



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

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 10 DE MARZO DE 2025.

Ley publicada en alcance al Periódico Oficial, el lunes 17 de septiembre de 2007.

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO
PODER EJECUTIVO**

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:

D E C R E T O NUM. 381

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO
OBJETO Y DEFINICIONES**

ARTÍCULO 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;

Fracción reformada, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

IV.- Definir las bases conforme a las cuales se dará la participación ciudadana en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

Fracción reformada, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

V.- Garantizar la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos y la cercanía de la población con los bienes y servicios, así como a las fuentes de empleo que requieren para desempeñar sus actividades urbanas.

Fracción adicionada, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 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.

ARTÍCULO 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;

I BIS. Áreas verdes y espacios libres: Los jardines, parques, plazas públicas, áreas deportivas y de esparcimiento destinadas dentro de un fraccionamiento;

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: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, establecido sin autorización en términos urbanísticos-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;

IV.- Bis. Constancia de Viabilidad.- Al acto administrativo expedido por la Secretaría, por el que se hace constar la aptitud de un determinado predio para el desarrollo de un conjunto urbano, fraccionamiento, subdivisión o régimen en condominio;



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 Secretaría en el cual se establecen los usos y destinos de un predio en base a lo previsto por el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, lo cual no autoriza su modificación, construcción o alteración;

VI.- Bis.- Conjunto urbano: A la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables;

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 de estudio de impacto urbano y vial: El documento técnico expedido por la Secretaría, mediante el cual se establecen las acciones compensatorias y mitigatorias del impacto de una acción urbana;

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;

XI BIS.- División familiar: la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de una o más vías públicas;

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;

XIII BIS.- Espacio Público: áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito ;

Fracción adicionada, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

XIV.- Estudio de impacto urbano, vial y de riesgos: El documento que los propietarios o promoventes de una acción urbana, deben de presentar a la Secretaría, el cual contendrá los posibles efectos y riesgos de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y características ameritan su identificación, prevención y en su caso las medias de mitigación, en los términos de las normas, planes, programas, leyes y reglamentos vigentes;

Fracción reformada P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

XIV BIS.- Estación de Servicio: Establecimiento de almacenamiento, comercialización, distribución y trasvaso de gasolina, diesel y gas carburante;



XV.- Fraccionamiento: La división de un terreno en dos o más lotes o manzanas que requieran 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;

XVII.- Fusión de áreas o predios: La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;

XVIII.- Infraestructura: los sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes, energía y servicios en, y entre, los centros de población.

XVIII Bis. Instituto Municipal de Planeación: Organismo público descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a cien mil habitantes.

Fración adicionada, P.O. 28 de marzo de 2022.

XIX.- Licencia de uso de suelo: El documento expedido por la autoridad, 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;

XXIII BIS.- (DEROGADA, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

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;

XXV BIS. Proyecto ejecutivo: el conjunto de planos y documentos que conforman los proyectos arquitectónicos y de ingeniería de una obra, el catálogo de conceptos, así como las descripciones e información suficientes para que ésta se pueda llevar a cabo;

Fración adicionada, P.O. Alcance dos del 17 de enero de 2024.



XXV TER. Proyecto arquitectónico: el que define la forma, estilo, distribución y el diseño funcional de una obra. Se expresará por medio de planos, maquetas, perspectivas, dibujos artísticos, entre otros;

Fracción adicionada, P.O. Alcance dos del 17 de enero de 2024.

XXV QUATER. Proyecto de ingeniería: el que comprende los planos constructivos, memorias de cálculo y descriptivas, especificaciones generales y particulares aplicables, así como plantas, alzados, secciones y detalle, que permitan llevar a cabo una obra civil, eléctrica, mecánica o de cualquier otra especialidad;

Fracción adicionada, P.O. Alcance dos del 17 de enero de 2024.

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 y Ordenamiento Territorial;

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 que por su ubicación y características y de conformidad con los programas que integran el Sistema, su 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 zonas, áreas o predios que se reserven para la expansión o el crecimiento de los asentamientos humanos, conforme a los programas que integran el Sistema;

XXXIX Bis.- Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera



eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

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.

CAPÍTULO PRIMERO BIS DE LOS PRINCIPIOS

Adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

ARTÍCULO 4 BIS.- La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, se conducirán en apego a los siguientes principios de política pública:

I.- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento Y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

III.- Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

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

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

VI.- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad,



energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII.- Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

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

IX.- Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones; asimismo, evitar que se rebase la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y

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

Artículo adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

ARTÍCULO 4 TER.- Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, retificación, 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;

XVI.- (DEROGADA, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

XVII.- Las de más que atribuyan las Leyes y disposiciones legales aplicables

ARTÍCULO 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.

Así como de supervisar, verificar y vigilar el cumplimiento de lo no previsto en la presente Ley y en su caso sancionar su incumplimiento de conformidad con lo previsto en la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 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, Sistemas de Atlas de Riesgo correspondientes, y en su caso, formularlos a través de la celebración de los respectivos Convenios de Colaboración;

Fracción reformada, P.O. Alcance uno del 17 de septiembre de 2024.

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. Coordinar la regulación de la tenencia de la tierra urbana, en los casos y con las condiciones establecidas por las disposiciones legales aplicables, con la participación de los municipios y en su caso 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 y vial;

XXII Bis.- Coadyuvar con los municipios en el otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones de conjuntos urbanos, fraccionamiento, fusión, subdivisión, relotificación, reagrupamiento inmobiliario y cambio a régimen en propiedad en condominio;

XXII Ter.- Expedir las constancias de viabilidad, de conjuntos urbanos y de acciones urbanas;

XXII. Quater.- En coordinación con los municipios, expedir la autorización de venta y escrituración de lotes y vivienda en el estado;

XXII Quinquies.- En coordinación con los municipios, prevenir el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de riesgo o no urbanizables, conforme a los planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la presente Ley y su reglamento.

Fracción adicionada P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

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.- (DEROGADA, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

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.

XXVIII.- Revocar las constancias de viabilidad, permisos, autorizaciones, subdivisiones, retotificaciones, fraccionamientos y conjuntos urbanos;

XXIX.- Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas de competencia municipal, no previstas en los programas de desarrollo urbano;

XXX.- Aprobar el plano de lotificación para la localización, deslinde y fraccionamiento de las zonas de urbanización ejidal o comunal y su reserva de crecimiento;

XXXI.- Ejercer el derecho de preferencia del Estado, para adquirir en igualdad de condiciones, predios comprendidos en las áreas urbanizables señaladas en los programas de desarrollo urbano aplicable, cuando esos vayan a ser objeto de enajenación; y

XXXII.- Investigar, supervisar y vigilar el cumplimiento de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia actuando con fe pública en el ejercicio de estas atribuciones.

ARTÍCULO 8 BIS.- (DEROGADO, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

ARTÍCULO 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 y Sistemas de Atlas de Riesgo, remitiendo copia de las mismas a la Secretaría;

Fracción reformada, P.O. Alcance uno del 17 de septiembre de 2024.

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;

IX Bis.- Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

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 si 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, promoviendo la implementación y desarrollo de energías renovables en la prestación del servicio de alumbrado público;

Fracción reformada, P.O. Alcance cuatro del 7 de junio de 2024.

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.

XXV.- Revocar permisos, autorizaciones, constancias y licencias de usos de suelo, de fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones y fraccionamiento, previo acuerdo con la Secretaría;

XXVI.- Expedir las constancias y licencias de usos de suelo de acuerdo a los programas de desarrollo urbano de su competencia;

XXVII.- Aprobar los proyectos ejecutivos para la constitución de subdivisiones, relotificaciones, fraccionamiento y cambio de régimen de propiedad en condominio, conforme a lo que establezcan las constancias de viabilidad y dictámenes de impacto urbano y vial;

Así como la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura y equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización correspondientes.

XXVII BIS.- Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

Fracción adicionada, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

XXVIII.- Recibir, conservar y operar las áreas de donación establecidas a favor del municipio, así como las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios conforme a esta ley y su Reglamento; y

XXIX.- Ejercer indistintamente con el Estado, el derecho de preferencia para adquirir predios en las áreas urbanizables señalados en los programas de desarrollo urbano aplicables, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

TÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN URBANA

CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 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.

En el caso de las fracciones V, VI Y VII, La Secretaría podrá aprobar un esquema simplificado para la elaboración de dichos programas, atendiendo a las características y dimensiones de éstos; debiendo contener como mínimo las normas de zonificación primaria, usos y destinos del suelo.

ARTÍCULO 11.- Los programas que integran el Sistema deberán guardar congruencia entre sí, sujetarse a los lineamientos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 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, así como de la normatividad aplicable en la materia. 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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;

IV.- Los plazos para la formulación de 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, considerados como tales, un año, cinco años y veinticinco años, respectivamente; y,

V.- (DEROGADA, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

V Bis.- Los criterios, mecanismos, objetivos e indicadores en materia de Resiliencia que deberán observar los órdenes de gobierno en la elaboración de sus programas previstos en el artículo 10 de esta Ley; y

VI.- La evaluación del plan que abroga o modifica, en su caso.

ARTÍCULO 13 Bis.- Los programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

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

CAPÍTULO TERCERO DE LA COORDINACIÓN DE AUTORIDADES EN LOS FENÓMENOS DE CONURBACIÓN Y METROPOLIZACIÓN

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS EFECTOS DE LOS PROGRAMAS



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 la Ley General de Asentamientos Humanos, la presente Ley, y en los Programas de Desarrollo Urbano y Sistemas de Atlas de Riesgo correspondientes, en caso contrario, estarán afectados de nulidad absoluta.

Párrafo reformado P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

ARTÍCULO 33.- La autoridad municipal podrá 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 competencial, a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de contar con la constancia de viabilidad, el dictamen de impacto urbano y vial y el acuerdo de autorización, control y vigilancia de la utilización de suelo donde se transfieran las funciones al municipio solicitante, emitidos por la Secretaría.

Reformado, P.O. Alcance dos del 5 de junio de 2024.

ARTÍCULO 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 o de Gravámenes, o cualquier otro certificado o constancias que expida, la mención de que existen o no los programas que contempla esta Ley, o bien si tiene o no Inscrita Declaratoria alguna que establezca Prohibiciones, Usos, Reservas o Destinos, conforme a esta Ley, de no hacerlo se entenderá en sentido negativo.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO QUINTO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y DE SUS ORGANISMOS EN EL PROCESO DE PLANEACIÓN

ARTÍCULO 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 asentamientos humanos bajo criterios de sustentabilidad.

(DEROGADO SEGUNDO PÁRRAFO, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 un Instituto Municipal de Planeación, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Artículo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 42.- Los Consejos Municipales se podrán constituir como Instituto Municipal de Planeación cuando la población exceda de cien mil habitantes, 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.

Artículo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

ARTÍCULO 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 Consejo Municipal o Instituto Municipal de Planeación, 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.

Artículo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

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

Párrafo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

I.- Sus atribuciones y funciones;

Fracción reformada, P.O. 28 de marzo de 2022.



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.

ARTÍCULO 45.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano o Instituto Municipal de Planeación, en su caso, tendrá las siguientes atribuciones:

Párrafo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

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 al ambiente, vulnerabilidad municipal y medidas de adaptación y mitigación al cambio climático; 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.



ARTÍCULO 46.- El Reglamento de esta Ley establecerá las reglas particulares para la integración, operación y funcionamiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano o Instituto Municipal de Planeación, en su caso, y de los observatorios Municipales.

Artículo reformado, P.O. 28 de marzo de 2022.

TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANA

CAPÍTULO PRIMERO INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA DE LA REGULACIÓN A LA PROPIEDAD DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 50.- Todos los Actos, Convenios y Contratos relativos a la transmisión de propiedad, deberán contener las Cláusulas relativas a los Usos, Destinos o Reservas de Áreas o Predios asignados conforme a los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial correspondientes.

ARTÍCULO 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.



ARTÍCULO 52.- Los Notarios Públicos, que intervengan en actos de transmisión de propiedad, 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. Asimismo, los Registradores Públicos verificarán que los citados documentos estén insertados o relacionados en los instrumentos públicos respectivos.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 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 asociadas a la vulnerabilidad frente al cambio climático, 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN TERCERA DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 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.

Las autoridades estatales y municipales procurarán la instrumentación de mobiliario para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos impulsados por tracción humana en los edificios que ocupan, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Párrafo adicionado P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

(DEROGADO ULTIMO PÁRRAFO, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN CUARTA DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL, CULTURAL E IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN QUINTA DEL SISTEMA ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

Las autoridades facultadas para otorgar licencias o autorizaciones de construcción, edificación, usos de suelo, lotificaciones, fraccionamientos o cualquier acción de urbanización deberán observar que el solicitante cumpla de manera absoluta con los requisitos que las normas en la materia se establezcan, y en específico el Estudio de impacto urbano, vial y de riesgos, para garantizar que no se establezcan asentamientos humanos en zonas de riesgo sin que se tomen las medidas de mitigación correspondientes.

Párrafo adicionado P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

Cuando la autoridad respectiva autorice una licencia sin cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, la misma será declarada como nula y no surtirá ningún efecto jurídico alguno, además de considerarse como una conducta grave por parte de la o el servidor público autorizador y se sancionara de acuerdo con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado de Hidalgo, además de las responsabilidades penales a las que haya lugar.

Párrafo adicionado P.O. Alcance cuatro del 21 de octubre de 2022.

SECCIÓN SEXTA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE GASOLINA, DIESEL Y GAS CARBURANTE

ARTÍCULO 70 BIS.- Los predios para el establecimiento de estaciones de servicio de gasolina, diesel y gas carburante deberán estar ubicados en zonas compatibles de conformidad con los usos del suelo determinados en los Planes y Programas vigentes que integran el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 70 TER.- Para instalar Estaciones de Servicio, se deberán ajustar a los siguientes lineamientos, independientemente de sujetarse a las normas y especificaciones generales para proyectos y de construcción expedidas por PEMEX:

Se instalarán entre una y otra, con una distancia mínima lineal de mil metros en el mismo sentido de circulación en áreas urbanas y de diez mil metros en áreas rurales y carreteras, excepto cuando en la misma exista una división entre las circulaciones.

El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 metros radiales de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios y templos. Esta distancia se medirá de los muros de los edificios indicados a los dispensarios o tanques de almacenamiento de combustible.

El predio deberá estar a una distancia mínima de resguardo de 100 metros radiales con respecto a una planta de almacenamiento de gas LP y centros de despacho a sistemas de carburación automotor.

Los tanques de almacenamiento deben ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transporten productos derivados del petróleo.

En áreas habitacionales la distancia mínima de separación a las viviendas será de 15 metros a los tanques de almacenamiento, debiendo construir una barda como resguardo a doble altura.

CAPÍTULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE ACCIÓN DIRECTA Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA



**DE LAS ACCIONES Y POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO,
MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, para cuyos efectos se establecerán en el Reglamento de esta Ley los requisitos correspondientes.

ARTÍCULO 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 determinación de las condiciones de ubicación y construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

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

VI Bis.- La prevención, mitigación y Resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático;

VII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

VIII.- El fortalecimiento de la movilidad peatonal, no motorizada y del transporte público; y

IX.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de acciones de conservación mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 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, así como, las asociadas con la vulnerabilidad al cambio climático 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;

Fracción reformada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

VIII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento;

Fracción reformada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

IX.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con capacidades diferentes;

Fracción reformada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

X.- La conservación y preservación del arbolado urbano, y

Fracción adicionada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

XI.- La forestación y arborización, conservación, trabajos de poda y plan de manejo ante el trasplante y derribo de árboles o arbustos de las zonas urbanas.

Fracción adicionada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS EFECTOS COMPENSATORIOS E INSTRUMENTOS

ARTÍCULO 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 afectados 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 afectados por éstos.

Adicionalmente, cuando se dañe, comprometa o perturbe algún servicio ambiental asociado a los predios afectados por los diferentes usos, destinos, reservas y provisiones del suelo, los involucrados en los procesos de la utilización del suelo, de los programas de ordenamiento territorial y del desarrollo urbano



deberán promover acciones de compensación que garanticen la reparación y continuidad de los servicios ambientales afectados.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN TERCERA DE LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 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 y demás instrumentos económicos 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.



SECCIÓN CUARTA DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 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;

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; y

V.- La programación de adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, garantizando los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, secundarias y locales que faciliten la accesibilidad, conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana.

Fracción reformada P.O. Alcance tres del 30 de mayo de 2024.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN QUINTA DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 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.

La Secretaría en coordinación con las autoridades municipales competentes, deberán prevenir la ocupación irregular de áreas y predios en centros de población.

ARTÍCULO 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.



ARTÍCULO 93.- La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de estos podrán ser denunciadas 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.

La Secretaría y los municipios podrán actuar de oficio para supervisar, verificar y en su caso, sancionar cualquier obra, división de predios o venta de lotes, de conformidad con lo previsto en la presente Ley y sin perjuicio de que se presenten las denuncias penales correspondientes.

En casos de flagrancia de cualquier acción urbana irregular, la Secretaría o las autoridades municipales de desarrollo urbano podrán instrumentar y ejecutar operativos de desalojo inmediato, como medida de seguridad para evitar su consolidación, para lo cual se harán acompañar de la fuerza pública.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, que se gestione por conducto de la Secretaría de Gobierno.

El Colegio de Notarios coadyuvará con el ejercicio en acciones que regularicen la tenencia de la tierra, celebrando los convenios necesarios.

ARTÍCULO 98.- El Ejecutivo creará la Comisión Estatal para la Atención de los Asentamientos Humanos Irregulares la cual se integrará y funcionará en coordinación con la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Reglamento de esta Ley y tendrá por objeto:

- I.- Elaborar y ejecutar programas encaminados a prevenir los asentamientos irregulares en el Estado;
- 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.- Fijar los criterios para determinar que asentamientos irregulares existentes serán susceptibles de regularización y con ellos, implementar 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.- La regulación 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; y

X.- Las demás que le confieran las disposiciones legales aplicables.

La Comisión Estatal, no podrá promover acciones contrarias a lo previsto en la presente Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 99.- La Secretaría coadyuvará con la Comisión para regularizar la tenencia de la tierra, incorporándola al desarrollo urbano conforme a lo dispuesto a esta Ley y su Reglamento., con independencia de la materia ejidal o comunal.

SECCIÓN SEXTA DEL DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 100.- El Estado y los Municipios tendrán Derecho de Preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reservas o en suelo urbanizable, señalados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, o se transmita su propiedad mediante una contraprestación. Quedan excluidos de este Derecho Preferencial, aquellos cuya enajenación se derive de un mandato judicial o administrativo, o en caso de remate judicial o administrativo.

Para tal efecto, los propietarios de los predios que deseen enajenarlos, así como los Notarios, 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 estos, en un plazo no mayor de 30 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 de preferencia, el precio y condiciones de la operación serán los mismos que el de la Operación que se pretendía realizar.

ARTÍCULO 101.- Para el ejercicio del Derecho de Preferencia a que se refiere este capítulo, en aquellos casos de predios que sean objeto de enajenación a título oneroso, que no se haya determinado el valor del inmueble, este se fijara atendiendo al avalúo que practique al efecto un perito valuador o institución de crédito autorizados.

ARTÍCULO 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.

Los propietarios, poseedores, fedatarios públicos, registradores públicos y autoridades que den fe o realicen acciones, trámites administrativos de transmisión de propiedad o que inscriban actos o negocios jurídicos contrariando esta Ley o bien lo preceptuado en el párrafo anterior, se harán acreedores a las



sanciones y responsabilidades penales, civiles y administrativas que menciona este ordenamiento o y otras que sean aplicables.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SÉPTIMA DEL REAGRUPAMIENTO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN OCTAVA DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 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.

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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

ARTÍCULO 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;

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; y

V.- (DEROGADA, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

SECCIÓN DÉCIMA DE LAS AGENCIAS DESARROLLADORAS

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA DE LAS ACCIONES DE FOMENTO

ARTÍCULO 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 y/o para la recarga de acuíferos, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de la cultura, parques, para la retención de suelos, para proteger o restaurar áreas naturales protegidas, para la protección o conservación de la vida silvestre, 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.



ARTÍCULO 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 deb en 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.

ARTÍCULO 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
- XIX.-** 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.

TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DE LA CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS



SECCIÓN PRIMERA DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 132.- Las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano, se ajustarán a lo establecido por esta Ley y los programas que integran el Sistema, las que se expidan en contravención a esta disposición, serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno, para lo cual se ajustarán al procedimiento que se establece en el Reglamento de esta Ley.

ARTÍCULO 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 y presentar el estudio de impacto urbano y vial.
- IV.- Observar lo dispuesto en los programas del Sistema.
- V.- Tramitar y obtener la constancia de vialidad.

ARTÍCULO 134.- Para llevar a cabo la acción urbana, la Secretaría expedirá constancia de viabilidad, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 135.- La obtención del dictamen del estudio del impacto urbano y vial expedido por la Secretaría, 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 137.- Los municipios conforme a los artículos precedentes otorgarán las licencias de uso del suelo los propietarios de inmuebles, en la cual podrán fijar el trazo, niveles, alineamiento, densidad e intensidad de uso y requerimientos de cajones de estacionamiento y demás obras complementarias que se requieran para el buen funcionamiento de la acción urbana.

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

Los propietarios de inmuebles de giro comercial o mercantil mayores a quinientos metros cuadrados deberán de contar, por lo menos, con cuatro cajones de estacionamiento por manzana, para el ascenso y descenso de personas con discapacidad, personas adultas mayores y mujeres embarazadas. Dichos espacios deberán diseñarse de acuerdo con los requerimientos específicos de las Normas Oficiales Mexicanas y las recomendaciones de las autoridades en materia de Derechos Humanos, así como encontrarse claramente señalados como reservados para uso exclusivo.

Párrafo adicionado, P.O. Alcance cuatro del 14 de junio de 2024.



ARTÍCULO 137 BIS.- Previa a la aprobación de los programas municipales de desarrollo urbano, los municipios deberán obtener de la Secretaría el Dictamen de congruencia, mismo que se emitirá considerando los principios aplicables en esta Ley, así como las políticas y estrategias del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y en su caso, las del Programa Regional o Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable.

ARTÍCULO 137 TER.- Los programas municipales de desarrollo urbano, de los centros de población, así como los programas parciales y sectoriales que de ellos deriven, mismos que carezcan del Dictamen de Congruencia, serán nulos y no surtirán efecto legal alguno.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SEGUNDA DEL IMPACTO URBANO

ARTÍCULO 139.- La solicitud de la constancia de viabilidad y el estudio de impacto urbano y vial, deberá ser formulado y presentado a la Secretaría, 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, relotificación o polígono de actuación concertada, de más de diez mil metros cuadrados de superficie, así como en lo establecido en el Artículo 66 de la Ley Agraria.

Para solicitar la constancia de viabilidad, es necesario presentar, el ante proyecto de la acción urbana que contenga memoria descriptiva y croquis de localización.

La Secretaría, según sea el caso, emitirá la resolución positiva o negativa.

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.

(DEROGADO ÚLTIMO PÁRRAFO, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

ARTÍCULO 140.- El estudio de impacto urbano y vial 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 que emita la Secretaría, lo siguiente:

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.

ARTÍCULO 141.- Como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría y 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 estudio de impacto urbano y vial deberá ser elaborado por un especialista en materia de desarrollo urbano, debidamente acreditado y registrado ante la Secretaría.

ARTÍCULO 142.- Para la evaluación del estudio de impacto urbano y vial, la Secretaría 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.

ARTÍCULO 143.- La Secretaría, determinará en la emisión del dictamen del estudio de impacto urbano y vial:

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, los servicios ambientales o la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 144.- Emitido el dictamen del estudio de impacto urbano y vial, cualquier modificación que el interesado pretenda realizar, deberá someterla a la Secretaría 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.

ARTÍCULO 145.- En caso de que el dictamen de impacto urbano y vial sea positivo, tendrá una vigencia de doce 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 Secretaría.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 147.- La Secretaría y 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 y vial.

Para efectos del párrafo anterior, las Autoridades, 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.

SECCIÓN TERCERA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, para cuyos efectos se iniciara el proceso administrativo señalado en el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 152.- Se entiende por división familiar, la partición de un terreno que se realice entre otros: por Donación, Legado o Herencia, entre cónyuges y parientes en forma ascendente o descendente en línea recta, y colateral hasta el cuarto grado, siempre y cuando las porciones resultantes no sean superiores al número de donatarios, herederos o legatarios, y que no requiera la división, el trazo de una o más vías públicas, sin que se requiera Permiso de Autoridad, incluyendo en estos supuestos la Fusión de Predios.

ARTÍCULO 152 BIS.- Cuando los copropietarios de un bien inmueble dividan la cosa común y al hacerlo se establezcan vías públicas que requieran de infraestructura urbana, se les dará el tratamiento correspondiente a fraccionamiento.

ARTÍCULO 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 a la constancia de viabilidad y al dictamen del estudio de impacto urbano y vial, y al 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.

153.-BIS.- La autoridad podrá revocar las autorizaciones para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar por las siguientes causas:

I.- No cumplir con lo dispuesto en esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y los programas que integran el Sistema;

II.- No integrar todos y cada uno de los requisitos propios para el trámite solicitado, dentro del plazo fijado;

III.- No dar cumplimiento a las restricciones, condicionantes, obligaciones y demás establecidas en las resoluciones respectivas de la autorización; y

IV.- Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

SECCIÓN CUARTA DEL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

Artículo 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, arbolado, áreas verdes, 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.

Párrafo reformado, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

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.

ARTÍCULO 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 consignent 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;

Fracción reformada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

III.- Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto se dé la municipalización de las obras, y

Fracción reformada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

IV.- La planeación de áreas verdes y espacios libres donde exista arbolado urbano que deberá priorizar la forestación o trasplante con especies de la región y con capacidad de adaptación a las condiciones ambientales urbanas y climáticas del sitio de plantación, a efecto de minimizar los daños a la infraestructura adyacente.

Fracción adicionada, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

ARTÍCULO 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 de viabilidad, dictámenes, 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;

Fracción reformada, P.O. 10 de marzo de 2025.

X.- Iniciar con los trámites para la municipalización del fraccionamiento dentro de los sesenta días naturales posteriores a la venta del 50 % del total de los lotes y/o viviendas autorizados por las autoridades competentes para el fraccionamiento o etapa correspondiente, conforme a los requisitos que para tal efecto señala esta Ley y su Reglamento, y

Fracción adicionada, P.O. 10 de marzo de 2025.

XI.- Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

Fracción recorrida, P.O. 10 de marzo de 2025.

ARTÍCULO 156 BIS.- En camellones y guarniciones de los diferentes tipos de fraccionamientos, se deberán colocar zonas arboladas, preferentemente con flora nativa de la zona en cuestión. En caso de derribo de árboles se deberá realizar la sustitución por otro que cumpla con las características necesarias para su adaptación a las condiciones ambientales urbanas y climáticas del sitio de plantación, a efecto de no generar daños a la infraestructura adyacente.

Artículo reformado, P.O. Alcance tres del 19 de enero de 2024.

Artículo 157.- El fraccionador, promotores y propietarios, deberán obtener de la Secretaría la autorización de venta y escrituración de lotes e inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, de acuerdo a las disposiciones de ésta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 158.- La vigencia de las autorizaciones para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar o fraccionar terrenos, la determinará la autoridad en base a la propuesta presentada por el solicitante, teniendo como límite hasta tres años.

En caso de no haber concluido los trabajos de urbanización se podrá otorgar una prórroga por un periodo igual.

En el caso de no haber dado inicio a las obras en el periodo de tres años la autorización se sujetará a las modificaciones que tengan los programas que integran el Sistema.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

La publicidad aquí referida deberá procurar utilizar medios que no afecten la imagen urbana. En caso de que el Municipio autorice el uso de pendones, carteles, mantas y otros medios que sean colocados o distribuidos en la vía pública, la empresa promotora del desarrollo estará obligada a gestionar los residuos que se generen de su desecho.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, la Secretaría y/o 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.

ARTÍCULO 162 BIS.- La Autoridad podrá Revocar las licencias a los fraccionadores, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

I.- No cumplir con lo dispuesto en esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y los programas que integran el Sistema;

II.- No integrar todos y cada uno de los requisitos propios para el trámite solicitado, dentro del plazo fijado;

III.- No dar cumplimiento a las obligaciones, restricciones y condicionantes establecidas en la autorización;

IV.- No construir en tiempo y forma, las obras urbanización y el equipamiento urbano necesario señalado en la autorización;

V.-No transmitir la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas, áreas verdes y áreas de donación en los términos de la presente Ley y su Reglamento;

VI.-El incumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el dictamen del estudio de impacto urbano y vial emitido por la autoridad;

VII.-Realizar actos de dominio sin haber concluido las obras de urbanización;

VIII.-No inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la autorización respectiva y sus planos correspondientes;

IX.- No ejercer la autorización del fraccionamiento en el plazo establecido cuando se hayan modificado los programas que integran el Sistema y cambien las condiciones del uso de suelo; y

X.- Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

SECCIÓN QUINTA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 163.- El régimen de propiedad en condominio se sujetará a las constancias de viabilidad, al dictamen del estudio de impacto urbano y vial y a las normas básicas de los fraccionamientos, así como a la normatividad aplicable en la materia.

ARTÍCULO 164.- Para la constitución del régimen de condominios, se deberá obtener de la Secretaría, 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 privativas y comunes, y en su caso, construido el equipamiento urbano respectivo; y

IV.- La Secretaría 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.

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.

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SEXTA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 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.

Artículo 169.- Las disposiciones reglamentarias de este ordenamiento establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, sustentabilidad, estabilidad, sostenibilidad, emergencias, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes. Además, dichas normas deberán promover la utilización de sistemas, mecanismos o dispositivos de captación o infiltración de agua pluvial.

Artículo reformado, P.O. Alcance dos del 17 de enero de 2024.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 o de acuerdo a lo establecido en los programas que integran el Sistema.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

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

ARTÍCULO 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.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.



SECCIÓN OCTAVA DE LA REGULACIÓN A LOS ESPECIALISTAS EN LA MATERIA

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

TÍTULO CUARTO BIS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL

CAPÍTULO ÚNICO REGULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

ARTÍCULO 180 BIS.- La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, es de alta prioridad para los tres órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá de privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Las autoridades de los tres órdenes de gobierno, procurarán la instrumentación de mobiliario para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos impulsados por tracción humana en los edificios que ocupan.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano y de zonas metropolitanas, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad; igualmente los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre espacio público y para dar seguimiento a la ejecución de las obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

- I.** Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;
- II.** Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III.** Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo ;



IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes; y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

ARTÍCULO 180 TER.- El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en el uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

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

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

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

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

XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.



Todos los habitantes tienen el derecho a denunciar ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

Artículo adicionado, P.O. Alcance del 11 de abril del 2023.

TÍTULO QUINTO VERIFICACIÓN Y RESPONSABILIDADES DEL RÉGIMEN URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS OBSERVATORIOS URBANOS

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.



ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 186.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de 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 Contraloría y Transparencia Gubernamental, cualquier acto u omisión que derive en incumplimiento a lo dispuesto en la presente Ley, sus disposiciones reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

(DEROGADO ULTIMO PÁRRAFO, P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012).

CAPÍTULO TERCERO DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 187.- La Secretaría y los municipios podrán practicar visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las 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, así como presentar las denuncias conforme a lo dispuesto en esta ley y en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo.

ARTÍCULO 188.- En términos del artículo 8 fracción XXXII los inspectores tendrán la facultad de supervisar mediante vista de verificación en cumplimiento de las normas de construcción, las especificaciones del proyecto autorizado así como las relativas a las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, para cuyos efectos deberá elaborar el acta circunstanciada correspondiente.

ARTÍCULO 189.- En las actas circunstanciadas se estará conforme a lo establecido en 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.

ARTÍCULO 190.- (DEROGADO, P.O. 13 DE CIEMBRE DE 2010)

ARTÍCULO 190 Bis.- La Secretaría o los municipios, para dar trámite a las denuncias ciudadanas o a las iniciadas de oficio y para comprobar el cumplimiento de las disposiciones y condicionantes contenidas en la presente Ley, Reglamentos, Decretos, acuerdos, licencias y autorizaciones, deberán seguir lo previsto en referencia a la verificación o supervisión de conformidad a lo establecido en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo del estado de Hidalgo.

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.

ARTÍCULO 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 sin que exista orden de prelación alguno, siendo potestativas para la autoridad su imposición y ejecución.

ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 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;

VI Bis. - Incumplir la obligación de iniciar y concretar la municipalización de los fraccionamientos, en los términos y condiciones establecidos por esta Ley y su Reglamento;

Fracción adicionada, P.O. 10 de marzo de 2025.

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, así como ocasionar daños a dichas vías públicas;

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.

ARTÍCULO 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.

La Secretaría y las autoridades 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.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 la Unidad de Medida y Actualización 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 la Unidad de Medida y Actualización vigente;

III.- La revocación de las licencias, autorizaciones y permisos otorgados, cuando se incurra en los supuestos contemplados en las fracciones VI y VI Bis, y en su caso, multa de 1000 a 2000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;

Fracción reformada, P.O. 10 de marzo de 2025.

IV.- Suspensión, clausura temporal o definitiva, demolición o modificación de construcciones e instalaciones y multa de 250 a 2000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, en caso de incurrir en el supuesto que establecen las fracciones VII, VIII y IX.

Asimismo, y sin perjuicio de la sanción a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, tratándose de daños ocasionados a vías públicas, adicionalmente se sancionará al particular con un importe equivalente al 30% de la cuantificación del daño;

V.- Suspensión, clausura temporal o definitiva, o demolición o modificación de construcciones e instalaciones, o 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 la Unidad de Medida y Actualización vigente alternativamente o todas a la vez, en caso de incurrir en los supuestos que establecen las fracciones X, XI, XII y XII, las cuales podrán imponerse individual o conjuntamente;

VI.- Multa de 500 a 1000 veces la Unidad de Medida y Actualización 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 la Unidad de Medida y Actualización vigente, al propietario del terreno en el que se lleven a cabo fusiones, subdivisiones, retotificaciones y parcelaciones ilegales;

VIII.- Multa de 20 a 40 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, 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 la Unidad de Medida y Actualización 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 la Secretaría o a las autoridades 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.



ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.



CAPÍTULO QUINTO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 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.**

Es potestativo para el recurrente interponer el recurso de reconsideración o los contenidos en la Ley del procedimiento administrativo para el estado de Hidalgo.

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.

SÉPTIMO.- 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.

DÉCIMO.- 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 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.

PRESIDENTE

DIP. PABLO LEÓN ORTA.

SECRETARIA

DIP. REYNA HINOJOSA VILLALVA

SECRETARIA

**DIP. TATIANA TONANTZIN P.
ÁNGELES MORENO.**

EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA 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 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE AÑO DOS MIL SIETE.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE HIDALGO**

LIC. MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG.

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 13 DE DICIEMBRE DE 2010.

Artículo Primero.- El presente decreto entrara en vigor al siguiente día de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo Segundo.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

Artículo Tercero.- En los casos en que, de conformidad con el presente ordenamiento, pasen a dependencias del Poder Ejecutivo del Estado atribuciones que los Artículos derogados otorgaban a otras dependencias u órganos, deberá hacerse el traspaso consecuente de las unidades o áreas administrativas respectivas, incluyendo el personal adscrito a las mismas, las partidas presupuestales conducentes, el mobiliario, archivos y equipo en general.

Artículo Cuarto.- Cuando las atribuciones que el presente Decreto confiere a las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, se encuentren señaladas en las demás leyes locales a otras dependencias u



órganos con denominación diversa, se entenderá que corresponden a las dependencias que este ordenamiento prevé, en los términos dispuestos por el mismo.

Artículo Quinto.- Los cambios de adscripción de personal, en ninguna forma afectaran los derechos que hubieren adquirido por su relación laboral con la administración pública del Estado. Sin embargo, si de algún modo se estimaren afectados sus derechos, se dará intervención a la Secretaría de Gobierno y a la organización sindical correspondiente, para su atención.

Artículo Sexto.- Los asuntos en trámite que deban pasar de una dependencia u órgano de la Administración Pública del Estado, a otra, según lo que dispone esta ley, permanecerán en el Estado en que se encuentren hasta que la unidad que los venga desahogando se incorpore a su nueva adscripción, salvo que fueren de especial urgencia o de término improrrogable. En ambos casos se notificará a los interesados el cambio de radicación.

Artículo Séptimo.- Por lo que hace a las reformas a la Ley de Salud para el Estado de Hidalgo, el reglamento a que hace referencia, el último párrafo del Artículo Tercero, deberá publicarse noventa días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

P.O. 27 DE AGOSTO DE 2012.

ARTÍCULO PRIMERO.- Las presentes Reformas entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

ARTÍCULO TERCERO.- Cuando las atribuciones que el presente Decreto confiere a las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, se encuentren señaladas en las demás leyes locales a otras dependencias y órganos con denominación diversa, se entenderá que corresponden a las dependencias que este ordenamiento prevé, en los términos dispuestos por el mismo.

P.O. VOLUMEN 5, 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el primero de enero del año 2016, previa su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

P.O. ALCANCE, VOLUMEN II, 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO.- Todas las referencias a la Unidad de Medida y Actualización del presente Decreto, se entenderán por el equivalente al valor diario que para tal efecto designe el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, salvo disposición expresa en otro sentido.

TERCERO.- El valor de la Unidad de Medida y Actualización será determinado conforme el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de enero de 2016 y, en su caso, por otras disposiciones aplicables.



*P.O. 14 DE MAYO DE 2018
ALCANCE*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

P.O. 28 DE MARZO DE 2022.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

N. DE E. A CONTINUACIÓN, SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS 247 y 265 DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY, PUBLICADOS EN LA MISMA FECHA.

*P.O. 21 DE OCTUBRE DE 2022
ALCANCE CUATRO.
(Decreto 247)*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 21 DE OCTUBRE DE 2022
ALCANCE CUATRO.
(Decreto 265)*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 11 DE ABRIL DE 2023.
ALCANCE.*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 17 DE ENERO DE 2024
ALCANCE DOS.*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

*P.O. 19 DE ENERO DE 2024
ALCANCE TRES.*

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.



**P.O. 30 DE MAYO DE 2024.
ALCANCE TRES.**

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

**P.O. 5 DE JUNIO DE 2024.
ALCANCE DOS.**

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**P.O. 7 DE JUNIO DE 2024.
ALCANCE CUATRO.**

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico

**P.O. 14 DE JUNIO DE 2024.
ALCANCE CUATRO.**

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

**P.O. 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
ALCANCE UNO.**

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

P.O. 10 DE MARZO DE 2025.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO. Dentro de un plazo de 180 días naturales contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo, los municipios deberán realizar las adecuaciones a la normativa administrativa para el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto.

TERCERO. Dentro de un plazo de 180 días naturales contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo, se deberá realizar la adecuación al Reglamento de la Ley.

CUARTO. Los Fraccionadores que efectúen obras, construcciones, instalaciones o servicios están sujetos a lo que establezca la norma vigente al momento de que se les haya otorgado la autorización correspondiente.