del Municipio integrados a los relativos al desarrollo socio económico y de protección del ambiente;
- VII.- Integrar, priorizar, proponer y evaluar los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de nivel o interés del Municipio. La cartera de proyectos estratégicos será un instrumento que garantice el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano Municipal y de protección del ambiente;
- VIII.- Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo urbano del Municipio y opinar sobre la relativa al Desarrollo Municipal y protección del ambiente;
- IX.- Integrar y coordinar técnicamente el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y sus sistemas de información geográfica y de indicadores de desarrollo o participar con la organización ciudadana y académica responsable de su coordinación y operación; y
- X.- Las demás funciones que determinen los Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 46.- El Reglamento de esta Ley establecerá las reglas particulares para la integración, operación y funcionamiento del Organismo Descentralizado o Consejo Municipal, en su caso, y de los observatorios Municipales.

**TITULO TERCERO
REGIMEN DE GESTION URBANA**

**CAPITULO PRIMERO
INSTRUMENTOS DE REGULACION DEL DESARROLLO URBANO**

SECCION PRIMERA DE LA REGULACION A LA PROPIEDAD DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTICULO 47.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos, las modalidades a la propiedad, se sujetarán a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen los programas del Sistema.

Asimismo, por las declaratorias que apruebe y expida el Gobernador del Estado, siendo éstas obligatorias para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho, serán ejercidos con las limitaciones y modalidades que se indiquen en las declaratorias y programas que se expidan.

ARTICULO 48.- Las áreas y predios ubicados en el Territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial dicten las Autoridades conforme a esta Ley.

Las tierras agrícolas, de agostadero, forestales y mineras, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

La planeación del desarrollo urbano no confiere a los propietarios o poseedores de áreas y predios derecho alguno a exigir indemnización.

ARTICULO 49.- Los propietarios o poseedores de áreas o predios, incluyendo las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales que pretendan realizar una acción urbana en el Territorio del Estado, deberán obtener las autorizaciones que para su uso sean necesarias.

ARTICULO 50.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, deberán contener las cláusulas relativas a los usos, destinos o reservas de áreas y predios asignados conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial correspondientes.

ARTICULO 51.- La contravención a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los programas contenidos en el Sistema, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia, no podrán ser autorizados por los Notarios Públicos.

ARTICULO 52.- Los Notarios Públicos deberán cerciorarse de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las Autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, mismas que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos, bajo pena de nulidad de los mismos.

ARTICULO 53.- Cuando para la ejecución de los programas que contempla este ordenamiento sea necesaria la ocupación de la propiedad, los predios sujetos a los mismos podrán expropiarse por causa de utilidad pública de conformidad con la Ley en la materia.

SECCION SEGUNDA DE LA ZONIFICACION

ARTICULO 54.- A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la cual deberá establecerse en sus programas de desarrollo

urbano y determinará:

- I.- Las áreas que integran y delimitan el asentamiento humano;
- II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas;
- III.- Los usos y destinos permitidos y prohibidos;
- IV.- Las normas aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI.- Las densidades de población y de construcción;
- VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII.- Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y salvaguarda, en áreas e instalaciones en que se realizan actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, así como aquellas que se requiera establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;
- IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- X.- Las reservas para la expansión de los asentamientos humanos; y
- XI.- Los demás criterios que resulten aplicables conforme a las disposiciones jurídicas vigentes.

ARTICULO 55.- En el suelo no urbanizable que señalen los programas a que se refiere esta Ley, estará prohibido dotar de obras y servicios de infraestructura o equipamiento, así como fraccionar, subdividir, relotificar, fusionar y ejecutar cualquier clase de construcciones con fines de desarrollo urbano, salvo las excepciones que señale el Reglamento de esta Ley. Dichas áreas quedarán sujetas a las políticas y normas que establezcan los programas respectivos, en materia de ordenamiento territorial y ecológico que dicten las Autoridades competentes.

ARTICULO 56.- Cuando los programas que trata el presente ordenamiento determinen zonas de suelo urbanizable programado, las acciones urbanas sobre los polígonos respectivos deberán llevarse a cabo tanto por las Autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que señale el programa respectivo y quedarán constreñidos a cumplir con las obligaciones de dar, hacer o no hacer que el mismo disponga.

Para la ejecución de las acciones urbanas, los propietarios y poseedores de suelo, en coordinación con las Autoridades competentes, podrán acordar el establecimiento y operación de polígonos de actuación.

Ante la omisión u oposición a la ejecución de las acciones urbanas en zonas de suelo urbanizable programado por parte de sus propietarios o poseedores, se sujetarán a lo dispuesto en el Título Quinto, Capítulo Quinto, del presente ordenamiento; y en su caso, procederá la expropiación conforme a la resolución fundada y motivada que emita la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 57.- Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales, dentro del Territorio del Estado, se sujetarán en lo conducente a lo dispuesto en esta Ley y a la Ley Agraria.

ARTICULO 58.- Para constituir, ampliar y delimitar las tierras para el asentamiento humano en ejidos, comunidades y su reserva de crecimiento, para enajenar derechos parcelarios o asumir el dominio pleno de tierras sujetas al régimen agrario, así como regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, deberán observar en lo conducente, lo establecido en los programas que integran el Sistema.

ARTICULO 59.- En los predios donde el uso o construcción existente no corresponda al señalado en los programas, el propietario o poseedor sólo podrá realizar obras de reparación, mantenimiento y deberán tomar las medidas pertinentes para prevenir cualquier contingencia. Cualquier ampliación o cambio de uso deberá ajustarse al programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigente.

SECCION TERCERA DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 60.- La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos, estarán sujetos a la normatividad de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, así como a las demás disposiciones aplicables en la materia.

Los programas establecidos en el Sistema, determinarán la conveniencia y forma de articulación en los asentamientos humanos, de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación, distribución y suministro, con la intervención que corresponda a las Autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes.

ARTICULO 61.- Los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y del equipamiento urbano, así como para la prestación de los servicios públicos, serán sometidos a la consideración de las Autoridades correspondientes.

ARTICULO 62.- La solicitud para instalar, construir y modificar en todo o en parte, algunos de los sistemas de infraestructura o el equipamiento urbano, deberá acompañarse de:

- I.- Un plano de conjunto de la zona afectada señalándose la extensión y ubicación de la obra;
- II.- La memoria descriptiva del proyecto;
- III.- El régimen financiero para la ejecución de la obra;
- IV.- Las obligaciones a cargo del solicitante;
- V.- Las obligaciones a cargo del Estado, del Municipio y de los usuarios;
- VI.- Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras; y
- VII.- Las previsiones y medidas de seguridad para reducir el impacto negativo de la acción urbana en la población.

ARTICULO 63.- Se considera equipamiento urbano, al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario urbano, de propiedad pública o privada, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas con base a lo establecido en el sistema normativo de equipamiento urbano de la Federación y del Estado.

ARTICULO 64.- Las Dependencias y Entidades de la Federación, Estado y Municipios,

al formular sus programas de inversión para la construcción de equipamiento urbano, tomarán en cuenta las disposiciones de los programas que establece el presente ordenamiento, así como las normas de equipamiento urbano.

SECCION CUARTA DE LA PROTECCION DEL PATRIMONIO NATURAL, CULTURAL E IMAGEN URBANA

ARTICULO 65.- Las políticas y acciones de preservación, conservación, restauración y aprovechamiento sustentable del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los asentamientos humanos de la Entidad, establecidas en los programas de ordenamiento ecológico y demás disposiciones establecidas en la materia deberán ser consideradas en los programas previstos en la presente Ley.

Los programas del Sistema, contendrán las disposiciones relativas al ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos.

ARTICULO 66.- Los programas establecidos en la presente Ley, señalarán los inmuebles o zonas con valores culturales, naturales e imagen urbana, cuyas características sólo podrán ser alteradas, modificadas o demolidas, tomando en consideración las disposiciones legales en la materia.

Las zonas e inmuebles con valores culturales y naturales estarán integrados en los programas que contempla esta Ley, constituidos por:

- I.- Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan un valor natural, histórico o tradicional de la ciudad;
- II.- Las zonas arqueológicas y poblados típicos;
- III.- Las zonas de valor ecológico y ambiental;
- IV.- Las zonas de recarga de mantos acuíferos; y
- V.- Las que el Ejecutivo declare de interés público para su conservación y protección.
- VI.- Los monumentos e inmuebles de valor histórico y artístico, se sujetarán a lo establecido en las Leyes en la materia.

ARTICULO 67.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los ordenamientos legales en la materia, se establecen como criterios básicos, entre otros, para mantener, mejorar y proteger el patrimonio natural, cultural y la imagen urbana de los asentamientos humanos del Estado, los siguientes:

- I.- Se estará a lo establecido en los programas que contempla esta Ley, considerando los siguientes aspectos:
 - a).- La armonía y compatibilidad en estilo, materiales y forma de las edificaciones que se localicen en su entorno; y
 - b).- La obligación de los propietarios de edificaciones, de conservarlas en buen estado, servicios, aspecto e higiene, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural, natural o arquitectónico.
- II.- Las zonas y construcciones de valor cultural y natural de los municipios, deberán reglamentarse en un Programa Parcial de Desarrollo Urbano de

Centros Históricos, el tipo y las características de los anuncios para hacerlos compatibles y armónicos con el entorno; y

- III.- Las Autoridades Estatales y Municipales, según el caso, podrán establecer convenios con los propietarios de inmuebles con valor cultural para su mejoramiento, conservación, reparación y mejor aprovechamiento.

Para tal efecto, promoverán los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus poseedores o propietarios a su conservación y restauración.

ARTICULO 68.- El Estado y los Municipios, conforme a las Leyes en la materia determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse en las zonas declaradas como sitios de valor natural, histórico, artístico, arquitectónico y cultural, según sus diversas clases y usos.

Cuando las autoridades estatales, municipales o los particulares pretendan realizar alguna acción urbana y encuentren vestigios de culturas prehispánicas, deberán informar a la Secretaría y al Instituto Nacional de Antropología e Historia, para que determine lo que proceda según la legislación en la materia y sus disposiciones reglamentarias. Asimismo, en las zonas del Estado que tengan un centro histórico o reservas naturales declaradas como tal a través de un decreto, se deberán apegar a las disposiciones aplicables.

SECCION QUINTA DEL SISTEMA ESTATAL DE PROTECCION CIVIL

ARTICULO 69.- Los programas que establece esta Ley deberán adecuarse a los requerimientos que se presenten en una emergencia o contingencia urbana, de conformidad con las medidas de seguridad que en materia de protección civil determinen las disposiciones aplicables, asimismo, se identificarán los lugares no aptos para el desarrollo urbano que por su naturaleza representen riesgo para los asentamientos humanos.

ARTICULO 70.- Las actividades e inversiones que en materia de protección ecológica, conservación, mejoramiento, así como las acciones urbanas que realicen la Federación, el Estado, los Municipios y los particulares, deberán atender al análisis de la prevención y reducción de los efectos destructivos de un desastre o emergencia.

CAPITULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE ACCION DIRECTA Y PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO

SECCION PRIMERA DE LAS ACCIONES Y POLITICAS DE FUNDACION, CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTICULO 71.- Los programas que estipula esta Ley señalarán las políticas y acciones específicas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y establecerán la zonificación correspondiente.

ARTICULO 72.- La fundación de un asentamiento humano deberá Publicarse en el Periódico Oficial del Estado, en los términos previstos por el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 73.- La fundación de asentamientos humanos 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.

ARTICULO 74.- Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se efectuará mediante:

- I.- La formulación, aprobación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano;
- II.- La asignación de usos y destinos compatibles;
- III.- La celebración de Convenios y Acuerdos de Coordinación en su caso, con las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales y de concertación de acciones con los sectores social y privado;
- IV.- La adquisición, asignación o destino de inmuebles para el sector público;
- V.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los asentamientos humanos;
- VI.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones; y
- VII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTICULO 75.- Las acciones de conservación y mejoramiento de los asentamientos humanos, además de las previsiones señaladas en el Artículo anterior, se efectuarán mediante:

- I.- La protección ecológica de los asentamientos humanos;
- II.- La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, servicios urbanos y actividades productivas;
- III.- La preservación del patrimonio cultural, natural y de la imagen urbana de los asentamientos humanos;
- IV.- El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- V.- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, conforme a la normatividad correspondiente, en áreas deficientes o carentes de ellas;
- VI.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los asentamientos humanos;
- VII.- La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos; y
- VIII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

ARTICULO 76.- Además de lo dispuesto en el Artículo anterior, las autorizaciones de acciones urbanas se efectuarán mediante:

- I.- La determinación de las áreas de reserva para expansión de dichos asentamientos humanos, que se preverán en los programas de desarrollo urbano; y
- II.- Los mecanismos para la intervención directa de la Federación, Estado y Municipios, tendientes a la adquisición o aportación por parte de los sectores

público, social y privado de áreas o predios ubicados en las zonas de suelo urbano programado, a efecto de disponer de reserva territorial en tiempo y condición para el crecimiento de los asentamientos humanos.

SECCION SEGUNDA DE LOS EFECTOS COMPENSATORIOS E INSTRUMENTOS

ARTICULO 77.- Las políticas que se establezcan en los programas que conforman el Sistema incluirán los efectos compensatorios de las acciones rurales y urbanas en los predios afectos por los diferentes usos, destinos, reservas y provisiones del suelo.

Los efectos compensatorios tienen por objeto, estimular la participación de los involucrados en los procesos de la utilización del suelo, de los programas de ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, a través de las acciones que propicien su uso y garanticen la plusvalía en forma proporcional de áreas y predios afectos por éstos.

ARTICULO 78.- Cuando en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se determinen las zonas para ser aprovechadas a través de fraccionamientos y otras formas de desarrollo, los inversionistas deberán adquirir o cubrir el precio de la parte alícuota de las áreas o predios que estén señaladas para destinos específicos.

ARTICULO 79.- Las áreas o predios para los destinos específicos que dicten los programas se podrán adquirir, mediante la enajenación, permuta o cualquier acto de dominio y se aplicarán los efectos compensatorios los cuales se ajustarán a lo siguiente:

- I.- Se procederá conforme a la parte alícuota para destinos específicos;
- II.- Se apoyará al afectado mediante determinaciones para el aprovechamiento, con los usos compatibles al destino del área;
- III.- Se aplicará el procedimiento de permuta en los casos que sean solicitados; y
- IV.- Se definirá mediante un convenio de asociación, la participación de los aportantes.

ARTICULO 80.- El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, podrán utilizar los instrumentos respectivos a fin de distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización; ordenar y regular el aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población; evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda y regular el mercado del suelo para el desarrollo urbano y el de la vivienda de interés social y popular, así como para contar con criterios de planeación de largo plazo, con participación ciudadana.

ARTICULO 81.- Los instrumentos que contempla esta Ley son:

- I.- Agencias desarrolladoras, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- II.- Asociaciones intermunicipales para la prestación de servicios públicos o para la coordinación de acciones, obras o inversiones conjuntas de interés público;
- III.- Derecho de preferencia, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- IV.- Derecho especial para obras por cooperación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y la Ley de Hacienda Municipal;
- V.- Evaluación de impacto urbano, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;

- VI.- Expropiación, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales aplicables, para la adquisición de inmuebles por causa de utilidad pública;
- VII.- Fideicomisos y fondos de recursos públicos o público-privados para el financiamiento de acciones, obras o inversiones de interés público;
- VIII.- Impuesto a las plusvalías, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y la Ley de Hacienda Municipal;
- IX.- Institutos de planeación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- X.- Observatorios urbanos, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XI.- Operaciones interligadas, considerando como tales, las obligaciones condicionales de realizar obras, acciones o inversiones de beneficio público, contenidas en las autorizaciones para llevar a cabo acciones urbanas, a cargo del titular de dichas autorizaciones;
- XII.- Pago de servicios ambientales, consistentes en la contraprestación económica por la conservación, creación o mantenimiento de servicios ambientales de beneficio público;
- XIII.- Polígonos de actuación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XIV.- Polígonos y programas de fomento urbano, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XV.- Programas de Desarrollo Urbano, que integran el Sistema, cuando cumplan con las condiciones de vigencia y largo plazo que se establecen en el presente ordenamiento y siempre que hayan sido formulados con la participación ciudadana y cuenten con mecanismos de contraloría social a que se refiere este ordenamiento;
- XVI.- Reagrupamiento inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XVII.- Sistemas de actuación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XVIII.- Suspensión de licencias, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XIX.- Transferencia de potencialidad de desarrollo, consistente en el procedimiento que permita transferir los potenciales de intensidad de construcción no edificables en un inmueble determinado por razones de conservación ambiental o patrimonial, a otro inmueble ubicado en una zona que cuente con la infraestructura y servicios adecuados para recibir dicha intensidad de construcción; y
- XX.- Venta de derechos de desarrollo, consistente en la cesión onerosa de intensidades de construcción adicionales a las establecidas por la zonificación, en beneficio de fondos destinados a la realización de acciones, obras o inversiones de interés público.

La aplicación de los instrumentos a que se refiere este Artículo se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a las condiciones y lineamientos que establezca su Reglamento.

**SECCION TERCERA
DE LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO
DEL DESARROLLO URBANO**

ARTICULO 82.- Para el financiamiento de las obras, acciones e inversiones que se realicen con cargo al presupuesto público, las Autoridades Estatales y Municipales

competentes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, podrán aplicar los instrumentos recaudatorios establecidos en las disposiciones legales aplicables.

Los derechos especiales para obras por cooperación se aplicarán en los términos de las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Hidalgo.

Se entiende contribución por plusvalía, el incremento de valor de los inmuebles como efecto directo o indirecto de la modificación de la normatividad urbana aplicable a los mismos, la realización de obras públicas, cambio de uso del suelo o cualquier otro acto atribuible a terceros, el cual será objeto de gravamen mediante esta contribución, conforme se establece en la Ley de Hacienda Municipal y demás disposiciones fiscales del Estado.

SECCION CUARTA DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTICULO 83.- El Estado y los Municipios, en coordinación con la Federación en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II.- Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente la construcción de vivienda económica, equipamiento, infraestructura y servicios; y
- IV.- Intervenir en el mercado de terrenos y garantizar la disponibilidad en tiempo y condición del suelo ubicado en las zonas de suelo urbanizable programado.

ARTICULO 84.- Para los efectos del Artículo anterior, el Estado y los Municipios suscribirán Acuerdos de Coordinación con la Federación, y en su caso, Convenios de Concertación con los sectores social y privado, en los términos establecidos en el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 85.- La Secretaría promoverá conforme a las disposiciones legales aplicables:

- I.- La transferencia, enajenación, expropiación o destino de terrenos para la aplicación de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, a favor de la Federación, Estado y Municipios con la participación de los promotores privados;
- II.- La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular; y
- III.- La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las Autoridades Agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, a favor de la Federación, Estado o Municipios.

ARTICULO 86.- Para garantizar la disponibilidad de suelo urbanizable programado, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, la Federación, el Estado y los Municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

- I.- Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;
- II.- Formular un programa parcial de crecimiento urbano para una parte o la totalidad de las áreas urbanizables que consigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito, delimitará el área programada y regirá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;
- III.- Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y
- IV.- Enajenar porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.

ARTICULO 87.- La administración del suelo urbanizable programado y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

El Estado y los Municipios a través de sus presupuestos anuales de egresos asignarán los recursos necesarios a las Dependencias y Entidades competentes para su habilitación y desarrollo que permitan el cumplimiento de los programas aprobados.

ARTICULO 88.- Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales para la realización de programas de vivienda económica, equipamiento, infraestructura y servicios que realicen la Federación, Estado o Municipios, estarán sujetas a las siguientes normas:

- I.- Las condiciones de pago se determinarán en atención al tipo de vivienda propuesta;
- II.- Los lotes resultantes cumplirán con la superficie mínima establecida en esta Ley para la construcción de vivienda económica; y
- III.- El precio de los lotes urbanizados y predios en breña se determinará por un perito valuador, acreditado con el registro respectivo emitido por el área de catastro del Estado o una institución bancaria autorizada, a solicitud de la autoridad competente.

ARTICULO 89.- La Federación, Estado o Municipios que enajenen lotes o vivienda económica deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias a través de su publicación en por lo menos uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad o en el Municipio de que se trate. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote a cada jefe o sostén de familia.

ARTICULO 90.- El Estado y los Municipios, a través de las Dependencias o Entidades que corresponda, instrumentarán programas para que los titulares de derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se ajusten a las disposiciones de planeación urbana vigentes.

SECCION QUINTA DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTICULO 91.- Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, se harán acreedores a las sanciones establecidas en las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 92.- La regularización de la tenencia de la tierra en el Territorio del Estado,

se sujetará, además de lo establecido en otras disposiciones en la materia, a lo señalado en la presente Ley, sus disposiciones reglamentarias, así como a lo establecido en los programas del Sistema.

ARTICULO 93.- La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de estos, podrá ser denunciada por cualquier persona ante la Autoridad Estatal o Municipal competente, a efecto de que se suspenda cualquier obra, división de predios o venta de lotes, sin perjuicio donde se presenten las denuncias penales correspondientes.

En casos de flagrancia en la gestación y radicación de asentamientos humanos irregulares, las Autoridades Estatales o Municipales de desarrollo urbano podrán instrumentar y ejecutar operativos de desalojo inmediato, como medida de seguridad para evitar su consolidación.

ARTICULO 94.- El Ejecutivo a través de la Secretaría, promoverá la coordinación con la Federación para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal que contempla la Ley Agraria.

ARTICULO 95.- Los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones intervendrán para la regularización de la tenencia de la tierra en los términos del Artículo 66 de la Ley Agraria.

ARTICULO 96.- Todo predio de cualquier tipo de tenencia en el cual existan asentamientos irregulares, será delimitado para evitar su crecimiento y determinado su padrón de ocupación, sin menoscabo de aplicar las disposiciones de Ley correspondientes.

ARTICULO 97.- La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente previa formalización del derecho de propiedad.

ARTICULO 98.- El Ejecutivo creará la Comisión Estatal para la atención de los asentamientos humanos irregulares, la cual se integrará y funcionará conforme a lo dispuesto por el Reglamento de esta Ley y tendrá por objeto:

- I.- Elaborar y ejecutar programas encaminados a regularizar los asentamientos irregulares existentes en el Estado y evitar su surgimiento;
- II.- Realizar estudios y análisis para la reubicación de aquellos asentamientos humanos irregulares asentados en lugares de riesgo, peligro o incompatibles con el uso de suelo del sitio;
- III.- Recomendar a las autoridades competentes respecto a los acuerdos que dicte la Comisión para su debida observancia;
- IV.- Estudiar y opinar respecto de los actos jurídicos por los que se haya transmitido la posesión o la propiedad de bienes inmuebles dentro de las áreas que serán catalogadas como asentamientos humanos irregulares, acordando y promoviendo lo necesario sobre dichos actos jurídicos;
- V.- Implantar programas para que los moradores de los asentamientos humanos irregulares que sean susceptibles de regularización, obtengan sus títulos de propiedad respectivos;
- VI.- Interponer las denuncias o querellas, respecto de los hechos delictivos relacionados con asentamientos humanos irregulares de los que se tenga conocimiento;

- VII.- Gestionar ante los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, la dotación por parte de éstos, de los servicios públicos que requieran los asentamientos humanos en proceso de regularización;
- VIII.- Dar seguimiento, ejecutar y cumplir con los compromisos y acuerdos tomados entre sus integrantes en el ámbito de sus respectivas competencias; y
- IX.- Las demás que le confieran las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 99.- La regularización de la tenencia de la tierra, no se podrá llevar a cabo en zonas que se determinen de riesgo, no aptas o sobre derechos de vía.

SECCION SEXTA DEL DERECHO DE PREFERENCIA

ARTICULO 100.- El Estado y el Municipio tendrán derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en suelo urbanizable, señalados en los programas de desarrollo urbano, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir los predios comprendidos en las áreas urbanizables, en caso de remate judicial o administrativo. Al efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los Notarios Públicos, los Jueces y las Autoridades Administrativas, deberán notificarlo a la Secretaría y al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

En caso de que tanto el Estado como el Municipio quieran ejercer el derecho a que se refiere el párrafo anterior, tendrá preferencia el Municipio.

Cuando el Estado o los Municipios ejerzan el derecho a preferencia, el precio y condiciones de la operación serán los mismos que el de la operación que se pretendía realizar.

ARTICULO 101.- Para el ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, en aquellos casos en que por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique al efecto cualquier perito valuador o institución de crédito autorizados.

En caso de que exista controversia sobre el valor, se estará al dictamen definitivo que al efecto emita un perito oficial designado por las partes. En caso de negativa a designarlo, dicha designación recaerá en la Secretaría.

ARTICULO 102.- Los actos, convenios o contratos que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, podrán ser declarados nulos mediante procedimiento administrativo o judicial, tramitado por el Estado o el Municipio que su derecho haya sido conculcado.

Por su parte, los Fedatarios públicos y registradores que den fe o inscriban actos o negocios jurídicos contrariando dicho precepto, se harán acreedores a las sanciones y responsabilidades civiles y administrativas que menciona este ordenamiento y otras que procedan.

ARTICULO 103.- La Autoridad podrá ocupar parcial o totalmente y en forma temporal los predios o los bienes de propiedad particular necesarios para la ejecución de las obras calificadas de utilidad o de interés públicos. Toda modalidad, limitación o restricción del dominio o expropiación, cuando la causa fundada sea la utilidad o el interés públicos, se transmitirán o resolverán con apego a las disposiciones constitucionales y legales aplicables.

ARTICULO 104.- Los propietarios y promotores de desarrollo urbano, estarán obligados a donar a las Autoridades, las superficies de terreno en los porcentajes que se determinen en las disposiciones aplicables. Dichos inmuebles serán administrados por las Autoridades Estatales o Municipales, según sea el caso y podrán destinarse para el cumplimiento de los fines de los instrumentos que esta Ley contempla, siendo sus objetivos fundamentales la creación de destinos del suelo para beneficio público y la constitución de reservas territoriales patrimoniales que se destinarán a proyectos, obras y acciones de interés público.

SECCION SEPTIMA DEL REAGRUPAMIENTO INMOBILIARIO

ARTICULO 105.- Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado dentro de los límites de un centro de población, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento inmobiliario.

ARTICULO 106.- Para la ejecución del reagrupamiento inmobiliario será necesario contar con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, conforme al cual el Estado y los Municipios promoverán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

ARTICULO 107.- Cuando uno o varios de los propietarios de inmuebles contemplados en un programa parcial debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento inmobiliario, el Estado procederá, en su caso, a la expropiación en términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa.

Una vez expropiados los predios, el Estado los aportará para el reagrupamiento inmobiliario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

ARTICULO 108.- El reagrupamiento inmobiliario se sujetará, en los términos de sus disposiciones reglamentarias, entre otras a las siguientes normas:

- I.- Previo al reagrupamiento inmobiliario, se atenderá a lo dispuesto en el Programa Parcial existente o se formulará un Programa Parcial de crecimiento, mejoramiento o conservación que, una vez aprobado, publicado e inscrito en los términos de esta Ley, obligará a particulares y Autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;
- II.- El proyecto de interés común público o privado señalado en el Artículo 105 de la presente Ley, se sujetará a las disposiciones señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y se procederá al reagrupamiento inmobiliario requerido;
- III.- La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- IV.- La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad de un fiduciario o responsable de la gestión común;
- V.- Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria; y
- VI.- La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, de conformidad con las

disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

SECCION OCTAVA DE LOS POLIGONOS DE ACTUACION

ARTICULO 109.- En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar el reagrupamiento inmobiliario, y en su caso, sin variar las disposiciones del programa vigente, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo señalado en las disposiciones reglamentarias de esta Ley.

ARTICULO 110.- Los polígonos de actuación los podrán constituir el Estado o los municipios, observando lo dispuesto en los programas que integran el Sistema.

ARTICULO 111.- La ejecución de las acciones urbanas a través de polígonos de actuación se podrá llevar a cabo mediante la participación privada, social o por cooperación.

ARTICULO 112.- Para el desarrollo de las acciones a que se refiere el Artículo anterior, la Secretaría emitirá los términos de referencia correspondientes a que se sujetarán dichas acciones.

ARTICULO 113.- Los derechos y obligaciones relacionadas con las obras o proyectos a ejecutar en los polígonos de actuación, en cumplimiento del programa de que se trate, quedarán debidamente establecidos, mediante los convenios respectivos.

ARTICULO 114.- El Estado y los Municipios promoverán facilidades administrativas y estímulos fiscales para la ejecución de los programas a través de polígonos de actuación, particularmente en zonas de suelo urbanizable programado.

ARTICULO 115.- Cuando el polígono de actuación sea determinado por los programas, la autoridad competente podrá promover los sistemas de participación privada, social o por cooperación, según las necesidades, los recursos financieros disponibles y demás circunstancias que concurran.

ARTICULO 116.- En caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del convenio mencionado, los afectados podrán acudir a deducir sus derechos en la vía correspondiente.

Procederá, según sea el caso, la ejecución forzosa, la expropiación o la imposición de limitaciones de dominio mediante resolución fundada y motivada de la Autoridad competente.

ARTICULO 117.- Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los programas o se soliciten por particulares, establecerán entre otras:

- I.- La delimitación de los predios y zonas;
- II.- La memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo;
- III.- La información, estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el dictamen favorable de impacto urbano y en su caso ambiental, cuando así lo establezcan los ordenamientos aplicables;
- IV.- La especificación del sistema de actuación a través del cual se ejecutará;

- V.- Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;
- VI.- El origen de los recursos necesarios para su ejecución, y en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva;
- VII.- El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate;
- VIII.- El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución;
- IX.- La dotación e integración de la infraestructura urbana requerida con el territorio colindante; y
- X.- La ubicación y dotación de los espacios necesarios para el equipamiento urbano.

ARTICULO 118.- Los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, para la ejecución de los programas en los polígonos de actuación, serán regulados por la Autoridad competente en materia de desarrollo urbano del Estado o los Municipios, según sea el caso, quien establecerá las políticas y las formas de cooperación para el fomento y concertación de acciones. La instrumentación de los polígonos y sistemas de actuación estará a cargo de las agencias desarrolladoras.

Para la ejecución de los programas por los sistemas de actuación social, privada o de cooperación, los propietarios o poseedores de los predios, ubicados en un área de actuación, podrán asociarse entre sí o con el Estado o los Municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la Legislación Civil o Mercantil vigente, incluso cuando los terrenos sean de un solo propietario.

ARTICULO 119.- El Estado o los Municipios, en la ejecución de los programas, podrá optar por alguna o algunas de las modalidades de participación siguientes:

- I.- La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones del o de los particulares participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de la Autoridad competente;
- II.- La aportación de bienes o recursos por parte de los particulares participantes así como del Estado o los Municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la Legislación Civil o Mercantil vigente; y
- III.- La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados, que constituya el particular para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación, los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Estado.

ARTICULO 120.- En el caso que señala la fracción I del Artículo anterior, el Estado o los Municipios con la participación que corresponda a las Dependencias y Entidades que intervengan, suscribirá el convenio de concertación.

En el caso de la fracción II del Artículo anterior, la dirección de la asociación o fideicomiso que se adopte, estará a cargo de la Secretaría o de la agencia desarrolladora que al efecto se designe.

En el caso de la fracción III la asociación o fideicomiso privado que reciba la aportación, deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.

La reglamentación de esta Ley precisará los requisitos, procedimientos y condiciones específicas conforme a las cuales se autorizarán y operarán los polígonos y sistemas de actuación.

SECCIÓN NOVENA DE LA VIVIENDA

ARTICULO 121.- Las acciones en materia de vivienda a cargo de las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales, se dirigirán a los siguientes objetivos entre otros:

- I.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda para la población de bajos ingresos, incentivando la reducción de costos construcción, mejoramiento y conservación de la vivienda, para lo cual se sujetará a lo dispuesto por la ley de la materia y sus disposiciones reglamentarias;
- II.- Ampliar la cobertura de los programas en la materia, preferentemente hacia las zonas marginadas del desarrollo;
- III.- Incentivar la reducción de costos de la vivienda; y
- IV.- Promover el desarrollo de las diversas modalidades de vivienda aprovechando las reservas territoriales disponibles, tomando las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social de los proyectos, sujetándose a la política sectorial en la materia.

SECCION DECIMA DE LAS AGENCIAS DESARROLLADORAS

ARTICULO 122.- El Estado podrá constituir agencias desarrolladoras conforme a las disposiciones vigentes en materia de sociedades mercantiles para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana. Dichos proyectos podrán ser para la fundación, crecimiento, mejoramiento o conservación de los centros de población en el Estado.

ARTICULO 123.- El capital social de las agencias desarrolladoras podrá ser exclusivamente público o mixto de origen público y privado, atendiendo a las características y alcances del proyecto que deba llevar a cabo. Los Municipios podrán participar en las agencias desarrolladoras que al efecto se constituyan, a invitación de la Autoridad competente Estatal.

ARTICULO 124.- El objeto social de las agencias desarrolladoras se precisará en la escritura constitutiva respectiva y será siempre congruente con proyectos inmobiliarios o urbanos de interés y beneficio públicos. En cualquier caso la finalidad de las agencias desarrolladoras será de lucro.

ARTICULO 125.- El Estado y los Municipios podrán emitir certificados bursátiles en los términos de la Ley del Mercado de Valores para financiar los proyectos que deban llevar a cabo las agencias desarrolladoras, para lo cual deberán considerar tal posibilidad en su escritura constitutiva y cumplir con las disposiciones jurídicas y financieras aplicables.

ARTICULO 126.- Las agencias desarrolladoras, si así lo establece su respectiva escritura constitutiva, podrán captar y reinvertir en su patrimonio hasta un 30% de los ingresos que por concepto de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria correspondan al área de influencia del proyecto que tengan por objeto llevar a cabo.

Asimismo, podrán captar hasta el 100% de las inversiones que realicen de su

patrimonio para obras de infraestructura y mejoramiento urbano, mediante los mecanismos que al efecto contemplan las disposiciones fiscales en el Estado.

ARTICULO 127.- Las agencias desarrolladoras podrán recibir y destinar al cumplimiento de su objeto social los bienes inmuebles que hayan sido adquiridos por las Autoridades competentes, Federales o Estatales, por vías de derecho público o privado, previo cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia de expropiación o desarrollo urbano, según sea el caso.

ARTICULO 128.- La constitución y operación de las agencias desarrolladoras se sujetará a las disposiciones reglamentarias de esta Ley. En todo caso las agencias desarrolladoras contarán con un órgano de vigilancia ciudadano que verificará y auditará su desempeño y emitirá las recomendaciones correspondientes, conforme a las disposiciones reglamentarias de esta Ley.

SECCION DECIMA PRIMERA DE LAS ACCIONES DE FOMENTO

ARTICULO 129.- Las personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, siempre que no estén obligados a ello por disposición legal para realizar obras para el Estado o los Municipios, de infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas cubiertas, módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales Estatales y Municipales.

No procederán los beneficios a que se refiere este Artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión.

Para ser sujetos del beneficio que prevé este Artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- I.- Donar en favor del Estado o del Municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma;
- II.- Contar con un polígono de actuación debidamente autorizado, en el que comparecerá el interesado o su representante legal;
- III.- La donación que se realice, será independientemente a las que, en su caso, se encuentre obligado en términos de esta Ley; y
- IV.- La donación que se realice no dará derecho a devolución de bienes.

Los interesados que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este Artículo, podrán realizar el pago a la Autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los Municipios.

Las reducciones a que se refiere este Artículo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.

ARTICULO 130.- La Secretaría, en coordinación con el Municipio correspondiente, podrá declarar la delimitación de zonas especiales, para la ejecución de acciones y programas de fomento urbano en las siguientes áreas:

- I.- Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde

- pueden llevarse a cabo centros de equipamiento, proyectos de impacto regional u otros que determinen en coordinación la Secretaría y el Municipio correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;
- II.- En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;
 - III.- En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura para la movilidad y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y evitar impactos ecológicos negativos;
 - IV.- En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;
 - V.- En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;
 - VI.- En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural;
 - VII.- En aquellas destinadas a proyectos, obras o acciones prioritarias de beneficio e interés público que sean así definidas por los programas de desarrollo urbano;
 - VIII.- En aquellas que sean objeto de obras, acciones o inversiones producto de la coordinación Intermunicipal, en áreas o proyectos estratégicos de interés Estatal, consistiendo el fomento en la aportación de recursos complementarios por parte de las Autoridades Estatales competentes; y
 - IX.- En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

La reglamentación de esta Ley precisará los alcances y contenidos de los acuerdos para declarar las zonas especiales de fomento urbano, así como las características generales de los programas que se aplicarán en los mismos.

ARTICULO 131.- El Estado y los Municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I.- El cumplimiento y ejecución de los programas de desarrollo urbano;

- II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III.- El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV.- La integración de una política de suelo y reservas territoriales que permita contar con oportunidad y condición de ese recurso para los distintos usos y necesidades del desarrollo urbano;
- V.- La satisfacción de las necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados para el desarrollo urbano de los centros de población;
- VI.- La construcción y habilitación de destinos del suelo, a través de instrumentos de inversión conjunta, aplicando fórmulas para la recuperación de las inversiones realizadas por los sectores social y privado;
- VII.- La protección del patrimonio cultural y la imagen urbana de los centros de población;
- VIII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de desarrollo urbano;
- IX.- El fortalecimiento de las Administraciones Públicas Estatales y Municipales para el Desarrollo Urbano;
- X.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XI.- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;
- XII.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XIII.- La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y
- XIV.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad.

Las Autoridades Estatales o Municipales que acuerden la participación del sector privado para llevar a cabo proyectos, obras, acciones o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberán licitar públicamente dicha participación y la adjudicarán mediante un proceso concursal abierto y transparente, a aquel que ofrezca las mejores condiciones de costo, tiempo, calidad, inversión, recuperación y experiencia, según sea el caso. Los expedientes de las licitaciones que se lleven a cabo conforme a lo aquí dispuesto estarán a disposición del público conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en materia de transparencia y acceso a la información pública.

La reglamentación de esta Ley precisará los procedimientos, requisitos y tiempos para la aplicación de los instrumentos a que se refiere este Artículo.

TITULO CUARTO REGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO DE LA CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS

SECCION PRIMERA
DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 132.- Las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano, se ajustarán a lo establecido por esta Ley, su reglamentación correspondiente y los programas que integran el Sistema, las que se expidan en contravención a esta disposición, serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

ARTICULO 133.- Los propietarios o poseedores de áreas o predios, incluyendo las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales que pretendan realizar una acción urbana en el Territorio del Estado deberán, según sea el caso:

- I.- Tramitar y obtener una constancia de uso del suelo;
- II.- Tramitar y obtener una licencia de uso del suelo;
- III.- Formular el estudio de impacto urbano que identifique las posibles afectaciones causadas al entorno inmediato y determine las acciones urbanas a ejecutar; y
- IV.- Observar lo dispuesto en los programas del Sistema.

ARTICULO 134.- Para llevar a cabo la acción urbana, la Autoridad expedirá las constancias, autorizaciones, permisos o licencias correspondientes. Asimismo, emitirá en su caso el dictamen del estudio de impacto urbano, con las condicionantes para la autorización de la acción urbana y la Secretaría opinará sobre éste, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 135.- La obtención del dictamen del estudio de impacto urbano será previo a la licencia de construcción, autorización de fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, fraccionamiento o cambio a régimen de propiedad en condominio, urbanización o reagrupamiento inmobiliario, licencia de operación y funcionamiento de giros industriales, comerciales o mercantiles y en aquellas otras autorizaciones administrativas que signifiquen transformación, uso o aprovechamiento de inmuebles en el Territorio del Estado.

La obligación a que se refiere el Artículo anterior deberá cumplirse, sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos legales y normas reglamentarias aplicables.

ARTICULO 136.- Los Municipios expedirán las constancias de uso del suelo, previa solicitud de los interesados, las cuales tendrán una vigencia de seis meses, a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 137.- Los Municipios, otorgarán la licencia de uso del suelo, a los propietarios de inmuebles, en la cual se podrá fijar el trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás obras complementarias que se requieran para su operación, conforme a lo dispuesto en los programas que señala esta Ley, normas técnicas y demás disposiciones reglamentarias.

Las licencias de uso del suelo tendrán una vigencia de un año, a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 138.- Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por los programas previstos en la presente Ley, que por su importancia, impacto o dimensiones urbanas requieren de un tratamiento especial.

Las condiciones o requisitos que establezcan las licencias de uso del suelo podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente entre otros a los aspectos de vialidad, transportes, infraestructura, uso, funcionamiento y servicios.

debiendo darles cumplimiento previo al otorgamiento de la licencia de construcción o funcionamiento.

SECCION SEGUNDA DEL IMPACTO URBANO

ARTICULO 139.- El estudio de impacto urbano deberá ser formulado y presentado al Ayuntamiento correspondiente, por los propietarios o poseedores, ya sean públicos o privados, de predios que pretendan realizar acciones urbanas, en los siguientes casos:

- I.- Proyectos habitacionales de más de 50 viviendas;
- II.- Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen la construcción de más de tres mil metros cuadrados;
- III.- Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen el aprovechamiento, fraccionamiento, fusión, subdivisión, retotificación o polígono de actuación concertada, de más de diez mil metros cuadrados de superficie;
- IV.- Ampliación de vialidades o introducción de infraestructura no contempladas en los programas de desarrollo urbano, así como aquellas que se realicen en más de un Municipio;
- V.- Estaciones de servicio y plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para servicio público o privado;
- VI.- Incorporación de suelo urbanizable programado, de fraccionamientos y acciones de regularización de la tenencia de la tierra;
- VII.- Explotación de bancos de materiales;
- VIII.- Ubicación de industrias, bodegas, comercios y servicios que utilicen o generen residuos peligrosos;
- IX.- Equipamientos e instalaciones que generen altos consumos de agua o energía eléctrica, de conformidad con las normas oficiales que rigen la prestación de los servicios;
- X.- Los que generen un impacto social en su entorno inmediato como son templos religiosos, discotecas, bares, centros nocturnos, entre otros, conforme a lo establecido en el Reglamento de esta Ley;
- XI.- Acciones de urbanización y edificación que se ubiquen fuera del área urbana de los asentamientos humanos o que afecten áreas naturales protegidas decretadas o publicadas o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener impacto en el ambiente;
- XII.- Obras que modifiquen la estructura urbana en la red vial y en los usos de suelo existentes o programados en la zona; y
- XIII.- Las demás que se señalen en la tabla de compatibilidad del uso de suelo en las disposiciones reglamentarias de esta Ley.

El dictamen del estudio de impacto urbano, en los casos a que se refieren las fracciones anteriores, deberá ser emitido por el comité que al efecto se constituya entre la Secretaría, el Municipio y los Organismos relacionados con la materia.

ARTICULO 140.- El estudio de impacto urbano establecerá los costos que la acción urbana pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios

públicos y que serán sufragados por el propietario o poseedor promovente, atendiendo conforme a los términos de referencia a:

- I.- La información contenida en el propio estudio, complementos y anexos presentados, la ingresada por el solicitante y la resultante de la visita de verificación;
- II.- Los programas que integran el Sistema vigentes;
- III.- Las normas y ordenamientos en la materia; y
- IV.- Los aspectos de vialidad, transportes, infraestructura, uso y servicios, entre otros.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser económicos, ambientales o funcionales.

El promovente deberá garantizar las obligaciones a su cargo, como resultado del dictamen del estudio de impacto urbano que se expida, conforme a lo dispuesto por esta Ley.

ARTICULO 141.- Como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría y el Municipio podrán solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Entidad o unidad administrativa, sin que ello sea impedimento para que emitan el dictamen.

El tiempo de respuesta para que las instancias públicas correspondientes puedan emitir su opinión, se ajustará a lo dispuesto por la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo vigente.

El estudio de impacto urbano deberá ser elaborado por un especialista en materia de desarrollo urbano, debidamente acreditado y registrado ante la Secretaría.

ARTICULO 142.- Para la evaluación del estudio de impacto urbano, la Autoridad deberá considerar:

- I.- Los derechos y obligaciones adquiridos;
- II.- Las autorizaciones, licencias o permisos ya emitidos;
- III.- Las opiniones emitidas por las Autoridades Estatales, Municipales o, en su caso, Federales consultadas;
- IV.- Las demás opiniones respecto del proyecto de que se trate;
- V.- Los proyectos de alternativas de adecuación o modificación al proyecto original;
- VI.- Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la acción urbana que se contemple;
- VII.- Evitar la saturación de las redes vial, hidráulica, de alcantarillado y eléctrica de los asentamientos humanos;
- VIII.- Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona urbana de que se trate;
- IX.- Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, así como la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Hidalgo; y

X.- Impedir riesgos y contingencias urbanas.

ARTICULO 143.- La Autoridad determinará en la emisión del dictamen del estudio de impacto urbano:

- I.- La procedencia de la inserción de una obra o proyecto en el entorno urbano, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación o compensación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de aprovechamientos de la estructura urbana; y
- II.- La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en su entorno urbano considerando que:
 - a).- Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o privado o a la estructura urbana;
 - b).- El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
 - c).- La información presentada por los solicitantes o desarrolladores no sea suficiente o verídica; y
 - d).- Se alteren de forma significativa los usos de suelo, la estructura urbana, medio ambiente o la prestación de servicios públicos.

ARTICULO 144.- Emitido el dictamen del estudio de impacto urbano, cualquier modificación que el interesado pretenda realizar, deberá someterla a la Autoridad para su revisión, para que dentro de un plazo de treinta días hábiles determine la viabilidad del mismo, que en caso de ser positivo, continuará con el trámite correspondiente y en el supuesto de resultar negativo, deberá subsanar las observaciones en un plazo no mayor a 15 días; el Municipio resolverá de manera definitiva dentro del plazo de 30 días hábiles.

ARTICULO 145.- En caso de que el dictamen de impacto urbano sea positivo, tendrá una vigencia de seis meses. Si no hubiera cambiado la situación del entorno de la acción urbana en la zona en donde se pretenda ubicar, podrá ser prorrogado el tiempo de ejecución de la misma, en atención a la naturaleza del proyecto de que trate. En caso contrario, el estudio de impacto urbano deberá ser nuevamente evaluado por la Autoridad.

ARTICULO 146.- Las constancias y licencias de uso del suelo, el dictamen del estudio de impacto urbano y los programas parciales que se expidan, no constituirán constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditarán la propiedad o posesión de los mismos.

ARTICULO 147.- Los Municipios verificarán el cumplimiento de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias de uso que expidan, así como el cumplimiento de los programas parciales que se aprueben y los dictámenes de impacto urbano; por su parte, la Secretaría vigilará el cumplimiento de estos últimos.

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

SECCION TERCERA FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS

ARTICULO 148.- El Municipio podrá convenir con el Estado para administrar, regular y vigilar el cumplimiento de las disposiciones en materia de fusiones, subdivisiones,

lotificaciones, relotificaciones, fraccionamientos o condominios.

ARTICULO 149.- La autorización de las lotificaciones, relotificaciones, fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas o predios en el Territorio del Estado, tendrá por objeto:

- I.- Asegurar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en esta Ley y los programas que integran el Sistema; y
- II.- Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los asentamientos humanos.

ARTICULO 150.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo serán nulas de pleno derecho, si se otorgan sin cumplir con lo establecido en esta Ley, los programas que integran el Sistema y demás disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 151.- Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

A).- Predios rústicos:

- I.- Los predios se podrán subdividir sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de diez mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y
- II.- Los predios que no sean resultantes del supuesto establecido en la fracción I podrán subdividirse siempre y cuando cumplan con lo previsto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

B).- Predios urbanos:

- I.- Los predios sólo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con acceso a una vía pública;
- II.- A las subdivisiones de terrenos se les dará el tratamiento correspondiente a fraccionamientos;
- III.- Cuando la relotificación o la subdivisión incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación y se efectúen a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos;
- IV.- Cuando el lote sujeto a subdivisión o relotificación se encuentre dentro de un fraccionamiento previamente autorizado, no se exigirán nuevas cesiones de áreas para equipamientos y fines públicos establecidos en la Ley; y
- V.- Cuando derivado de una subdivisión previamente autorizada, se realice otra subdivisión de los predios resultantes, se efectuarán a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios.

ARTICULO 152.- Se entenderá por subdivisión familiar, la partición de un terreno que se realice por causa de legado o herencia entre parientes, en línea recta o colateral hasta el cuarto grado, siempre y cuando las fracciones resultantes de esta subdivisión no sean superiores al número de los herederos o legatarios.

La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y en el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 153.- La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar o fraccionar terrenos, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad del predio o predios respectivos.

Las autorizaciones de las solicitudes a que se refiere esta sección, se otorgarán previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes, debiendo el Municipio notificar dichas autorizaciones al área de Desarrollo Urbano y Catastro del Estado y a su similar en el Municipio e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos de las disposiciones en la materia.

SECCION CUARTA DEL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

ARTICULO 154.- Las disposiciones reglamentarias de esta Ley determinarán los tipos de fraccionamiento, los mínimos y máximos de superficies, frentes, alineamientos, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura, equipamiento, servicios, donaciones, garantías, mecanismos de supervisión y demás elementos de la urbanización, así como los procedimientos de autorización, con arreglo a las disposiciones de este capítulo.

Todos los proyectos, memorias de cálculo, construcciones y obras de urbanización correspondientes, deberán estar validados por un Director Responsable de Obra, conforme lo establecido en las Leyes que regulan el ejercicio profesional.

ARTICULO 155.- La infraestructura que se requiera para la urbanización, fraccionamiento, subdivisión o condominio, para su incorporación o liga con el área urbana, deberá contemplar además:

- I.- Los requerimientos de vialidad de la zona, en el caso de vías públicas y la necesidad de conformar una estructura vial jerarquizada, conforme a la categoría de vialidades, regional, primaria, secundaria y local. Para tales fines deberán sujetarse a las especificaciones que consignen los programas establecidos en esta Ley y la reglamentación correspondiente en la materia y en ningún caso podrán tener un ancho menor que las vías públicas adyacentes de las cuales constituyan prolongación;
- II.- La previsión de la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales o la aportación económica correspondiente cuando esté prevista la construcción de sistemas de tratamiento, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes en materia ambiental; y
- III.- Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto se de la municipalización de las obras.

ARTICULO 156.- Los fraccionadores, promotores y propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I.- Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, los programas que integran el Sistema y con la obtención de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias correspondientes que emita la autoridad competente en esta materia;
- II.- Construir por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de

infraestructura y urbanización conforme a los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por las Autoridades competentes;

- III.- Dedicar al uso para el que fueron hechas las instalaciones del fraccionamiento, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta de lotes;
- IV.- Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;
- V.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la autorización respectiva y sus planos correspondientes;
- VI.- Ceder a título gratuito al Municipio, superficies de terreno para vías públicas, áreas verdes y áreas de donación en los términos previstos por esta Ley;
- VII.- Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Fiscal Estatal y Municipal;
- VIII.- Construir el equipamiento urbano necesario que le haya sido señalado en la autorización correspondiente, de conformidad con el Reglamento de esta Ley;
- IX.- Construir las redes de infraestructura necesarias para el acercamiento de los servicios públicos de la acción urbana autorizada; y
- X.- Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

ARTICULO 157.- Las disposiciones reglamentarias en la materia, establecerán las normas básicas que se aplicarán en materia de fraccionamientos.

ARTICULO 158.- La ejecución de las obras de urbanización en forma inmediata o por etapas, se sujetará a los términos establecidos por el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 159.- El Municipio será la Autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

ARTICULO 160.- Corresponderá al Municipio autorizar la publicidad destinada a promover la venta de predios en fraccionamientos, condominios y viviendas en general, previo cumplimiento de los requisitos que dispongan esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 161.- Todo propietario o poseedor de predios, sin importar el régimen de propiedad al que esté sujeto, que fusione, subdivida, lotifique, relotifique o fraccione violando las disposiciones de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, los programas que integran el Sistema o las autorizaciones concedidas, se harán acreedores a las sanciones a que se refiere este ordenamiento, sin perjuicio de lo que dispongan otras Leyes o Reglamentos.

ARTICULO 162.- Al fraccionador que haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto por esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial o en la autorización respectiva, el Municipio ordenará la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando éste no cumpla con el requerimiento de la Autoridad competente.

SECCION QUINTA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 163.- El régimen de propiedad en condominio se sujetará a las normas básicas de los fraccionamientos, así como a la normatividad aplicable en la materia.

ARTICULO 164.- Para la construcción de condominios se deberá obtener del Municipio correspondiente, además de lo que establezcan otras disposiciones en la materia, la autorización de la distribución de los predios en áreas privativas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública de constitución del respectivo condominio.

Las especificaciones de construcción se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 165.- Los propietarios de los condominios de cualquier tipo quedan obligados a ejecutar las obras necesarias para ligarse a las redes de infraestructura del asentamiento humano de que se trate, debiendo contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura.

ARTICULO 166.- En los condominios sólo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos:

- I.- Transferidas al Municipio las áreas de donación;
- II.- Terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio;
- III.- Ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes, y en su caso, construido el equipamiento urbano respectivo; y
- IV.- Efectuados los pagos correspondientes al Municipio.

El Municipio otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos o se garantice la ejecución de las obras referidas en los términos que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley.

En la promoción y publicidad de los condominios se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción.

ARTICULO 167.- Las disposiciones reglamentarias de construcción, operación y mantenimiento de condominios deberán sujetarse a lo establecido en la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio vigente para el Estado de Hidalgo.

SECCION SEXTA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 168.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el Territorio del Estado requerirá de un proyecto ejecutivo y de la licencia de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida en los programas que integran el Sistema y conforme a las disposiciones reglamentarias de esta Ley y las expedidas por el Municipio.

ARTICULO 169.- Las disposiciones reglamentarias de este ordenamiento establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

ARTICULO 170.- Los Municipios podrán celebrar con el Estado a través de sus Dependencias y Entidades competentes en la materia, Convenios de Colaboración y

Coordinación Técnica para unificar los criterios y acciones en materia de construcciones y desarrollo urbano en general, de conformidad con lo que señala esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 171.- La licencia de construcción será otorgada por los Municipios y tendrá por objeto autorizar la ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.

Además, a dicha licencia de construcción podrán integrarse entre otras, las siguientes autorizaciones:

- I.- La excavación y demolición;
- II.- El alineamiento y número oficial;
- III.- La conexión de agua potable y drenaje a las redes Municipales; y
- IV.- El cambio de uso del suelo de la construcción actual a un uso permitido de acuerdo a lo establecido en los programas que integran el Sistema.

ARTICULO 172.- La solicitud de licencia de construcción y la documentación que debe acompañarla, llevarán la correspondiente responsiva del Director Responsable de Obra, salvo los casos de excepción que contemplen las disposiciones reglamentarias correspondientes.

ARTICULO 173.- No se expedirán licencias para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de división de predios no aprobados. Para que los notarios públicos puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en la escritura respectiva, agregándose dicha documentación al apéndice.

ARTICULO 174.- Al término de las obras de construcción, sus propietarios deberán presentar ante el Municipio respectivo la terminación de las mismas.

ARTICULO 175.- En las obras de construcción, instalación, ampliación, remodelación, demolición, anuncio, funcionamiento y demás que se lleven a cabo sin licencia o en contravención a lo dispuesto en los programas que contempla esta Ley, se aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

SECCION SEPTIMA DE LA SUSPENSION DE LICENCIAS

ARTICULO 176.- El Gobierno del Estado podrá declarar la suspensión del otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones para llevar a cabo acciones urbanas, en aquellas zonas que vayan a ser objeto de regulación o planeación para llevar a cabo proyectos de interés público, con el objeto de evitar la especulación excesiva del suelo y asegurar el cumplimiento de las disposiciones del programa o proyecto que se pretenda aprobar o llevar a cabo, según sea el caso. La suspensión podrá mantenerse, una vez que el programa haya entrado en vigor.

Sólo procederá la suspensión de licencias cuando se actualice alguna de las causas de utilidad pública a que se refiere la Ley de Expropiación.

ARTICULO 177.- La suspensión de licencias que sea requerida por los Municipios, deberá ser solicitada ante la Secretaría, la que gestionará la solicitud respectiva conforme a la reglamentación de esta Ley.

ARTICULO 178.- La suspensión de licencias deberá ser general para el área o zona de que se trate, sujeta a un plazo determinado que no podrá ser mayor de un año.

Dicha suspensión se hará mediante Decreto que expida el Gobernador del Estado, el cual deberá Publicarse en el Periódico Oficial, así como en un periódico de mayor circulación en el Estado y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SECCION OCTAVA DE LA REGULACION A LOS ESPECIALISTAS EN LA MATERIA

ARTICULO 179.- Para tramitar y obtener las licencias, constancias y demás autorizaciones a que se refiere este ordenamiento, será necesario el aval de un especialista en la materia responsable de la acción urbana de que se trate y que cuente con el registro correspondiente.

ARTICULO 180.- Para obtener el registro señalado en el Artículo anterior, se deberán satisfacer ante la autoridad competente, los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley y demás disposiciones reglamentarias.

TITULO QUINTO VERIFICACION Y RESPONSABILIDADES DEL REGIMEN URBANO

CAPITULO PRIMERO DEL SISTEMA DE INFORMACION Y

EVALUACION DEL DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS OBSERVATORIOS URBANOS

ARTICULO 181.- La Secretaría constituirá, organizará y mantendrá permanentemente actualizado el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, mismo que integrará y sistematizará la información sobre la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el Estado y los Municipios, así como la evaluación relativa a la aplicación y cumplimiento de las normas y programas en la materia.

La modificación, actualización, abrogación, derogación o sustitución de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana se hará en función de lo que se determine en la revisión y evaluación del propio programa.

ARTICULO 182.- La Secretaría emitirá criterios de carácter general a que se sujetarán las Dependencias y Entidades Estatales y Municipales, a fin de promover unidad a los procesos de producción de información y evaluación sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como también a las características y modalidades de presentación de los mismos.

ARTICULO 183.- En materia de información, el Sistema tendrá como funciones básicas:

- I.- El acopio de la información relativa al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y materias afines;
- II.- La coordinación con otras áreas, Entidades y Dependencias de diferentes niveles gubernamentales, con el fin de intercambiar información sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado y los Municipios, así como para el intercambio de información sectorial, en su caso; y
- III.- La operación, resguardo, control y la supervisión de la infraestructura y sistemas operativos utilizados por la Secretaría.

ARTICULO 184.- En materia de evaluación, el Sistema tendrá como funciones básicas:

- I.- Asegurar la congruencia entre los distintos programas que lo integran;
- II.- Evaluar el cumplimiento de los objetivos y políticas de desarrollo urbano señalados en los programas que contempla esta Ley;
- III.- Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia; y
- IV.- Llevar el registro de las solicitudes presentadas, con el objeto de revisar las áreas sujetas a variaciones económicas, ambientales y sociales que justifiquen la elaboración de los programas de desarrollo urbano o cambio de zonificación, procediendo, en su caso, a la propuesta de elaboración del proyecto de modificación por parte de la Secretaría.

ARTICULO 185.- El Estado y los Municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación plural de la sociedad y del Gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública. Operarán como parte de los institutos de planeación o de manera coordinada con estos.

CAPITULO SEGUNDO DE LA DENUNCIA CIUDADANA

ARTICULO 186.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan esta Ley y demás disposiciones reglamentarias o los programas que contempla el Sistema, por particulares o la propia Autoridad, todas las personas tendrán derecho a interponer la denuncia correspondiente.

Toda persona tiene el derecho de hacer del conocimiento de la Secretaría, Autoridad Municipal correspondiente o, en su caso, de la Secretaría de la Contraloría, cualquier acto u omisión que derive en incumplimiento a lo dispuesto en la presente Ley, sus disposiciones reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO TERCERO DE LA INSPECCION Y VIGILANCIA

ARTICULO 187.- La Secretaría y los Municipios, dentro de sus respectivas competencias, podrán practicar visitas de verificación para comprobar el cumplimiento, y congruencia de los programas que integran el Sistema y demás disposiciones vigentes en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en la Ley Estatal de Procedimiento Administrativo.

Además, emitirán las recomendaciones que juzguen necesarias y presentarán las denuncias correspondientes en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

ARTICULO 188.- Los inspectores tendrán la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, para vigilar el debido cumplimiento de las normas de construcción y de las especificaciones del proyecto autorizado y elaborar el acta circunstanciada correspondiente.

ARTICULO 189.- En las actas circunstanciadas se estará conforme a lo establecido por la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo y además se hará constar:

- I.- Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II.- Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III.- Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV.- Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
- V.- Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI.- Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII.- Datos relativos a la actuación;
- VIII.- Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y
- IX.- Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia.

ARTICULO 190.- Los visitados a quienes se haya practicado el acto de inspección, podrán formular observaciones a lo que su derecho convenga o reservarse el mismo en el apartado del acta circunstanciada o de verificación.

ARTICULO 191.- Se considerarán medidas de seguridad para los efectos de esta Ley:

- I.- La suspensión de trabajos y servicios públicos;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;
- III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV.- La demolición de construcciones;
- V.- El retiro de instalaciones; y
- VI.- La prohibición de actos de utilización.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las Autoridades competentes, en caso de riesgo, serán de inmediata ejecución, tendrán carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTICULO 192.- Se considerará responsable solidario para efectos del presente ordenamiento a toda persona física o moral obligada conjuntamente con el titular, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación o retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias.

CAPITULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 193.- Son infracciones a esta Ley o a los programas que integran el Sistema; las siguientes:

- I.- Contravenir las disposiciones contenidas en los convenios que se celebren con autoridades y particulares en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

- II.- Incurrir el propietario o poseedor del predio objeto de subdivisión, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio en las causales siguientes:
 - a).- Carecer de la aprobación de la acción urbana y de la autorización correspondiente; y
 - b).- Construir un tipo distinto de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la Autoridad competente.
- III.- Realizar alguna construcción, instalación, demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier proceso que altere el suelo, sin contar con la debida autorización;
- IV.- Realizar, sin permiso, licencia o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros o cualquier otra obra o acto que afecte sus funciones;
- V.- Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos o sin permiso, licencia o autorización para ello;
- VI.- Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto al proyecto aprobado, sin permiso, licencia o autorización correspondiente;
- VII.- Incurrir en actos u obras referentes a un asentamiento humano que propicie la ocupación en zonas de restricción o no autorizadas;
- VIII.- Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación o prórroga;
- IX.- La contravención a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y en el Reglamento respectivo;
- X.- Llevar a cabo los procesos urbanos con violación manifiesta a las disposiciones de esta Ley, sus Reglamentos y a los programas que integran el Sistema;
- XI.- Dictar disposiciones contrarias a los objetivos de esta Ley y a los programas y declaratorias respectivas;
- XII.- Apartarse de los programas que integran el Sistema, en la ejecución de obras y servicios públicos;
- XIII.- Incumplir con los acuerdos, decretos y resoluciones de la Autoridad;
- XIV.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los programas, decretos o resoluciones administrativas, relativas al desarrollo urbano en el Estado;
- XV.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones a la presente Ley, sus Reglamentos y demás ordenamientos aplicables en la materia; y
- XVI.- Obstaculizar de hecho la realización del proceso urbano en cualquiera de sus etapas.

ARTICULO 194.- Son responsables los funcionarios, empleados y particulares por las infracciones a esta Ley, sus Reglamentos y demás Leyes o disposiciones sobre la materia, sin perjuicio de otras responsabilidades en que incurran.

Las Autoridades Estatales y Municipales competentes de acuerdo con esta Ley, su Reglamento u otras disposiciones aplicables, impondrán sanciones a las personas físicas y morales, funcionarios públicos, así como a los responsables solidarios que resulten infractores, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

ARTICULO 195.- La violación a esta Ley, disposiciones reglamentarias o a los programas que integran el Sistema, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la Legislación en la materia.

ARTICULO 196.- Las sanciones aplicables por las infracciones a que se refiere el Artículo 193, son las siguientes:

- I.- Para el supuesto establecido en la fracción I;
 - a).- Con Autoridades, se sujetará a lo dispuesto en las Leyes correspondientes; y
 - b).- Con particulares, la rescisión administrativa de convenios o, en su caso, multa de 50 a 500 veces el salario mínimo vigente.
- II.- La suspensión, clausura temporal o definitiva, demolición o modificación de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones II, III, IV y V, y en su caso, multa de 500 a 1000 veces el salario mínimo vigente;
- III.- La revocación de las licencias, autorizaciones y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VI, y en su caso, multa de 1000 a 2000 veces el salario mínimo vigente;
- IV.- Suspensión, clausura temporal o definitiva y multa de 250 a 2000 veces el salario mínimo vigente, en caso de incurrir en el supuesto que establecen las fracciones VII, VIII y IX;
- V.- Suspensión, clausura temporal o definitiva, desocupación o desalojo de inmuebles, retiro de instalaciones, prohibición de actos de utilización o la realización de trabajos de emergencia para evitar daños, multa de 500 a 2000 veces el salario mínimo vigente alternativamente o todas a la vez, en caso de incurrir en los supuestos que establecen las fracciones X, XI, XII y XIII, las cuales podrán imponerse individual o conjuntamente;
- VI.- Multa de 500 veces a 1000 veces de salario mínimo vigente, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin licencia, permiso o autorización o con una licencia violatoria de los programas que forman parte del Sistema. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y al responsable de la acción urbana de que se trate;
- VII.- Multa de 1000 a 2000 veces el salario mínimo vigente, al propietario del terreno en el que se lleven a cabo fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones ilegales;
- VIII.- Multa de 20 a 40 veces el salario mínimo, así como la adecuación de las obras o construcciones, a quienes infrinjan las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad al:

- a).- Obstaculizar la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad;
 - b).- Ocupar las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad; y
 - c).- Omitir la realización de obras que permitan a las personas con discapacidad la accesibilidad a instalaciones, construcciones o cualquier tipo de edificación.
- IX.- A quien después de notificado por la Autoridad competente, persista en la violación, de 1000 a 1500 veces de salario mínimo vigente;
- X.- Tratándose de infracciones cometidas por servidores públicos, suspensión de su cargo e inicio del procedimiento correspondiente, de conformidad con la Ley aplicable, sin perjuicio de la nulidad del acto correspondiente.

Corresponde a las Autoridades Estatales o Municipales, según sea el caso, decretar e imponer las sanciones previstas en este Artículo.

Son sujetos responsables de la comisión de las infracciones y consecuentemente, sujetos a la aplicación de sanciones, los propietarios o poseedores del inmueble, los servidores públicos y el responsable de la acción urbana que se lleve a cabo en el mismo, contra quienes la Autoridad podrá emitir el mandamiento en forma conjunta o solidaria.

Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente, así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

Si las circunstancias así lo exigen, podrá imponerse al infractor, simultáneamente, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurrieran.

Las acciones de nulidad a que se refiere esta Ley, deberán tramitarse en la vía y términos correspondientes.

ARTICULO 197.- Al aplicarse las sanciones que establece este capítulo, se tomarán en cuenta la gravedad de la conducta, las condiciones económicas del infractor, las circunstancias particulares y la reincidencia en su caso.

ARTICULO 198.- La reincidencia se sancionará con la imposición de hasta una mitad más de la multa que corresponda a la infracción cometida, conjunta o separadamente de las que además correspondan.

ARTICULO 199.- Las Autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona, una o más de las sanciones previstas, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas, independientemente del cumplimiento de la norma o proyecto autorizado.

ARTICULO 200.- Para los efectos de esta Ley serán solidariamente responsables de las infracciones a sus disposiciones:

- I.- Los propietarios de los inmuebles involucrados, así como los responsables de la acción urbana;
- II.- Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

- III.- Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley, sus disposiciones reglamentarias y demás aplicables a la materia; y
- IV.- Los Notarios Públicos, Fedatarios, Peritos o Funcionarios que intervengan o faciliten su comisión.

ARTICULO 201.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler o modificar total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores y las Autoridades Estatales o Municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTICULO 202.- Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los Artículos anteriores o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el Código o Leyes Fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

ARTICULO 203.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la Oficina Estatal o Municipal recaudadora de rentas. Su importe se considerará crédito fiscal en favor del Estado o el Municipio, según sea el caso y su cobro podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto por la Ley de Hacienda aplicable.

ARTICULO 204.- Las Autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

ARTICULO 205.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se haya agotado el procedimiento respectivo y medie resolución de la Autoridad competente en los siguientes casos:

- I.- Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- II.- Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- III.- Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones aplicable y no se cumpla con ella;
- IV.- Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien, no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- V.- Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la Autoridad competente;
- VI.- Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura; y

- VII.-** Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los programas de desarrollo urbano para los predios ubicados en áreas estratégicas o prioritarias.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

CAPITULO QUINTO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTICULO 206.- Contra las resoluciones de las Autoridades Administrativas, procede el recurso de reconsideración ante la Autoridad responsable en los términos previstos en el Reglamento de esta Ley.

Las que se dicten por la aplicación de esta Ley y los actos de las Autoridades responsables de aplicarla, procederán los recursos establecidos en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo.

Es potestativo para el recurrente interponer el recurso de reconsideración o los contenidos en la Ley a que se refiere el párrafo anterior.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Hidalgo, Publicada en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 1 de febrero de 1977, así como todas sus reformas y adiciones.

TERCERO.- Los Ayuntamientos en un término no mayor de 180 días hábiles deberán ajustar sus disposiciones reglamentarias a fin de estar en concordancia con la presente Ley.

CUARTO.- El Ejecutivo, en un término que no excederá de 180 días hábiles promoverá la expedición de las disposiciones reglamentarias de ésta Ley.

QUINTO.- Los Programas de Desarrollo Urbano decretados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se mantendrán vigentes en sus términos y se integrarán al Sistema, surtiendo todos sus efectos legales, hasta en tanto no se abroguen o modifiquen de manera expresa, en los términos de este ordenamiento.

SEXTO.- Las autorizaciones para el aprovechamiento de predios expedidas con anterioridad a la vigencia de esta Ley y de sus programas de desarrollo urbano, continuarán vigentes de acuerdo a lo dispuesto en la Ley con la que se otorgaron.

SEPTIMO.- La Secretaría y el Municipio instrumentarán los mecanismos y sistemas de simplificación administrativa en materia de trámites y autorizaciones que contempla esta Ley.

OCTAVO.- El Municipio en un término no mayor de 120 días capacitará por conducto de la Secretaría al personal encargado de asumir las funciones que establece la presente Ley.

NOVENO.- Los Municipios tendrán 180 días a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, para emitir o actualizar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de los Centros de Población, así como los Programas Parciales y Sectoriales.

En caso de que los Municipios no expidan los programas a que se refiere el párrafo anterior, podrán suscribir con el Estado, por conducto de la Secretaría, un convenio, a efecto de que, hasta en tanto se expidan dichos programas, éste expida las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, reagrupamiento inmobiliario, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización.

DECIMO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente ordenamiento.

AL EJECUTIVO DE LA ENTIDAD PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 51 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO.- DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HGO., A LOS TREINTA Y UN DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.

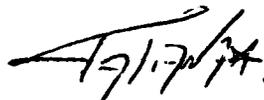
PRESIDENTE


DIP. PABLO LEÓN ORTA.

SECRETARIA

SECRETARIA


**DIP. REYNA HINOJOSA
VILLALVA**

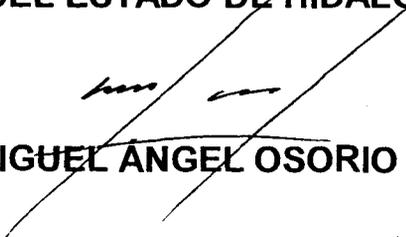

**DIP. TATIANA TONANTZIN P.
ANGELES MORENO**

cdv'

EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 71 FRACCION I DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, TENGO A BIEN PROMULGAR EL PRESENTE DECRETO, POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU EXACTA OBSERVANCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE HIDALGÓ**


LIC. MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG