



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER EJECUTIVO**



**Oficio No. O.E./0049/18  
Victoria, Tam., a 7 de noviembre de 2018**

**Dip. María de Jesús Gurrola Arellano.  
Presidenta de la Mesa Directiva  
H. Congreso del Estado.  
P r e s e n t e.**

En términos de lo previsto por los artículos 64 fracción II, 77, 91 fracciones XII y XLVIII y 95 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 93 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2 numeral 1, 10 numerales 1 y 2, y 25 fracción XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas; por este conducto me permito remitir a esa H. Legislatura, la **Iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.**

Reconoceré a Usted que en términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables, se otorgue el trámite parlamentario correspondiente.

Sin otro particular, reitero a los integrantes de esa H. LXIII Legislatura del Estado, la seguridad de mi consideración distinguida.

**ATENTAMENTE  
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**

**FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**CÉSAR AUGUSTO VERÁSTEGUI OSTOS**

C.c.p.- Acuse.

**RECIBIDO**  
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
OFICINA DE PARTES

07 NOV. 2018

Hora: 10:34 Anexos \_\_\_\_\_

Recibe \_\_\_\_\_



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER EJECUTIVO**



Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 7 de noviembre de 2018.

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS:**

**FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA**, Gobernador Constitucional del Estado de Tamaulipas, en ejercicio de las facultades que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos 64 fracción 11, 77, 91 fracciones 11, XII y XLVIII y 95 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 93 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas; y 2 párrafo 1, 10 y 25 fracción XXVII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas; me permito presentar a esa H. Representación Popular, y someter a su respetable consideración, y en su caso aprobación la presente **INICIATIVA DE DECRETO, MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Primero.** Que el objeto de la presente iniciativa radica en dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto por el que se expide la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; publicada en el Diario Oficial de la Federación, y que, por su naturaleza, es concurrente con el orden jurídico de nuestro Estado.

**Segundo.** Con base en lo anterior, se observa que la nueva ley en comento, abrogó a la Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993; de la cual, nuestra norma vigente en la materia se encontraba

debidamente armonizada. Por ende, en un ejercicio de homologación, es preciso contar con un nuevo ordenamiento que regule las disposiciones vigentes.

**Tercero.** En torno a lo señalado con antelación, se observa que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la

ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

**Cuarto.** En ese contexto, se observa que el Artículo Tercero del apartado transitorio de la ley general en mención, ordena que:

*“En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.”*

Por ende, resulta necesaria la incorporación de un nuevo ordenamiento que incorpore tanto los nuevos elementos, como lo es por ejemplo, los instrumentos de coordinación y la Política de Estado; como aquellas disposiciones con las que los operadores de la norma realizan sus actividades cotidianas.

**Quinto.** Cabe referir, que el nuevo modelo urbano y de ordenamiento territorial contempla estándares internacionales en materia de protección civil, además, de que incorpora el planteamiento de que en la planeación se incorpore la gestión integral de riesgo.

**Sexto.** (Contenido de la Ley)

Es preciso señalar que el proyecto objeto del presente documento, se encuentra estructurado de la siguiente forma: 23 Títulos, 43 Capítulos y 302 artículos.

De lo anterior se despliega, que el **Título Primero**, corresponde a las “Disposiciones Generales”, en donde se ubican los Capítulos relativos al objeto de la ley, considerado anteriormente; asimismo se proyecta un glosario de términos que facilita la comprensión de la norma para el operador y sus destinatarios.

Además, contiene los principios que orientarán el ejercicio del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, como lo son entre otras, el Derecho a la Ciudad; la Equidad e Inclusión; la Participación Democrática y Transparencia; y la Sustentabilidad Ambiental, entre otras.

Finalmente, se exponen las Causas de Utilidad Pública, acordes al artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo que respecta al **Título Segundo**, denominado “De las Autoridades, Concurrencia y Coordinación”, se estiman aquellas figuras que serán competentes en la aplicación de la Ley, así como sus atribuciones particulares en relación a cada una. Además de ello, se precisa la concurrencia existente entre la federación, entidades federativas y los municipios, así como los mecanismos de Coordinación y Concentración, a través de convenios entre gobiernos municipales, estatales, federales y sectores social y privado. Finalmente, el Título en mención señala lo respectivo a los órganos Consultivos, cuyo objetivo radica en la creación, integración, y funciones del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y los Comités Municipales de Ordenamiento Territorial.

Por lo que respecta al **Título Tercero**, se desarrolla lo relativo a los “Institutos de Planeación”, los cuales se contemplan como organismos municipales especializados, para que, a corto, mediano y largo plazo, den continuidad a los programas y proyectos trazados.

En relación al **Título Cuarto**, denominado “De las Zonas Metropolitanas”, se prevé que sean creadas a través de convenios de coordinación entre el Estado y los Ayuntamientos, cuyas obligaciones mínimas y atribuciones, se encuentran señaladas en su contenido; además de enfocarse a la atención, planeación, y regulación del desarrollo urbano, la ejecución conjunta de obras, o la prestación más eficaz de servicios públicos.

Por otra parte, el **Título Quinto** nombrado “Del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano”, expresa la creación del Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica; su integración, y los aspectos de los planes que se determinen, y que entre otros atenderán aspectos de Diagnóstico, Prospectiva, Políticas, y Congruencia con Atlas de Riesgos, entre otros.

Además, de que prevé un Programa Estatal y Programas Regionales cuyos requisitos, efectos y alcances, se encuentran establecidos en atención a las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento, y crecimiento.

Aunado a ello, se estiman las consideraciones en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, debiendo considerar las normas, metodologías, y esquemas de planeación. También se prevé que las autorizaciones de construcción se realicen en la medida de mitigar riesgos, acorde a la Ley General de Protección Civil. En ese sentido, se crean las Zonificaciones Primarias, y que se identifican como áreas urbanas, urbanizables, y no urbanizables o de conservación. Por otra parte, las Zonas Secundarias, que comprenden los usos y destinos compatibles en los distritos urbanos, así como las demás acciones aplicables marcadas por la Ley.

Asimismo, se prevé un **Título Sexto**, denominado “De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población”, estima lo relativo a la fundación de Centros de Población, para lo cual, se requiere de su declaración expresa mediante decreto expedido por el Congreso del Estado, que contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenando la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignando la categoría político administrativa al centro de población.

Por lo que refiere al **Título Séptimo**, “Reservas Territoriales”, prevé los objetos de las acciones coordinadas entre municipios y Federación. Se estima que el Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y los Ayuntamientos incorporen en sus procesos de planeación las previsiones que favorezcan la formulación de planes o programas, acciones, y mecanismos financieros de adquisición de inmuebles que permitan la construcción de reservas territoriales para el crecimiento urbano.

Ahora bien, por lo que respecta al **Título Octavo** “De la Regularización de la Tenencia de la Tierra”, cuyo objeto es establecer las disposiciones y el procedimiento a seguir, por los organismos federales, estatales, y municipales encargados de la regularización de la tenencia de la tierra, la cual tiene por fin brindar seguridad jurídica a las familias que habitan asentamientos humanos consolidados creados de manera irregular, otorgándoles un título de propiedad.

Por lo que respecta al **Título Noveno** “Instrumentos para el Financiamiento del Desarrollo Urbano”, se estima que corresponde a las autoridades de los tres órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y

acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Por ende, refiere a los programas territoriales y a los propósitos de éstos.

Respecto del **Título Décimo**, “De la Movilidad”, estima tanto las características de las políticas y programas de movilidad, y los instrumentos de garantía, basados en el diagnóstico, gestión de instrumentos y priorización, congruencia y eficacia de las inversiones públicas; y asimismo, refiere a la estructura vial, clasificándola en Vialidad Regional, Primaria, Secundaria, Terciaria, Peatonal, y Ciclovía.

En cuanto al **Título Décimo Primero**, “Uso, Aprovechamiento y Custodia del Espacio Público”, en donde refiere lo alusivo a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, por ser de alta prioridad; estableciendo que se deberá de privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

En cuanto al **Título Décimo Segundo**, “De los Proyectos Urbanos, Fraccionamientos, Divisiones, Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones”, en donde refiere lo alusivo a los Fraccionamientos en todas sus etapas, así como al tratamiento normativo para las divisiones, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de terrenos.

Ahora bien, por lo que refiere al **Título Décimo Tercero**, de “Las Autorizaciones de Uso del Suelo, Cambio de Uso de Suelo, de la Edificación, Licencia de Funcionamiento, y Construcción”, se estima lo relativo al Certificado de uso de suelo, mismo que será expedido mediante acuerdo fundado y motivado por la autoridad municipal, no pudiendo otorgarlos a casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

Ahora bien, el **Título Décimo Cuarto**, “Fomento al Desarrollo Urbano”, se contempla que el Estado y los Ayuntamientos fomenten la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado.

Cabe resaltar, que podrán determinarse áreas o zonas aptas para aplicar instrumentos de fomento para el desarrollo urbano. Para tal efecto, el Estado, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos para la ejecución de proyectos en las siguientes áreas: Zonas que tengan terrenos sin construir, Zonas habitacionales de población, Zonas factibles de regeneración urbana, Zonas industriales deterioradas o abandonadas, Zonas de conservación patrimonial , Zonas susceptibles de rescate, Zonas naturales, y Zonas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística.

Finalmente, el Estado y los municipios fomentarán Programas parciales y polígonos de actuación.

En cuanto al **Título Décimo Quinto**, "Instrumentos de Control Urbano", en donde refiere lo alusivo al Dictamen de impacto urbano, como el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble.

Por lo que respecta al **Título Décimo Sexto**, "De la Protección al Patrimonio Histórico, Artístico Edificado", se estima que La Secretaría deberá mantener actualizado el Registro Estatal del Patrimonio Histórico Artístico Edificado, incorporando los bienes inmuebles que revistan valor estético relevante.

Además, contempla la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada.

En lo referente al **Título Décimo Séptimo**, titulado "Bases Generales Para La Reglamentación Municipal", Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, son los instrumentos normativos conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en los planes o programas municipales o de Centro de Población de desarrollo urbano y su matriz de compatibilidad e impactos.



En cuanto al **Título Décimo Octavo**, denominado “Participación Ciudadana”, se que la Secretaría y los Municipios promoverán la creación y funcionamiento de Observatorios Urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y del gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

En lo relativo al **Título Décimo Noveno**, “Resiliencia Urbana y Control de Riesgos”, señala que la Secretaría y la dependencia encargada de la Protección Civil, en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligadas a formular los Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, y establece asimismo que deben contener como mínimo.

En lo relativo al **Título Vigésimo**, “Capacitación”, se establece que la Secretaría y, los Municipios, promoverán programas de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley.

Se promoverá: la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Referente al **Título Vigésimo Primero** “De la Denuncia”, contempla el supuesto de que toda persona con interés jurídico que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en la materia, podrá denunciarlo ante la autoridad competente para que se inicie al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

Por lo que hace al **Título Vigésimo Segundo**, “De las Infracciones, Medidas de Seguridad y Sanciones”, se establece que la naturaleza de las sanciones, serán de tipo administrativo, sin perjuicio de las penas que correspondan cuando sean constitutivas de delito.

Finalmente, respecto del **Título Vigésimo Tercero**, “De los Medios de Defensa”, en el que se establece como tal, al recurso de reconsideración, como medio de defensa legal de los particulares afectados por las resoluciones emitidas por la autoridad competente, en la aplicación de esta ley.

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundamentado, nos permitimos someter a la consideración de este Honorable Pleno Legislativo, para su estudio, dictamen y votación en su caso, la siguiente:

**INICIATIVA DE DECRETO, MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO  
URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

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

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I  
Objeto de la Ley**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social y, de observancia general en todo el territorio del Estado de Tamaulipas. Para los asuntos no tratados en ésta Ley. Se observará de manera supletoria, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, la demás legislación aplicable.

**Artículo 2.** Esta Ley tiene por objeto:

**I.** Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para planear, regular y ordenar el uso del territorio los asentamientos humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

**II.** Establecer la competencia y concurrencia del Estado y los Municipios, para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio estatal;

**III.** Fijar los criterios para que en el ámbito de sus respectivas competencias el Estado y los Municipios intervengan en la planeación, fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y zonificación de las áreas territoriales de su jurisdicción;

**IV.** Garantizar la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos y la cercanía de los ciudadanos con los bienes, servicios y fuentes de empleo que requieren para desempeñar sus actividades urbanas;

**V.** Establecer mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de políticas públicas en la materia;

**VI.** Establecer y aplicar las bases que regirán la participación del Estado y los Municipios en la planeación de las zonas metropolitanas en el Estado, así como la coordinación para la ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas;

**VII.** Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos, y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia;

**VIII.** Fijar las normas para ordenar y regular y planear toda obra de impacto urbano o regional, de fraccionamiento, rediseño de fraccionamiento, división, fusión, subdivisión y relotificación de terrenos;

El diseño de programas que el mercado inmobiliario y el desarrollo de la vivienda preferentemente de interés social; medio residencial y turístico;

**IX.** Establecer las infracciones, medidas de seguridad y sanciones, así como el recurso de reconsideración y los procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

**Artículo 3.** Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de las ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

**Artículo 4.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

**I. Accesibilidad:** Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas sin discriminación de género, edad, capacidad o condición social, en igualdad de condiciones con las demás al entorno físico, tanto en zonas urbanas como rurales;

**II. Acceso Controlado en Fraccionamientos:** Es el acceso y salida por uno o más sitios, exclusivamente, en los fraccionamientos habitacionales que tengan una barda perimetral, cualquiera que sea el régimen de propiedad en los mismos;

**III. Acceso Controlado en Vialidad:** Es la condición de la vialidad con jerarquía de regional o primaria, en la que todos sus intersecciones o pasos de vías son a desnivel y cuentan con calles laterales de servicio a ambos lados de las calzadas centrales, con camellones centrales y laterales;

**IV. Aprovechamiento:** Es el uso del suelo, destino del suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

**V. Área de Cesión:** Es la superficie de terreno que los fraccionadores deben donar al Ayuntamiento a título gratuito para destinarse a áreas verdes y equipamiento urbano, que será inalienable, intransmisible, imprescriptible e inembargable, con excepción de lo dispuesto por esta Ley;

**VI. Área de Restricción:** Es la superficie de terreno sujeta a las afectaciones por derechos de vía federales o estatales, establecidos por las normas aplicables en esta materia, incluyendo las áreas naturales protegidas;

**VII. Área Lotificable:** Es la que resulta de restar a la superficie total del predio los derechos de vialidades, cauces naturales, y de cualquier otra infraestructura que demande un derecho de vía;

**VIII. Áreas Naturales Protegidas:** Son las zonas donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas, y están sujetas al régimen previsto en la legislación federal y/o estatal en materia de protección al ambiente;

**IX. Área Urbana:** Es la superficie de terreno determinada para los planes o programas aplicables de terreno que cuenta, entre otros, con traza urbana conformada por vías públicas o privadas y dos o más de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad conectados a redes públicas;

**X. Área Urbanizable:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población, determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

**XI. Área Vendible:** Es la que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de esta Ley;

**XII. 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;

**XIII.** Asentamiento humano irregular: Es el conglomerado de personas, elementos naturales y obras materiales, establecidas en un área físicamente localizable, que al constituirse no cumplieron con lo ordenado por las leyes y normas aplicables en su tiempo;

**XIV.** Atlas de Riesgo: Documento oficial en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;

**XV.** Calle Completa: Vialidad que cuenta con el espacio adecuado, para permitir el acceso seguro para todas las personas usuarias, los peatones, ciclistas, personas usuarias, del transporte público y automovilistas de todas edades y habilidades. Estas características aplicarán principalmente en vialidades primarias. Las estrategias de calles completas dan prioridad a los peatones, ciclistas y, usuarios del transporte público;

**XVI.** Calle Integral: Vialidad que cuenta con elementos de infraestructura básica e infraestructura complementaria y que permite la movilidad segura, eficiente e incluyente de personas con discapacidad, peatones, ciclistas y vehículos;

**XVII.** Cambio de Uso del Suelo: Modificación a las normas establecidas en la zonificación secundaria de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para ser factible de un nuevo destino de uso en su intensidad de ocupación y compatibilidad, con el objeto de ordenar y regular su condición urbana;

**XVIII.** Centro de Población: Es el área constituida por la zona urbanizada, y la considerada para su expansión;

**XIX.** Centro Urbano: Es el territorio que, de acuerdo a sus características de ubicación, hace posible el establecimiento de usos y destinos previstos en los planes municipales;

**XX.** Centro Urbano Tradicional: Es el sector de una ciudad en donde se ubica el espacio histórico o de importancia comunitaria, tanto en tejido urbano como en monumentos, así como la concentración y centralización de actividades públicas, administrativas, políticas y comerciales;

**XXI.** Ciudad: Agrupación de personas en un espacio físico continuo, en donde históricamente se han manifestado las realidades sociales, económicas y demográficas. El concepto alude principalmente al componente físico territorial;

**XXII.** Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS); Es la máxima superficie de suelo libre de construcción;

**XXIII.** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural de la propiedad;

**XXIV.** Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es la máxima superficie total de construcción con relación a la superficie total de un predio o propiedad. Se refiere a la construcción techada, cerrada, abierta incluyendo terrazas y pasillos, o bien al volumen total de construcción, medidas en metros cuadrados;

**XXV.** Condominio: Es la modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute del área que constituye su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común;

**XXVI.** Conectividad: Cualidad que surge y se desarrolla de la existencia de vínculos entre territorios y actividades que se interrelacionan. De esta manera la representación física del concepto abstracto de conectividad es el de una estructura que está conformada por una red de corredores que sirven para movilizar bienes, servicios, información y personas entre distintos puntos del territorio;

**XXIV.** Conservación: Es la acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

**XXVIII.** Crecimiento: Es la acción tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

**XXIX.** Desarrollo Sustentable: Es la capacidad de hacer que el desarrollo ocurra satisfaciendo las necesidades actuales, sin perjudicar la posibilidad de las generaciones futuras de satisfacer las suyas;

**XXX.** Desarrollo Urbano: Es el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de población;

**XXXI.** Destinos: Son los fines públicos específicos a que se dedican obligatoriamente, o está previsto dedicar, determinadas áreas y edificaciones;

**XXXII.** Dictamen de Congruencia: Es el documento mediante el cual la Secretaría analiza, evalúa y califica el contenido de un programa de desarrollo urbano independientemente de su escala, respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Sistema Estatal;

**XXXIII.** Dictamen de Impacto Urbano: Es el documento legal mediante el cual la Secretaría evalúa y califica un proyecto de fraccionamiento público o privado, previo a la autorización o no autorización que expida el Ayuntamiento respectivo; o mediante el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características de desarrollo produce un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, y que impactan en relación con su ámbito regional o local, evaluando y sancionando este, a fin de prevenir y mitigar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar en su inserción con su entorno, documento previo a la autorización de la licencia de construcción que expida el Ayuntamiento respectivo;

**XXXIV.** Distrito Urbano: Es la delimitación territorial, que en función del uso del suelo predominante se considera homogénea;

**XXXV.** Dividir: Es la modificación de la superficie de un predio que no requiere del trazo de una o más vialidades públicas o privadas, para dar acceso a uno o más de los lotes resultantes;



**XXXVI. Eco-técnicas:** Innovaciones tecnológicas diseñadas con el fin de preservar y restablecer el equilibrio ecológico en la naturaleza, minimizando el impacto negativo en los ecosistemas;

**XXXVII. Eco-tecnologías:** A todas las formas de ingeniería ecológica que utilizan los avances de la tecnología para satisfacer las necesidades humanas, minimizando el impacto ambiental en sus procesos y operación, adopta fundamentos holísticos y de desarrollo sostenible con dispositivos ahorradores de agua, luz y gas, entre otros;

**XXXVIII. Equipamiento Urbano:** Es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas de traslado y de abasto;

**XXXIX. Espacio Público:** Son las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;

**XL. Estructura Vial:** Es el conjunto de vías públicas y privadas, destinadas a permitir a través de ellas el desplazamiento de personas, bienes y servicios, así como para alojar la infraestructura necesaria para la instalación de servicios públicos. Se organiza en jerarquías en función de su uso, características geométricas y aforo vehicular, con una dosificación establecida para cada una de ellas. Todos los elementos que integran la estructura vial quedan sujetos a las disposiciones contenidas en esta Ley;

**XLI. Estudio de Impacto Vial:** Es un estudio especializado en vialidad y transporte que proyecta las condiciones futuras de la movilidad de los bienes y personas y recomienda métodos para compensar el impacto vial originado por nuevos desarrollos;

**XLII. Fraccionar:** Es la acción de dividir un predio mayor a diez mil metros cuadrados, o que siendo igual o menor, requiera de la apertura de una o más vías para dar acceso a los lotes resultantes, con objeto de enajenarlos en porciones de terreno individuales como acción de crecimiento urbano, incluyendo todo desarrollo de carácter vertical y que

implique la utilización del suelo (CUS) con un aprovechamiento para ofertar espacios habitables verticales bajo el régimen de la propiedad en condominio;

**XLIII. Fundación:** Es la acción de establecer un asentamiento humano;

**XLIV. Fusionar:** Es el acto mediante el cual dos o más predios se convierten en uno solo;

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

**XLVI. Imagen Urbana:** Es el marco visual que se conforma por el conjunto de elementos naturales y artificiales, las edificaciones, instalaciones y todas las actividades sociales y culturales manifiestos en el territorio de las ciudades o asentamientos y su entorno;

**XLVII. Impacto Urbano:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra o proyecto público o privado, que, en su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en un centro de población en relación con su entorno;

**XLVIII. Impacto Vial:** Es el conjunto de afectaciones que sufre la infraestructura vial y las condiciones del tránsito actuales, a consecuencia de la instalación o construcción de uno o más desarrollos en un punto dado o alteración causada por alguna obra o proyecto público o privado;

**XLIX. IMPLAN:** Es el Instituto de Planeación, que podrá tener diversas denominaciones en función de su ámbito de influencia y su instrumento legal de creación. Podrán ser organismos públicos descentralizados de los municipios o del Estado, según proceda y su ámbito de influencia podrá ser municipal, regional, o de zonas metropolitanas. El objetivo principal será constituirse como instrumento técnico de ayuda para la adopción de decisiones públicas y el desarrollo de la comunidad, procurándose el orden en el uso del territorio y la incorporación de políticas ambientales que contribuyan al logro de un desarrollo urbano sustentable, a partir de la orientación de un Consejo Ciudadano que vincule a la sociedad y el gobierno en los procesos de planeación;

**L. Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

**LI. Ley:** Es la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas;

**LII. Licencia de Funcionamiento:** Es el permiso expedido por la autoridad, y que tiene por objeto constatar que las obras, instalaciones y medidas correctoras en su caso, se han ejecutado conforme al proyecto autorizado, y anexos que han servido de base para el otorgamiento de la correspondiente licencia, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, de movilidad, ambientales y de seguridad exigibles de acuerdo con su destino o uso específico, y con la normativa en vigor que le es de aplicación;

**LIII. Medidas de seguridad:** Son la adopción y ejecución de las acciones de aplicación inmediata que con apoyo en esta Ley dicten las autoridades competentes;

**LIV. Mejoramiento:** Es la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

**LV.** Movilidad: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;

**LVI.** Movilidad Urbana: Se refiere a aquellos desplazamientos multimodales, seguros y eficientes, que propician la reducción del uso de vehículos particulares motorizados y se realizan en condiciones de equidad, tanto en las vialidades como en el espacio público de un área urbana consolidada;

**LVII.** Ordenamiento Territorial: Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

**LVIII.** Patrimonio Cultural: Es la manifestación del quehacer humano que tenga, por su valor y significado relevancia arqueológica, histórica, artística, etnológica, antropológica, tradicional, científica, intelectual o vernácula;

**LIX.** Patrimonio Natural: Es el espacio que por sus características forma parte de un ecosistema;

**LX.** Peatón: Persona que transita por la vía a pie y/o que utiliza ayudas técnicas por su condición de discapacidad o movilidad limitada, así como en patines, patineta u otros vehículos recreativos;

**LXI.** Potencial de Desarrollo Transferible: Resultado de resta al potencial de desarrollo de un predio el área ya edificada, expresado en niveles y metros cuadrados;

**LXII.** Programa Estatal: Es el Programa Estatal para el Desarrollo Urbano Sustentable, que tiene como finalidad definir los criterios y diseñar estrategias y acciones para detallar los planteamientos y orientaciones generales en el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano integral; y establecer las limitaciones o reglas para objetivos y metas en las escalas territoriales subordinadas;

**LXIII. Programa Metropolitano:** Es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el ámbito de dos o más municipios, que tiendan a constituir una unidad de planeación urbano territorial; conforme lo establezca el programa estatal;

**LXIV. Programa Municipal:** Es el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, instrumento normativo que define las políticas y estrategias urbanas de uso de suelo, crecimiento, conservación, mejoramiento y ordenamiento en el territorio municipal;

**LXV. Programa Parcial:** Es el Programa que tiene por objeto la ordenación territorial y el desarrollo urbano en una porción del territorio municipal, con el propósito de alcanzar mayor precisión y detalle;

**LXVI. Programas Regionales:** Son el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el ámbito de las diversas regiones que establezca el Programa Estatal de Desarrollo Urbano vigente;

**LXVII. Redensificación:** Es el fenómeno por el cual un espacio urbano consolidado se transforma o adapta con el fin de promover el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano ya existente de las ciudades, dando la capacidad de la utilización de espacios vacíos y promoviendo la intensificación de las construcciones, generalmente con un destino para la vivienda;

**LXVIII. Rediseño de Fraccionamiento:** Es la modificación o redistribución de un nuevo planteamiento al proyecto original del fraccionamiento que fue aprobado por las autoridades correspondientes del gobierno municipal, y que por su condición requiere de su revisión y nueva aprobación para determinar su procedencia;

**LXIX. Reducción de Riesgos de Desastres:** Son los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;

**LXX.** Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado de Tamaulipas: Es el ámbito administrativo donde se relacionan, catalogan y ordenan los documentos relativos a la situación jurídica de bienes inmuebles del histórico artístico, como edificios, obras de infraestructura, monumentos cívicos conmemorativos, murales artísticos u otras obras análogas a las anteriores;

**LXXI.** Regularización de la Tenencia de la Tierra: Es el conjunto de acciones con un fin social justificado realizadas por los organismos públicos federales, estatales o municipales competentes, encaminadas a brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra;

**LXXII.** Relotificar: Es el acto mediante el cual, dos o más lotes contiguos se modifican en sus dimensiones, sin afectar la disposición urbanística de calles y demás destinos autorizados;

**LXXIII.** Reservas: Son las áreas de un Centro de Población que serán utilizadas para su crecimiento;

**LXXIV.** 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;

**LXXV.** Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;

**LXXVI.** Servicios Urbanos: Son las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada, para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;

**LXXVII.** Sistema Estatal: Es el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, integrado por el conjunto de planes o programas de carácter estatal, regional, de zonas metropolitanas, municipal, de parciales y vigentes, y la información geográfica correspondiente; constituyéndose además con el conjunto de

autorizaciones de fraccionamientos, con el objeto de mantener actualizada la base cartográfica del estado y asegurar el cumplimiento de esta Ley;

**LXXVIII.** Subdividir: Es la acción mediante la cual un predio que ya ha sido dividido, es otra vez objeto de partición considerando para esta acción lo estipulado en los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**LXXIX.** Usos de Suelo: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano;

**LXXX.** Vía Privada: Son aquellas que se construyen en desarrollos bajo el régimen de propiedad en condominio. Su uso básico es el de servir de acceso a instalaciones o edificaciones interiores;

**LXXXI.** Vía Pública: Es todo inmueble del dominio público y utilización común que por disposición de la ley o por razón del servicio se destine al libre tránsito; o bien que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual. El espacio que integra la vía pública está limitado por el plano vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de la misma. Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles;

**LXXXII.** Zona de Riesgo: Son las superficies de suelo de un municipio, identificadas como tales por los Atlas de Riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;

**LXXXIII.** Zona Intermedia de Salvaguarda: Espacio territorial comprendido entre el área en la cual se realizan las actividades altamente inseguras o riesgosas, con objeto de amortiguar las eventuales consecuencias para la población de la presencia de una contingencia o emergencia derivada de dichas actividades;

**LXXXIV.** Zona Metropolitana: Es el Centro de Población que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional;

**LXXXV.** Zonificación: Es la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

**LXXXVI.** Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

**LXXXVII.** Zonificación Secundaria: La determinación de los usos del suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

## **CAPÍTULO II**

### **Principios**

**Artículo 5.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la coordinación metropolitana y el ordenamiento territorial, deben conducirse con apego a los siguientes principios de política pública:

I. **Derecho a la Ciudad:** garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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 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 eficiencia de las ciudades como eje del crecimiento económico, a través de las redes de vialidad y movilidad urbana, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar las capacidades de las ciudades para atraer y retener talentos e inversiones, minimizar 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 de los ciudadanos, considerando las necesidades diferenciadas por personas y grupos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes de recreación y seguridad de los ciudadanos.
- 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 de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques;

**X.** Accesibilidad y Movilidad Urbana: consiste en promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas, a través de medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, una red vial operativa y funcional, la distribución jerarquizada de los equipamientos, una efectiva movilidad urbana que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado, estableciendo incentivos a quienes generen cercanía entre las viviendas y fuentes de empleo. Consiste además en garantizar la accesibilidad a todas las personas sin importar su edad, género, discapacidad, condición social, creencias, opiniones y cualquier otra que de no tomar en cuenta atente contra la dignidad humana.

**XI.** El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión.

**XII.** La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano.

**Artículo 6.** Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

### **CAPÍTULO III**

#### **Causas de utilidad pública**

**Artículo 7.** En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas usos y destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano.

Son causas de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
- V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento y de servicios urbanos públicos municipales y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la movilidad urbana;
- VI. La protección del patrimonio, histórico natural y cultural de las ciudades  
La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en centros de población;
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad urbana;
- VIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales;

**IX.** La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional;

**X.** Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo;

**XI.** El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión.

**XII.** La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, márgenes de ríos, lagunas, derechos de acueducto, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano;

**XIII.** La constitución y ejecución de polígonos de actuación o de un reagrupamiento parcelario, siempre que estén previstos en los planes o programas de desarrollo Urbano vigentes; y

**XIV.** La regeneración urbana de las zonas deterioradas y zonas históricas de las ciudades; y

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. El Estado a través de la Secretaría garantizará que los promoventes al invocar estas causas de utilidad pública para la ejecución de proyectos de desarrollo o infraestructura, bajo el principio de reparación integral del daño, respeten los derechos humanos a la información, participación y consulta.

**Artículo 8.** Es de utilidad pública la adquisición de bienes inmuebles que el Estado o los municipios realicen para la creación de reservas territoriales destinadas al crecimiento urbano ordenado, a fin de satisfacer las necesidades de suelo para la fundación,

conservación, mejoramiento y crecimiento de las áreas urbanizadas, así como para el fomento de la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS AUTORIDADES, CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Autoridades**

**Artículo 9.** Son autoridades competentes para la aplicación de esta Ley:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría; y
- III. Los Ayuntamientos.

Corresponde a la Secretaría realizar la interpretación del presente ordenamiento legal, en la esfera administrativa.

**Artículo 10.** Competen al Gobernador del Estado las siguientes atribuciones:

- I. Revisar, aprobar, publicar y ejecutar el Programa Estatal, así como los programas regionales, metropolitanos y sectoriales que formen parte del Sistema Estatal;
- II. Presidir directamente, o a través del titular de la Secretaría, el Consejo Estatal;
- III. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y, en su caso, promover ante el Congreso del Estado el reconocimiento de las zonas metropolitanas en el Estado;
- IV. Publicar en el Periódico Oficial del Estado y ordenar la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, del Programa Estatal, y de los programas sectoriales, metropolitanos y regionales que se requieran, observando la congruencia de éstos con los

planes y programas nacionales de desarrollo urbano, vivienda, ordenamiento territorial, medio ambiente, asentamientos humanos, comercio, industria, turismo, infraestructura u otros relacionados con la materia;

**V.** Ordenar la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, de los documentos que obran en el Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado de Tamaulipas.

**VI.** Promover conjuntamente con la Federación, los municipios involucrados y los particulares, la ejecución de obras y acciones de desarrollo urbano que contribuyan a elevar la calidad de vida de los habitantes de la zona;

**VII.** Alentar la participación social en las materias que regula ésta Ley;

**VIII.** Administrar las reservas territoriales estatales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos;

**IX.** Celebrar con el Ejecutivo Federal, los gobiernos de los Estados o los Ayuntamientos, convenios o asociaciones en materia de acciones e inversiones, así como la implementación de otros instrumentos de estímulo que apoyen las acciones relativas al desarrollo urbano;

**X.** Solicitar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y proponer a los Comités Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano;

**XI.** Promover ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, aparte de la propuesta que hagan la secretaría o los municipios, y;

**XII.** Promover acciones de coordinación con la Federación, estados y municipios en las Zonas Metropolitanas limítrofes con el Estado, que contribuyan a mejorar la administración del desarrollo metropolitano;

**XIII.** Proponer los mecanismos de coordinación institucional de Planeación Regional y Metropolitana que permitan incentivar el desarrollo y la inversión productiva del Estado.

**XIV.** Las demás que señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 11.** Corresponden a la Secretaría las siguientes atribuciones:

**I.** Participar con la Federación, los Estados o los municipios respectivos, en la elaboración, administración, ejecución, control y evaluación de los planes y programas de zonas metropolitanas de carácter estatal o interestatal;

**II.** Participar de manera coordinada con los Ayuntamientos, los Gobiernos de los Estados y la Federación, en la planeación y ordenación de los centros de población situados en el territorio estatal y de otras entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una zona metropolitana interestatal;

**III.** Dictar, en coordinación con los Ayuntamientos y la Federación, en su caso, las medidas necesarias a que deben sujetarse los predios no urbanizables, por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento, sean éstas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, áreas naturales protegidas, de preservación del patrimonio cultural, así como las zonas de riesgo;

**IV.** Promover, gestionar y realizar las acciones e inversiones necesarias para conservar los recursos naturales y mejorar el medio ambiente, en coordinación con los Ayuntamientos y la Federación y de acuerdo a la legislación en la materia;

**V.** Celebrar los convenios y contratos necesarios para la ejecución de los programas del Sistema Estatal;

**VI.** Realizar los trámites necesarios para la adquisición de inmuebles, la ejecución de obras públicas y determinar conjuntamente con el Ayuntamiento respectivo, las afectaciones necesarias que se requieran para la vialidad, conforme a los planes aplicables;

**VII.** Coordinar la elaboración, administración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los planes o programas, regionales y metropolitanos, así como vigilar su cumplimiento;

**VIII.** Asesorar a los ayuntamientos y, en su caso, apoyarlos cuando así lo soliciten en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación en sus planes o programas municipales y parciales;

**IX.** Formular conjunta y coordinadamente con los ayuntamientos respectivos, los programas en las zonas metropolitanas, así como gestionar y evaluar su cumplimiento;

**X.** Adquirir por conducto del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, con base en los programas, las reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado para fomentar el crecimiento ordenado de las ciudades y centros de población, a fin de contar con espacios territoriales para la construcción de infraestructura o equipamiento;

**XI.** Desempeñar las funciones técnicas y administrativas que le competen a los Ayuntamientos en la materia objeto de esta Ley, cuando éstos así lo hayan convenido expresamente con el Gobernador del Estado, ya sea por carecer de los órganos administrativos correspondientes, porque la complejidad de los asuntos así lo requieran o por las razones que se estimen convenientes;

**XII.** Gestionar la inscripción de los acuerdos, resoluciones, planes y programas, que expidan las autoridades competentes, en el Instituto Registral y Catastral;

**XIII.** Coadyuvar con los ayuntamientos al desarrollo de las diversas regiones y de las poblaciones del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

**XIV.** Proponer, o en su caso, emitir opinión respecto de los programas de inversión pública en materia de infraestructura y equipamiento para el desarrollo urbano y demás centros de población del Estado, garantizando la congruencia con el Sistema Estatal;



**XV.** Diseñar, implantar y operar los sistemas y registros que se requieran para controlar y evaluar el avance de los planes y programas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Gobierno del Estado, así como los convenidos con la Federación, los municipios y los sectores social y privado de la Estado;

**XVI.** Evaluar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, emitiendo en su caso opinión ante las autoridades competentes;

**XVII.** Denunciar por sí o por conducto del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, ante la autoridad que corresponda, las posibles faltas administrativas o delitos relativos a la creación de asentamientos humanos no autorizados. En los casos que se considere procedente;

**XVIII.** Promover la incorporación al desarrollo urbano de asentamientos humanos irregulares, en caso de ser procedente;

**XIX.** Fomentar la ejecución de fraccionamientos habitacionales populares o de interés social y de condominios, de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes;

**XX.** Establecer las normas y promover la participación de los sectores social y privado del Estado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**XXI.** Verificar que las autorizaciones emitidas por los Ayuntamientos se sujeten y sean congruentes con el Sistema Estatal y esta Ley;

**XXII.** Emitir previo a la autorización municipal, dictamen de impacto urbano, para el desarrollo de fraccionamientos de cualquier tipo, así como previo a la emisión de la licencia de construcción para aquellas obras significativas que por su relevancia generen un impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, y que impactan en relación con su ámbito

regional o local, evaluando y sancionando este, a fin de prevenir y mitigar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar en su inserción con su entorno;

**XXIII.** Inscribir en el Sistema Estatal las autorizaciones de fraccionamientos emitidas por los ayuntamientos para su seguimiento legal ante el Instituto Registral y Catastral;

**XXIV.** Promover políticas, nuevos instrumentos, normas y reglamentos que incentiven las inversiones públicas y privadas con objeto de incrementar la calidad del desarrollo urbano de las ciudades;

**XXV.** Promover o gestionar las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes contravengan las disposiciones que establece esta Ley en el ámbito de sus respectivas competencias;

**XXVI.** Dictar las disposiciones necesarias para la protección del entorno urbano en general y, en particular, de los edificios, calles, plazas, jardines y elementos de ornato y servicio público, que se encuentren en el Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado;

**XXVII.** Identificar, catalogar, promover o ejecutar las obras necesarias para la conservación, rescate, restauración, mejoramiento y aseo del entorno urbano de los centros urbanos del Estado, así como de las zonas protegidas, bienes inmuebles y monumentos públicos;

**XXVIII.** Identificar el acervo histórico y cultural del Estado, manteniéndose actualizado el Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado;

**XXIX.** Vigilar y, en su caso, dictaminar previamente la intervención o demolición de inmuebles que puedan tener valor arquitectónico histórico, artístico y cultural en los municipios, y que se encuentren catalogados en el Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado, los que por su condición de fatiga estructural con el tiempo puedan causar un riesgo a la población;

**XXX.** Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley y que sean de su competencia;

**XXXI.** Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y que deriven de la aplicación de esta Ley;

**XXXII.** Ordenar las anotaciones marginales de los usos y destinos establecidos en el Sistema Estatal;

**XXXIII.** Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley Agraria para adquirir predios de origen ejidal;

**XXXIV.** Emitir dictamen de congruencia de los programas municipales, parciales, sectoriales, o de centro de población respecto del programa estatal o del programa metropolitano en su caso; así como de los cambios propuestos de uso de suelo que modifiquen dichos planes y programas para su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado;

**XXXV.** Emitir previo a la licencia de construcción municipal o, de la aprobación de fraccionamiento, el dictamen de impacto urbano para aquellas obras o proyectos señalados en la fracción XXII de este artículo;

**XXXVI.** Las demás que le confiera este ordenamiento y otras disposiciones legales;

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas por el titular de la Secretaría y sus unidades administrativas, conforme al reglamento de la propia dependencia.

**Artículo 12.** Corresponden a los ayuntamientos las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar la zonificación, planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipales, así como los reglamentos de la materia;

**II. Integrar el Comité Municipal y/o Metropolitano para el Desarrollo Urbano;**

**III. Fomentar la profesionalización en materia de planeación y administración del desarrollo urbano municipal, mediante el apoyo para la creación y fortalecimiento de Institutos de Planeación, ya sea municipales, de zonas metropolitanos o regionales;**

**IV. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;**

**V. Participar en la planeación y delimitación territorial de las zonas metropolitanas o regional de la cual forme parte e, integrar la Comisión Metropolitana, en su caso;**

**VI. Participar en la formulación y aprobar, en su caso, los programas de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes y programas en materia de desarrollo urbano;**

**VII. Administrar la zonificación primaria y secundaria de la ciudad urbana de los centros de población, contenidas en disposiciones legales, o en los planes y programas, en congruencia con los planes y programas estatales y federales;**

**VIII. Celebrar convenios con el Estado, la Federación o con organizaciones de carácter social o privadas para la ejecución de los programas previstos en la presente Ley, en el territorio de su municipio. Cuando el acuerdo a celebrarse sea con la Federación, requerirá la aprobación del Congreso del Estado;**

**IX. Celebrar con la Federación, los Estados, con otros municipios, o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes y programas municipales de desarrollo urbano, y los demás que de éstos deriven;**

**X. Establecer relaciones de coordinación o asociación con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los programas de las zonas metropolitanas de las que forme parte;**

**XI.** Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, las autorizaciones para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que esta Ley establece;

**XII.** Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables, y el plan o programa municipal, las autorizaciones de fusiones, divisiones, subdivisiones o relotificaciones de inmuebles;

**XIII.** Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura en el territorio municipal de las áreas o predios donde deban ejecutarse obras de urbanización, previo dictamen de factibilidad expedido por organismos operadores;

**XIV.** Aprobar, supervisar y acordar la recepción de obras de urbanización, así como hacer valer, en su caso, las garantías que establece la presente Ley;

**XV.** Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el programa municipal, el certificado de uso del suelo, cambio de uso de suelo y lineamientos urbanísticos, proyecto ejecutivo, permisos de venta, prórrogas, terminación de obras ocupación de obras y liberación de garantía, de todo tipo de fraccionamientos;

**XVI.** Participar con la Secretaría, en su caso, en la formulación del proyecto de reconocimiento de zona metropolitana de la cual formen parte;

**XVII.** Convenir con el Gobernador del Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano, para que, a través de la Secretaría, desempeñe total o parcialmente, las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al Ayuntamiento en el cumplimiento de esta Ley;

**XVIII.** Participar en el seno del Consejo Estatal;

**XIX.** Promover la participación ciudadana en la formulación, evaluación, revisión y difusión de los planes y programas que le correspondan;

**XX.** Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno Municipal, en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes y programas aplicables señalen como aptas para desarrollo urbano;

**XXI.** Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

**XXII.** Ordenar, imponer y ejecutar en el ámbito de su competencia las medidas de seguridad y las sanciones previstas en esta Ley;

**XXIII.** Tramitar y resolver, en el ámbito de su competencia, el recurso administrativo previsto en esta Ley;

**XXIV.** Dictar en coordinación con la Secretaría las medidas necesarias a que deban sujetarse los predios no urbanizables, por tratarse de áreas sujetas a conservación o mejoramiento;

**XXV.** Autorizar los programas parciales que incorporan a la zona urbana o urbanizable nuevos desarrollos cuyo impacto sea regional, previo dictamen técnico favorable expedido por la Secretaría;

**XXVI.** Promover obras y servicios que se relacionen con el desarrollo urbano en el territorio municipal;

**XXVII.** Vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción la observancia de los planes y programas de desarrollo urbano y las normas básicas correspondientes;

**XXVIII.** Aprobar o negar, en su caso, los procesos de regularización de la tenencia de la tierra que le soliciten los organismos correspondientes;

**XXIX.** Solicitar a la autoridad competente del Estado, la inscripción oportunamente en el Instituto Registral y Catastral los planes y programas en materia de desarrollo urbano, así como su publicación en el Periódico Oficial del Estado;

**XXX.** Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones, así como modificaciones o cambios de uso de suelo en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano a cargo de la Secretaría;

**XXXI.** Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano;

**XXXII.** Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

**XXXIII.** Proponer a las autoridades competentes del Estado, la fundación y, en su caso, la desaparición de centros de población;

**XXXIV.** Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

**XXXV.** Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

**XXXVI.** Validar ante la autoridad competente del Estado, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

**XXXVII.** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

**XXXVIII.** Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas, en el marco de los derechos humanos;

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

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

**XLI.** Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

**XLII.** Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes y programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

**XLIII.** 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;

**XLIV.** Hacer valer las garantías de las obras de urbanización que se establece en la presente Ley, y supervisar su proceso para la ejecución de estas; y

**XLV.** Autorizar o negar las licencias correspondientes a las construcciones de edificaciones para promover el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbanos instalados al interior de las ciudades promoviendo con ello la redensificación de los suelos urbanos, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría, para las obras que generen un impacto significativo o regional y que por su



grado de relevancia económica requieran previo a la licencia de construcción correspondiente el dictamen de impacto urbano emitido por la Secretaría.

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas por el Ayuntamiento y en su caso por las autoridades administrativas del mismo que se determinen en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Los ayuntamientos en ningún caso podrán otorgar licencias para la construcción de casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juegos o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal o con fines lascivos o sexuales. La presente prohibición, deberá considerarse en la observancia de las fracciones I, XI y XXIII del presente artículo.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Concurrencia**

**Artículo 13.** Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitanos serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, el Estado y los municipios, en el ámbito su jurisdicción y de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concentración que se generen.

## **CAPÍTULO III**

### **De la Coordinación y Concertación**

**Artículo 14.** La Secretaría con la participación, en su caso, de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con otras entidades federativas y con los municipios y, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.

**Artículo 15.** Los gobiernos municipales y el estatal, podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de asuman el ejercicio de funciones que en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano le corresponden a

los Municipios, o bien para que los Municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al Estado.

**Artículo 16.** El Estado y la Federación podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De los Órganos Consultivos**

**Artículo 17.** Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y
- II. Los Comités Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 18.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un organismo auxiliar del Poder Ejecutivo del Estado, que conocerá de los asuntos sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, medio ambiente y recursos naturales puestos a su consideración por el propio Gobernador del Estado, la Secretaría o los Ayuntamientos, de los que emitirá su opinión.

**Artículo 19.** Este Consejo Estatal estará integrado por:

- I. El Gobernador del Estado, quien lo presidirá en forma directa o a través del titular de la Secretaría;
- II. El Secretario de Obras Públicas;

III. El Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente quién fungirá como Secretario Técnico;

IV. El Subsecretario de Desarrollo Urbano, quien fungirá como Secretario de Actas;

V. El Subsecretario de Medio Ambiente, el Director General de la Comisión Estatal del Agua y el Director General del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, quienes fungirán como Vocales;

VI. Los ayuntamientos estarán representados en el Consejo por el Presidente Municipal o por el Titular del área competente en la materia que en forma expresa sean designados para ello;

VII. Los presidentes o directores, según el caso, de las Cámaras empresariales, Institutos de Planeación, Colegios de Profesionistas, Asociaciones Civiles, Sociedades Civiles, Agrupaciones Patronales, Sindicatos, Organizaciones no Gubernamentales que estén constituidas con carácter estatal y, en general, entes representativos de la sociedad, conforme a la invitación que les formule el Ejecutivo del Estado; y

VIII. Los delegados en el estado de las dependencias y entidades federales, cuya función esté relacionada con el ordenamiento territorial y la protección del ambiente.

**Artículo 20.** Para garantizar que el Consejo Estatal sea representativo conforme a un sistema de planeación democrática, una vez integrado, acordará sus reglas de operación, se definirá el número de miembros, con perspectiva de género en todo caso, sesionará cuando menos dos veces al año de manera ordinaria y de manera extraordinaria las veces que sea necesaria.

**Artículo 21.** El Consejo Estatal tendrá como funciones:

I. Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona metropolitana;

- II.** Emitir recomendaciones a las autoridades para promover la participación social en los procesos de formulación, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano estatal, regional, de zona metropolitana;
- III.** Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los estudios, propuestas y demandas, que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;
- IV.** Emitir opiniones y recomendaciones sobre las acciones, obras, inversiones y servicios que contemplen los planes y programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona metropolitana, de acuerdo a la prioridad de estos;
- V.** Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana, así como de equipamientos y servicios públicos de importancia estatal, regional y metropolitana;
- VI.** Proponer a las autoridades la creación o aplicación de instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales, que promuevan el desarrollo urbano, regional y metropolitano;
- VII.** Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que incidan en el desarrollo urbano;
- VIII.** Proponer acciones encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;
- IX.** Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado;
- X.** Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano del Estado;
- XI.** Apoyar a las autoridades en la promoción y difusión de los planes y programas de desarrollo urbano;

**XII.** Proponer a las autoridades estatales y municipales los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública; proponer las políticas, programas estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**XIII.** Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

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

**XV.** Expedir su reglamento interior y, en su caso, modificarlo;

**XVI.** Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios, cuando existan causas que lo ameriten; y

**XVII.** Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en esta Ley;

**Artículo 22.** El Comité Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un organismo auxiliar que conocerá sobre los asuntos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, medio ambiente y recursos naturales.

**Artículo 23.** Este Comité Municipal se integra por:

**I.** El Presidente Municipal, quien lo presidirá en forma directa o a través del servidor público que designe;

**II.** Los miembros del Cabildo que formen parte de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, así como de la Comisión del Medio Ambiente o de carácter similar, en su caso;

III. El titular de la dependencia municipal a cargo de las funciones del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medio ambiente; y

IV. Los representantes de las organizaciones no gubernamentales, representantes de instituciones de educación superior, constituidas legalmente en asociaciones civiles y que de entre sus fines se encuentre dedicarse a asuntos concernientes al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, medio ambiente y recursos naturales. Dichos organismos no gubernamentales podrán solicitar su inclusión a los comités municipales para el desarrollo de las ciudades cuando, no siendo miembros, hayan cumplido cuando menos un año de haberse formado.

**Artículo 24.** Una vez integrado, el Comité acordará sus reglas de operación. En todo caso, sesionará cuando menos dos veces por año de manera ordinaria y de manera extraordinaria las veces que sean necesarias.

**Artículo 25.** El Comité Municipal tiene las siguientes funciones:

I. Promover la participación de los grupos sociales en la elaboración o revisión de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y protección del ambiente;

II. Realizar consultas sobre situaciones específicas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial, recursos naturales y medio ambiente; y

III. Las demás que se estimen necesarias.

**Artículo 26.** En los municipios donde existan Comités Municipales, éstos serán parte del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de Planeación.

**Artículo 27.** Los miembros integrantes del consejo y comités actuarán a título honorífico, por lo que no podrán obtener remuneración alguna, recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

**Artículo 28.** El Gobierno Estatal y los municipales deberán de proveer tanto al Consejo Estatal, como a los Comités Metropolitanos y a los Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones, todas las opiniones y recomendaciones de estos organismos auxiliares serán públicos y deberán de estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

## **TÍTULO TERCERO DE LOS INSTITUTOS DE PLANEACIÓN**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 29.** Con el fin de contar con organismos municipales especializados, con la planeación integral de las ciudades, que garantice la planeación a corto, mediano y largo plazo, y dar continuidad a los programas y proyectos, todos los Municipios con población igual o mayor a 100,000 habitantes, deberán crear institutos municipales de planeación. En caso de ser Zona Metropolitana deberá ser un instituto de carácter metropolitano, en el que los Municipios formen parte.

**Artículo 30.** La estructura orgánica de los Institutos será la siguiente:

- I. Junta de Gobierno;
- II. Dirección General;
- III. Cuerpo Técnico; y
- IV. Comisiones y Grupos de Trabajo.

La estructura orgánica será definida, en el Manual de Organización del Instituto.

**Artículo 31.** Los institutos municipales o metropolitanos de planeación, podrán asociarse con universidades públicas o privadas, con el fin de generar una bolsa de proyectos, para el desarrollo de las ciudades.

**Artículo 32.** Con el fin de financiar los Institutos, estos podrán prestar sus servicios a los particulares que lo requieran, para la elaboración de toda clase de estudios y proyectos, pudiendo cobrar por los servicios prestados, de acuerdo a su decreto de creación y reglas de operación.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS ZONAS METROPOLITANAS**

### **CAPÍTULO ÚNICO De las zonas metropolitanas**

**Artículo 33.** El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos correspondientes acordarán, cuando así lo consideren conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución conjunta de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos que les competen, la dimensión y los límites de una Zona Metropolitana, considerando para ello el área de influencia de un Centro de Población.

**Artículo 34.** Son de interés metropolitano:

- I. La planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos;
- II. La infraestructura vial, tránsito, transporte y la movilidad;
- III. El suelo y las reservas territoriales;
- IV. La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador;
- V. Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y urbano;



- VI. La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano;
- VII. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, del drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;
- VIII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;
- IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;
- X. La prevención, mitigación y resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático;
- XI. La infraestructura y equipamiento de carácter estratégico y de seguridad;
- XII. La accesibilidad y la movilidad;
- XIII. La seguridad pública; y
- XIV. Otras acciones que, a propuesta de la Comisión, se establezcan o declaren por las autoridades.

**Artículo 35.** Para reconocer e integrar una zona metropolitana en el Estado se requiere de celebrar un convenio de coordinación entre el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos interesados, por conducto de su Presidente Municipal, cuando se presenten los supuestos de una zona metropolitana, y establecer una agenda de prioridades metropolitanas en las materias señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 36.** El convenio de referencia señalará la voluntad de los Municipios de participar en el desarrollo de la zona metropolitana como una forma de expresión de la autonomía

municipal encaminada a la resolución conjunta de problemas comunes, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y en uno de los Periódicos de mayor circulación en el área metropolitana y deberá contener como obligaciones mínimas de las partes, las siguientes:

- I. La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución del programa;
- II. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;
- III. La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los Municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del plan;
- IV. Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos destinos del suelo particularmente para asegurar los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;
- V. Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana;
- VI. Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación;
- VII. Aportar, de acuerdo a las posibilidades técnicas, financieras y de recursos humanos de cada parte y según sea acordado por la Comisión correspondiente, los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades de la Comisión y de los organismos u asociaciones creadas como resultados de los acuerdos de la Comisión;
- VIII. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la Comisión de que se trate;

**IX.** Las facultades, obligaciones y compromisos de los Municipios respectivos y del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población de que se trate;

**X.** Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a las áreas de reservas territoriales, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate;

**XI.** Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas contemplando, entre otros, el fondo metropolitano; y

**XII.** Las demás acciones que convengan los Municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano.

El convenio tendrá una vigencia indefinida, el cual puede ser modificado en la medida que se modifique el programa de la zona metropolitana respectivo, o bien cuando así lo acuerden cuando menos la mayoría de los Municipios que integren la zona metropolitana.

**Artículo 37.** La suscripción del convenio de coordinación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

**I.** Los Municipios interesados que consideren que se encuentren en los supuestos de que sus circunstancias actuales son las correspondientes como las de una zona metropolitana, y realicen la propuesta de constituir e integrar una zona metropolitana al Titular del Poder Ejecutivo, la acompañarán de un proyecto de convenio.

En el caso de que sea el Poder Ejecutivo quien tome la iniciativa de constituir e integrar una zona metropolitana, por conducto de la Secretaría, convocará a sesión a los Municipios que considere que sus circunstancias actuales se encuentran en los supuestos de una zona metropolitana, y les presentará el proyecto de convenio;

II. Cuando la iniciativa sea de los Municipios, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, analizará el proyecto de convenio, y dentro de un término de 20 días hábiles, por oficio, les dará a conocer las observaciones y propuestas de modificación, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico.

En caso de que la iniciativa fue impulsada por el Poder Ejecutivo, los Municipios deberán analizar y en su caso, proponer a la Secretaría, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la recepción del proyecto de convenio, las propuestas de modificación que estimen pertinentes, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico;

III. En un plazo que no exceda de 15 días hábiles, la Secretaría remitirá a los municipios un proyecto de convenio que incluirá las propuestas hechas por los mismos que se consideren viables. Respecto de las propuestas no incluidas se informará a los municipios las razones por las que las mismas no se tomaron en cuenta;

IV. El convenio será sometido a consideración del Ayuntamiento, requiriendo la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes del mismo.

El ayuntamiento, por conducto de su presidente municipal, podrá suscribir el convenio manifestando su reserva parcial o total respecto al contenido del convenio, en cuyo caso, existirá la obligación de la Secretaría de analizar las razones de orden técnico y jurídico manifestadas por el Ayuntamiento correspondiente, a fin de determinar las adecuaciones que sean procedentes al convenio;

V. Deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y deberá publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en la zona metropolitana; y

**Artículo 38.** Una vez integrado y publicado el convenio de coordinación de la zona metropolitana, deberá constituirse la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, que tendrá carácter permanente y se integrará por:

- I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión Metropolitana y, tendrá voto de calidad, en caso de empate;
- II. El Titular de la Secretaría, que fungirá como Secretario Técnico, y en ausencia del Gobernador fungirá como Presidente;
- III. Los Ayuntamientos de los Municipios que integran la Zona Metropolitana respectiva, representados por sus Presidentes Municipales o por quien se le delegue la representación del Municipio;
- IV. El Titular de la Secretaría de Finanzas del Estado;
- V. El Titular de la Secretaría de Obras Públicas;
- VI. El Titular de la Comisión Estatal del Agua;
- VII. El Titular de la Dirección General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo del Estado;
- VIII. El Delegado, o quien éste designe, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;
- IX. El Delegado Estatal, o quien éste designe, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal;
- X. El Delegado o quien éste designe, de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), organismo administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal; y
- XI. El Delegado o persona que éste designe del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Los integrantes de la Comisión que tendrán derecho a voz y voto, son los citados en las fracciones I, II, III y IV, los citados en las fracciones V a XI, sólo tendrán derecho de voz.

Los integrantes de la Comisión ejercerán su encargo dentro de la misma con carácter honorífico. Cada integrante de la Comisión designará a su suplente, debiendo notificarlos por escrito a la Comisión.

Las designaciones de los funcionarios a que se refiere las fracciones VIII a la XI del primer párrafo de éste artículo, cuando no sea el Delegado, deberán constar por escrito, y en el caso de los suplentes, todas las designaciones deberán constar por escrito. Cuando no se presenten a la sesión de integración, o en las dos siguientes, sin que se designe por el Delegado a su representante y suplente, se les tendrá por no integrantes de la Comisión, sin que su ausencia afecte a la integración y funcionamiento de la misma, sin perjuicio de que se integren con posterioridad.

Los integrantes de la Comisión durarán en éste encargo únicamente el tiempo correspondiente al del ejercicio del cargo que ostenten.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano respectiva, con derecho a voto, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, o a cualquier ciudadano, organización o persona moral pública o privada que en razón de su experiencia o área de conocimiento puedan contribuir a la mejor comprensión de los asuntos que se vayan a discutir, quienes no tendrán derecho a voto.

La Comisión deberá tener comités técnicos integrados por los Subsecretarios o Directores de las Dependencias Estatales competentes en materia de finanzas, desarrollo urbano y obras públicas y por los Titulares Municipales de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Secretaría de Finanzas Municipal, y los representantes de las Dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas metropolitanas y proyectos derivados de éstos, así como para la

coordinación de los distintos proyectos, obras acciones, servicios e inversiones necesarias para la realización de las acciones convenidas. Estos comités técnicos sesionarán permanentemente.

**Artículo 39.** El Titular del Ejecutivo del Estado como presidente de la Comisión, por sí mismo o a través de la Secretaría, tendrá las siguientes funciones o facultades:

I. Participar conjunta y coordinadamente con los Municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

II. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;

III. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;

IV. Presentar a la Comisión, a solicitud expresa del Municipio interesado, propuestas de integración a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y, a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

V. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano;

VI. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano;

VII. Presentar al Congreso del Estado, previo acuerdo de la Comisión, partidas presupuestales para el financiamiento o pago de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento y demás acciones de alcance metropolitano;

**VIII.** Convocar e integrar el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano;

**IX.** Proponer a la Comisión el proyecto de Reglamento Interno o bien modificaciones o reformas a sus disposiciones; y

**X.** Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

**Artículo 40.** Los municipios, por conducto de los presidentes municipales, tendrán las siguientes funciones o facultades:

**I.** Participar conjunta y coordinadamente con el Estado y otros municipios en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

**II.** Proponer al Gobernador y a otros municipios proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;

**III.** Proponer al Gobernador y a los municipios involucrados, proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;

**IV.** Presentar a la Comisión su opinión, por escrito o mediante declaración, en los casos de la tramitación de una solicitud expresa de un Municipio interesado, de integrarse a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

**V.** Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 33 y 39 de esta Ley;



**VI.** Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano;

**VII.** Proponer a la Comisión modificaciones o reformas a las disposiciones de su Reglamento Interno; y

**VIII.** Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

**Artículo 41.** La Comisión es el órgano colegiado responsable de la coordinación entre los Municipios integrantes de la zona metropolitana y el Estado, así como para la formulación y aprobación de su respectivo programa de zona metropolitana, de su gestión, evaluación y cumplimiento, así como del seguimiento y evaluación de los acuerdos tomados. Además, le corresponden las siguientes atribuciones:

**I.** Recibir, analizar y en su caso aprobar, las propuestas de proyectos de alcance metropolitano recibidas por parte de sus integrantes;

**II.** Requerir a las dependencias estatales y federales correspondientes, la información necesaria para llevar a cabo sus funciones;

**III.** Cuando así corresponda, solicitar al Titular del Poder Ejecutivo que instruya a las dependencias respectivas el inicio de los trámites correspondientes para la realización de los proyectos de alcance metropolitano aprobados;

**IV.** Aprobar su reglamento interno;

**V.** Requerir a la Secretaría o, en su caso al organismo correspondiente en términos de esta Ley, cuando lo estime conducente, el apoyo técnico requerido para el desarrollo de sus actividades;

**VI.** Promover la constitución de fuentes de financiamiento con sus fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano; y

**VII.** Las demás necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

La competencia de la Comisión será limitada a los temas citados en este artículo, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás autoridades estatales y municipales conservarán su competencia exclusiva sobre los planes, programas, servicios, obras y cualquier otra función no incluida en este artículo, o en los convenios que con base en esta Ley se suscriban.

**Artículo 42.** Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de los asuntos de las Zonas Metropolitanas, competencia de la Comisión, se podrá conformar un Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano por cada zona metropolitana, como instancia de participación social en las materias de los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas etapas de formulación, ejecución y seguimiento del programa de zonas metropolitanas.

Estos consejos se integrarán, con perspectiva de género, por representantes de los tres órdenes de gobierno y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia, este último sector deberá conformar mayoría en el consejo. Tendrán las funciones y se organizarán en los términos de su reglamento interior. Los consejeros serán de carácter honorífico, y representativo de los sectores de la sociedad civil.

Los Consejos Consultivos Ciudadano de Desarrollo Metropolitano expedirán sus acuerdos por mayoría de votos de sus integrantes presentes, los cuales en ningún caso serán vinculantes para la Comisión y demás órganos de coordinación de la zona metropolitana.

**Artículo 43.** Las Comisiones Metropolitana de Desarrollo Urbano deberán contar con su reglamento interno, el cual será aprobado por las mismas, en el que establecerán las reglas de actuación y participación de quienes la integran. Este reglamento deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y para su expedición se hará considerando en lo que corresponda las siguientes bases:

I. Se reunirá de forma trimestral, a convocatoria de su Presidente o del Titular de la Secretaría, quien citará por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán. Sus sesiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes; la ausencia del Ejecutivo del Estado será suplida por el Titular de la Secretaría, la ausencia de los Presidentes Municipales será suplida por el Titular del área competente en la materia de desarrollo urbano, y que en forma expresa sea designado para ello o por quien se le delegue la representación legal del Municipio, en los términos del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas;

II. Los acuerdos de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes, con derecho a voto. Cuando un asunto no alcance la cantidad de votos necesarios para su aprobación, podrá ser sometido a consideración de la Comisión en la siguiente sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria, pudiendo ser aprobado por mayoría de los presentes con derechos a voto; si no fuera aprobado, se desechará la propuesta;

III. Para realizar sesiones extraordinarias se requerirá de la convocatoria del Presidente de la Comisión, del Titular de la Secretaría o de la mayoría de los Municipios, por conducto de los respectivos Presidentes Municipales, citándose por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán;

IV. Los integrantes de la Comisión podrán solicitar al Presidente que someta a consideración de la misma diversas propuestas o proyectos, proveyendo la información

necesaria para su análisis. Corresponderá a la Presidencia presentar a consideración de la Comisión los proyectos cuando los considere debidamente integrados;

**V. Corresponderá al Presidente de la Comisión:**

**a) Ejercer el voto de calidad, en caso de empate;**

**b) Convocar a las sesiones de la Comisión;**

**c) Recibir y poner a consideración de la Comisión, las propuestas o proyectos de los integrantes de la Comisión;**

**d) Poner a consideración de la Comisión el Plan de trabajo, los convenios y acuerdos señalados en esta Ley;**

**e) Instruir al Secretario Técnico, para la elaboración de proyectos de normatividad, reglas, metodologías, formatos y requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajos de la Comisión; y**

**f) Las demás que resulten necesarias para el ejercicio de las funciones y facultades de la Comisión y las que establezca el reglamento interno.**

**VI. Corresponderá al Secretario Técnico:**

**a) Brindar el apoyo técnico necesario a la Presidencia para el desarrollo de sus funciones;**

**b) Proponer la normatividad, reglas, metodologías, formatos y demás requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajos de la Comisión;**

**c) Llevar el registro de los acuerdos tomados en cada sesión;**

**d) Elabora el acta de cada sesión y turnarla a los integrantes de la Comisión, con derecho a voto, para su revisión y firma; y**

e) Las demás que establezca el reglamento interno.

El reglamento se deberá aprobar a más tardar en la siguiente sesión celebrada por la Comisión, posterior a su instalación.

**Artículo 44.** Los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano, lo que podrá ser con el apoyo y asistencia del Estado.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior podrán dirigirse a:

I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos municipales;

II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos de interés metropolitano, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para las distintas necesidades del desarrollo urbano, proveyendo capital de riesgo a los mismos o mediante la gestión, promoción e intermediación financiera que resulte necesaria.

Asimismo, mediante el diseño y operación de instrumentos financieros, se podrá promover una red de fondos de inversión metropolitana, que integre alianzas estratégicas con organismos empresariales, gobiernos, instituciones financieras, inversionistas privados Nacionales y extranjeros, y que permita multiplicar los recursos de inversión para el desarrollo metropolitano.

Los convenios de asociación intermunicipal establecerán las reglas particulares para la integración y operación de dichos fondos, así como para la gestión común de las acciones, obras y servicios de interés metropolitano.

**Artículo 45.** Si algún municipio considera que por su composición social, demográfico o económico debería ser considerado como integrante de una zona metropolitana, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existen los elementos, características o circunstancias que comprenden una zona metropolitana respecto a todo o una parte su territorio, y además que existe acuerdo cuando menos de las dos terceras partes de los integrantes de su Ayuntamiento para tales efectos.

La Comisión de referencia previa revisión de la solicitud, la opinión técnica favorable de la Secretaría y opinión de la Secretaría del Ramo del Gobierno Federal, y de la opinión de los ayuntamientos que ya integran la zona metropolitana, determinará la procedencia o improcedencia de su incorporación, la cual se le comunicará por oficio al Ayuntamiento solicitante. De ser favorable a sus pretensiones, se procederá a realizar los trámites necesarios para el cambio del convenio, instrumentos y demás documentos que resulten necesarios, que volverán a firmar todos los municipios, conjuntamente con el nuevo integrante.

**Artículo 46.** Los órganos internos de control, tanto estatales como municipales, así como la Auditoría Superior del Estado de Tamaulipas, vigilarán que los servidores públicos den cumplimiento estricto a las obligaciones a que aluden los convenios a que se refiere este capítulo.

Cualquier integrante de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el convenio formalmente suscrito podrá demandar su inmediato cumplimiento, o bien, en el supuesto caso de la incapacidad económica, técnica, administrativa o de cualquier otro tipo del o los responsables de cumplirlas, se solicitará se procedan a hacer las modificaciones necesarias en el convenio siguiendo el procedimiento establecido en su reglamento interno.

**TÍTULO QUINTO**  
**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I**  
**Del Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica**

**Artículo 47.** Se establece el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano como instrumento rector de las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 48. El Sistema Estatal se integra por:

- I. El programa estatal;
- II. Los programas regionales;
- III. Los programas de zonas metropolitanas;
- IV. Los planes y programas municipales;
- V. Los planes y programas parciales; y
- VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores.

**Artículo 49.** Cada uno de los planes y programas deberá contener al menos los siguientes aspectos:

- I. Orden jurídico;
- II. Objetivos;
- III. Diagnóstico;

- IV. Prospectiva;
- V. Estrategias;
- VI. Políticas;
- VII. Instrumentos jurídicos y financieros, así como su operación;
- VIII. Cartografía;
- IX. La congruencia con los atlas de riesgos, y
- X. Los demás aspectos que orienten, regulen y promuevan el desarrollo urbano sustentable del Estado.

**Artículo 50.** Los planes o programas que conforman el Sistema Estatal tendrán por objeto fomentar el desarrollo sustentable y determinar la expansión y densificación de los asentamientos humanos, o ambos, en función de las características naturales del territorio, tales como su topografía, edafología, hidrología, clima, riesgo o vulnerabilidad para establecer su uso de suelo y sus compatibilidades urbanísticas.

**Artículo 51.-** En el contenido de los planes o programas de desarrollo urbano deberá establecerse la prohibición de uso de suelo para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

**Artículo 52.-** El Estado y los municipios ajustarán sus procesos de planeación a lo establecido en la estrategia nacional de ordenamiento territorial por el Ejecutivo Federal y publicada en el Diario Oficial de la Federación, correspondiendo a la Secretaría la expedición de los Dictámenes de Congruencia de todos los planes o programas previstos por esta Ley.



**Artículo 53.** Los planes o programas previstos en esta Ley deberán contener los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad con la planeación nacional y estatal, para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

**Artículo 54.** Los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán ser congruentes con la estrategia nacional de ordenamiento territorial, así como con el marco general de leyes, reglamentos y normas y los programas estatales.

**Artículo 55.** El Programa Estatal será formulado y expedido por el Ejecutivo del Estado, el cual deberá ser revisado y, en su caso, actualizado al menos una vez dentro de su gestión la Secretaría emitirá el acta correspondiente en donde se asiente el dictamen técnico y las acciones procedentes.

**Artículo 56.** El Ejecutivo del Estado remitirá el Programa al Poder Legislativo con objeto de que el mismo se conozca y considere en el ejercicio de las atribuciones de la Legislatura.

**Artículo 57.** El Programa Estatal se publicará en el Periódico Oficial del Estado, se le dará difusión en los diarios de mayor circulación de la Entidad y se inscribirá en el Sistema Estatal y en el Instituto Registral y Catastral del Estado. La evaluación y seguimiento corresponde a la Secretaría.

**Artículo 58.** El Programa Estatal contendrá:

- a) El análisis de la situación, sus tendencias, y la enunciación de objetivos y resultados deseados, que deben abordarse simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, que resumen la confrontación entre la realidad y lo deseado;
- b) Las estrategias a mediano y largo plazo para su implementación, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado;

- c) La definición de las acciones y de los proyectos estratégicos que permitan su implementación;
- d) La determinación de metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;
- e) Los instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa; y
- f) La congruencia con el atlas nacional y estatal de riesgos.

**Artículo 59.** Los Programas Regionales contendrán los objetivos, metas, políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; y deberán de establecerlas directrices del desarrollo de los asentamientos humanos y propiciar las condiciones para el desarrollo sustentable de una zona o región, cuyas características geográficas, económicas y sociales las conviertan en una unidad territorial de planeación.

**Artículo 60.** Los Programas Regionales serán elaborados, ejecutados y evaluados por la Secretaría y los Ayuntamientos correspondientes. Su aprobación corresponde al Ejecutivo del Estado.

**Artículo 61.** Los programas que competen al Estado, relacionados con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, serán elaborados por la Secretaría durante los primeros dos años de su período de gestión administrativa y se actualizarán en caso necesario.

**Artículo 62.** Los programas de las zonas metropolitanas, deberán tener:

- I. Congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Un diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;
- III. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la Zona Metropolitana, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan en su territorio;

- IV.** La delimitación de los Centros de Población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;
- V.** Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;
- VI.** Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;
- VII.** Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos que sean comunes a los Centros de Población de la zona metropolitana;
- VIII.** Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;
- IX.** Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;
- X.** Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;
- XI.** Las estrategias para la Conservación y el Mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;
- XII.** Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y Resiliencia, y
- XIII.** Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana.

**Artículo 63.** Adicionalmente, los municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta Ley.

**Artículo 64.** Una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas, los municipios, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de seis meses para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y los correspondientes a los Centros de Población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana correspondiente.

**Artículo 65.** Las zonas metropolitanas con relaciones funcionales económicas y sociales, y con problemas territoriales y ambientales comunes, se coordinarán en las materias de interés metropolitano con la Secretaría, demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, y con el gobierno estatales de las zonas metropolitanas correspondientes.

**Artículo 66.** La atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a ciudades fronterizas con relación a localidades de otros países, se sujetarán a los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia. En la atención y resolución de dichos problemas y necesidades urbanas se promoverá la participación de los estados y los municipios respectivos.

**Artículo 67.** Los programas municipales, deberán comprender la totalidad del territorio municipal, con base en la vocación natural del mismo y su clasificación correspondiente, enfatizándose las acciones de desarrollo urbano y medio ambiente necesarias para lograr el desarrollo sustentable.

**Artículo 68.** Los programas municipales, señalarán las acciones específicas para la ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y del territorio situado en sus respectivas jurisdicciones, al tiempo de establecer la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda,

espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa.

**Artículo 69.** Los planes o programas municipales deberán ser actualizados en el primer año de la administración municipal, de acuerdo a la dinámica poblacional. El Ayuntamiento emitirá el acta correspondiente en donde se asiente el dictamen técnico y las acciones procedentes.

**Artículo 70.** Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación y mejoramiento que deriven de los planes o programas comprendidos en esta Ley, deberán cumplir con las obligaciones inherentes a los mismos. Para este efecto podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos o con terceros.

**Artículo 71.** Los planes o programas previstos en esta Ley señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento, disponiéndose las acciones específicas con base en esta Ley para:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles, promoviendo la mezcla de los usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de las ciudades, y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales que señalen las acciones, obras y servicios;
- III. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones del sector social y privado;
- IV. La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los Gobiernos Estatal y Municipales;

V. La promoción de estímulos, así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

VI. El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones;  
y

VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 72.** Los programas municipales para una zona metropolitana, serán elaborados conjunta y coordinadamente por la Secretaría y los Ayuntamientos correspondientes.

**Artículo 73.** Los programas parciales que se elaboren, deberán de mantener congruencia con los planes o programas municipales, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida dentro de los mismos, y podrán ser de ordenación, conservación, crecimiento, mejoramiento, o cualquier combinación de los propósitos mencionados.

**Artículo 74.** Los programas parciales serán elaborados, aprobados, ejecutados y evaluados por los Ayuntamientos, previo dictamen de congruencia emitido por la Secretaría. Estos podrán convenir con el Estado, la coordinación para su elaboración o la recepción de apoyos para ese mismo efecto.

**Artículo 75.** La planeación del desarrollo urbano se deberá realizar en coordinación con los sectores social y privado del Estado, a fin de impulsar la concertación de acciones para el ordenamiento territorial y la adecuada previsión del crecimiento urbano armónico.

**Artículo 76.** En cuanto a la localización de industrias o actividades que generen riesgo, deben ubicarse separadamente de las áreas de vivienda y a la distancia que determine el estudio de riesgo correspondiente. Deberán rodearse de una zona intermedia de salvaguarda definida en el propio estudio de riesgo, misma que deberá formar parte del predio a utilizar.

**Artículo 77.** En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca esta Ley, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones, y

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del Gobierno del Estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

**Artículo 78.** Una vez formulados los programas establecidos por esta Ley serán remitidos al Consejo Estatal o, al Comité Municipal o Metropolitano, de acuerdo a su ámbito territorial para que emitan su opinión.

**Artículo 79.** Los organismos auxiliares, de carácter consultivo previstos en esta Ley contarán con treinta días hábiles para emitir sus comentarios, con posterioridad a que reciban el programa correspondiente. De no formularlos en dicho término, se entenderá su opinión en sentido favorable.

**Artículo 80.** En el caso de que el Consejo Estatal o Comité Municipal o Metropolitano respectivo emitan observaciones al proyecto de programa, podrá solicitar a la autoridad que lo elaboró, que revise, en su caso, las observaciones hechas al proyecto y realice las adecuaciones consecuentes. Si el órgano responsable de emitir el programa lo estima pertinente, contestará a las observaciones en un término de quince días hábiles posteriores a su notificación el por qué no resultan procedentes y, en caso de no responder en el término previsto, se entenderá que está conforme con dichas observaciones y deberá incorporarlas al documento respectivo.

**Artículo 81.** El estado y los municipios, promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

**Artículo 82.** Las autoridades deberán promover la participación social y ciudadana, según corresponda, en al menos las materias siguientes:

- I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el Mejoramiento y Conservación de zonas populares de los Centros de Población y de las comunidades rurales e indígenas;
- V. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VI. La preservación del ambiente en los Centros de Población;



**VII.** La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los Centros de Población, y

**VIII.** La participación en los procesos de los Observatorios Ciudadanos.

**Artículo 83.** Una vez aprobados los planes o programas, dentro de los treinta días naturales siguientes, se deberán publicar en el Periódico Oficial del Estado, se les dará difusión en los diarios de mayor circulación en el Estado o Municipio, y se inscribirán en el Sistema Estatal y en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.

**Artículo 84.** A partir de la vigencia jurídica de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades que correspondan, sólo podrán expedir certificados, constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia en congruencia con lo establecido en el documento aplicable y en la presente Ley.

**Artículo 85.** Los planes y programas, y resoluciones en la materia, se consideran documentos públicos que estarán integrados en el Sistema Estatal, quedando disponibles para ser consultados por los interesados, mediante solicitud expresa. En caso de que se soliciten copias simples o certificadas, el interesado deberá pagar los derechos correspondientes.

**Artículo 86.** Los planes o programas previstos en esta Ley podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan tecnologías que permitan una mejor y más eficiente difusión de los mismos;  
y
- IV. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

**Artículo 87.** La modificación o cancelación que establece el artículo anterior, podrá ser solicitada ante la autoridad por:

- I. El Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. El Consejo Estatal;
- V. La Comisión Metropolitana;
- VI. Los Comités Municipales; y
- VII. El IMPLAN competente.

Artículo 88. Para que los planes o programas puedan ser modificados o cancelados, se deberán ajustar al mismo procedimiento, utilizado para su aprobación.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Consideraciones en los Planes o Programas**

**Artículo 89.** Los programas de desarrollo urbano deberán considerar las normas, metodologías y esquemas de planeación establecidos por la federación y por la normatividad estatal.

**Artículo 90.** Los programas municipales de desarrollo urbano, de zonas metropolitanas definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. 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 en las normas mencionadas.

**Artículo 91.** Los programas de desarrollo urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las Normas Oficiales Mexicanas en materia ecológica.

**Artículo 92.** Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 93.** Los planes o programas de desarrollo urbano que conforman el Sistema Estatal, 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; así como los del Atlas de Riesgo Nacional, Estatal y Municipales, para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

**Artículo 94.** Las autorizaciones o dictámenes de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

**Artículo 95.** A los Ayuntamientos les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

**Artículo 96.** La zonificación primaria comprende la determinación de las áreas que integran el territorio del municipio, y que se identifican como áreas urbanas, áreas urbanizables y áreas no urbanizables o de conservación.

**Artículo 97.** La zonificación secundaria comprende:

- I. Los usos y destinos compatibles en los distritos urbanos; y
- II. Las demás acciones aplicables conforme a esta Ley y la federal.

**Artículo 98.** Los usos y destinos que deben quedar determinados en los planes o programas son:

I. Usos: Zonificación secundaria: habitacionales, comerciales, de servicios, industriales, espacios abiertos, infraestructura, y

II. Destinos: Estructura vial, redes maestras de servicios, equipamientos (educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, comunicaciones y transporte y administración pública).

**Artículo 99.** Las normas de aprovechamiento de los predios en el territorio, deberán sujetarse a los planes o programas correspondientes y a la zonificación secundaria.

**Artículo 100.** Las zonas de aprovechamiento y no urbanizables, deberán mantenerse sin alteración, en tanto no se apruebe el programa parcial correspondiente, la normatividad urbanística aplicable y se obtenga el resolutivo del estudio de impacto ambiental en la modalidad que la autoridad determine.

**Artículo 101.** Dentro de la zonificación que realice el ayuntamiento, éste considerará las zonas metropolitanas que comprenden el casco urbano y las áreas suburbanas que por la continuidad de la urbanización forman un área conjunta.

**Artículo 102.** En la asignación de usos del suelo y destinos se debe promover la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

**Artículo 103.** 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 privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

**Artículo 104.** En el reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas se debe considerar adecuadamente los componentes sociales y materiales, especialmente la infraestructura básica y los equipamientos urbanos; así como la preservación del patrimonio natural, cultural y la imagen urbana.

**Artículo 105.** La Secretaría emitirá metodología, con esquemas simplificados de planeación para las localidades menores a cincuenta mil habitantes que, en su caso, deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con planes o programas de desarrollo urbano elaborados conforme a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 106.** 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 centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 107.** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a ésta Ley y, demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

**Artículo 108.** Para la Fundación de Centros de Población se requiere de su declaración expresa mediante decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre Provisión de tierras, ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

**Artículo 109.** La fundación de Centros de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón del asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

**Artículo 110.** Las áreas consideradas como no urbanizables en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de zonas metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan ésta Ley y otras aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con ésta Ley y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 111.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en ésta Ley.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Los programas a que se refiere el párrafo primero, deberán contar en el dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que se genere, serán a cuenta del interesado.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

**Artículo 112.** Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la división, subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades municipales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos humano, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar os servicios públicos que se generen.

No se podrán autorizar fraccionamientos o conjuntos urbanos fuera de las áreas definidas como urbanizables.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **RESERVAS TERRITORIALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 113.** El Estado llevará a cabo acciones coordinadas con la Federación y los municipios 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 suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;
- V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos del suelo y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano, y
- VI. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano

**Artículo 114.** El Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría, y los ayuntamientos, deberán incorporar en sus procesos de planeación las previsiones que favorezcan la formulación de planes o programas, la realización de acciones y el desarrollo de mecanismos financieros para adquisición de inmuebles que les permitan constituir reservas territoriales para el crecimiento urbano.

**Artículo 115.** Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se requiera de terrenos nacionales, ejidales o comunales, el Estado por conducto de la Secretaría y los ayuntamientos, en su caso, harán las gestiones correspondientes con objeto de adquirir las reservas para el crecimiento urbano ordenado.

**Artículo 116.** Cuando se trate de predios de origen ejidal y se pretenda hacer la primera venta, es obligatorio agotar el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado, tutelado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y previsto en la Ley Agraria. Para tal efecto, se deberá recabar la opinión de la Secretaría, y del ayuntamiento que corresponda de acuerdo a la ubicación del predio objeto de la operación pretendida, debiendo éstos emitir en forma escrita e indubitable su interés en adquirir dicho predio en un término no mayor de 30 días



naturales contados a partir del día siguiente en que se efectúe la notificación correspondiente; en caso de no producirse la respuesta, se entenderá que no se tiene interés en adquirir dicho predio.

Para que sea procedente de emitir la opinión de derecho de preferencia, el interesado deberá de presentar los documentos que avalen la propiedad, así como plano a doble carta del posicionamiento parcelario, la ubicación en referencia al centro de población más próximo y, pagar los derechos correspondientes por el documento expedido.

**Artículo 117.** El Estado y los ayuntamientos podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la ejecución de programas y actividades de interés colectivo, la reserva territorial suficiente para su desarrollo.

**Artículo 118.** Es de utilidad pública la adquisición de bienes inmuebles que el Estado o los municipios realicen para la creación de reservas territoriales destinadas al crecimiento urbano ordenado, a fin de satisfacer las necesidades de suelo para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las áreas urbanizadas, así como para el fomento de la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

**Artículo 119.** El Estado y los ayuntamientos deberán considerar la adquisición de reservas territoriales, de acuerdo a lo previsto en el Sistema Estatal.

**Artículo 120.** El Estado y los municipios, tienen en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los Notarios Públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Estado y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que, en un plazo de

treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

**Artículo 121.** Corresponde al Estado y a los ayuntamientos realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de reservas territoriales y bienes inmuebles en áreas urbanas o urbanizables de acuerdo a los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para la construcción de vivienda de interés social y equipamientos.

**Artículo 122.** Con base en los planes o programas previstos por esta Ley, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, formularán sus requerimientos inmobiliarios.

**Artículo 123.** Al efecto, actuarán con base en criterios de programación de las solicitudes. Estas contendrán los lugares y superficies de bienes inmuebles necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

**Artículo 124.** El Estado podrá transmitir a la Secretaría y a los municipios, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las áreas urbanas, en los términos de Ley.

Esta Ley señala los requisitos y alcances de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

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

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, y

IX. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras.

**Artículo 125.** La enajenación de los predios por parte de la administración pública estatal o municipal, cuya finalidad sea el uso habitacional, atenderá preferentemente las necesidades de suelo de la población de bajos ingresos.

**Artículo 126.** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales, comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal inmediatas, y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en esta Ley, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios.

**Artículo 127.** La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

**Artículo 128.** El Instituto Registral y Catastral no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de esta Ley, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los Notarios Públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas.

**TÍTULO OCTAVO**  
**DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**  
**CAPÍTULO I**  
**De la Regularización**

**Artículo 129.** El presente capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones y el procedimiento a seguir, por los organismos federales, estatales, y municipales encargados de la regularización de la tenencia de la tierra, la cual tiene por fin brindar seguridad jurídica a las familias que habitan asentamientos humanos consolidados creados de manera irregular, otorgándoles un título de propiedad.

**Artículo 130.** Solo serán sujetos de proceso de regularización, los asentamientos humanos consolidados y creados de manera irregular con anterioridad a la publicación de la presente Ley, debiendo sujetarse a lo siguiente:

I. El polígono en el que se ubica el asentamiento humano deberá estar previsto en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con un uso habitacional;

II. Se deberá contar con el dictamen de protección civil, que señale en su caso las zonas de riesgo no susceptibles a uso habitacional;

III. Obtener la factibilidad para dotar de servicios, del organismo operador de agua potable y alcantarillado y de la Comisión Federal de Electricidad; y

IV. Tratándose de predios que se encuentren afectados por derechos de vía, zonas federales o determinación restrictiva de la autoridad competente, se deberá obtener la delimitación de la instancia gubernamental correspondiente.

V.- Que este tenga una consolidación de su ocupación real, y se deberá de contar con un padrón de habitantes por lote teniendo con ello a bien proceder con el fin social justificado.

**Artículo 131.** Al elaborarse el proyecto de lotificación, se deberán observar las siguientes normas técnicas:

I. Realizarse conforme al sistema de coordenadas planas métricas, UTM por sus siglas en idioma inglés (Universal Transversal of Mercator) e incorporadas a la Red Geodésica Nacional Activa del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática;

II. Contener cuadro de construcción; y

III. Especificar número de manzanas, lotes, superficie y medidas de cada predio, señalar la superficie total, la de vialidades con su sección, estableciendo el alineamiento respectivo para perfeccionar en la medida de lo posible las calles que servirán de movilidad a ese sector y en su caso para una posible atención de emergencias, la de lotificación y la superficie del área de donación, especificando la superficie que corresponde al área verde y equipamiento urbano, en su caso.

**Artículo 132.** Los organismos regularizadores de la tenencia de la tierra, previo dictamen de impacto urbano emitido por la Secretaría, someterán a la aprobación del Ayuntamiento respectivo, el plano de lotificación del asentamiento humano para que éste acuerde lo conducente, debiendo, en caso de aprobación, asignar las claves catastrales correspondientes a cada lote. Dicha aprobación entraña la autorización del proceso de regularización.

**Artículo 133.** Es obligación del organismo promovente, del proceso de regularización el inscribir el plano de lotificación y el acuerdo en el que se autoriza dicho proceso en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano y posteriormente en el Instituto Registral y Catastral.

**Artículo 134.** En virtud del fin social y beneficio que representa la regularización de la tenencia de la tierra y por ser de interés público, los trámites que contempla este Capítulo estarán exentos de pago de derechos.

**Artículo 135.** La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano;
- II. Las áreas o predios deberán cumplir con lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en la presente Ley;
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda; y
- IV. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 136.** Atendiendo las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión.

## **CAPÍTULO II**

### **Reagrupamiento de Predios**

**Artículo 137.** Para la ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano, las entidades federativas y los municipios, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes locales relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados.

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

**Artículo 138.** El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior, se sujeta a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del plan de desarrollo urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- II. 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;
- III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad de la gestión común;

- IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que haya sido construidas las obras de habitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base a la legislación vigente, y
- V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

**TÍTULO NOVENO**  
**INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL**  
**DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 139.** Corresponde a las autoridades del Estado y Municipios, la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para tal efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

**Artículo 140.** Los mecanismos a que hace referencia el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la estrategia nacional y los planes y programas aplicables y, podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones,



obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en ésta Ley; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido en ésta Ley, y demás ordenamientos jurídicos aplicables, incluyendo la normatividad para fondos públicos.,

## **CAPÍTULO II**

### **Programas Territoriales Operativos**

**Artículo 141.** De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas territoriales operativos tienen como ámbito espacial un municipio, varios municipios interrelacionados, un sistema urbano rural funcional, o la agrupación de varios sistemas urbano rurales.

**Artículo 142.** Los propósitos fundamentales de estos programas son:

I. Impulsar en un territorio común determinado, estrategias intersectoriales integradas de ordenamiento territorial de desarrollo urbano, en situaciones que requieran de acciones prioritarias y/o urgentes;

II. Plantear secuencias eficaces de acción en el tiempo y de ubicación en el territorio, que incluyan programas y proyectos estratégicos, y un esquema efectivo de financiamiento; y

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

Esos programas serán la guía para la concentración de acciones e inversiones intersectoriales de los gobiernos estatales y municipales.

## **TÍTULO DÉCIMO DE LA MOVILIDAD**

### **CAPÍTULO I De la Movilidad**

**Artículo 143.** Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; el Estado y los municipios implementarán políticas de movilidad que aseguren que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus ciudades.

Las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

**Artículo 144.** Las políticas y programas de movilidad deberán:

- I. Garantizar la accesibilidad universal de las personas, y asegurar la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la adecuada distribución del espacio público de vialidades, considerando un diseño universal que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente de la movilidad, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Incrementar la oferta de opciones de servicios con sistemas integrados de transporte, multimodales, proporcionando disponibilidad, oportunidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, promover

innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la bicicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;

**VI.** Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

**VII.** Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;

**VIII.** Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;

**IX.** Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;

**X.** Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y

**XI.** Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte escolar y de personal, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su resistencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminado a dichos fines.

**Artículo 145.** El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar la movilidad, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género, así como de los grupos vulnerables de la población;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros; y

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

El Estado y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

## **CAPÍTULO II**

### **De La Estructura Vial**

**Artículo 146.** La estructura vial deberá garantizar la capacidad necesaria para poder desplazar personas, bienes y servicios de un lado a otro del territorio estatal, a través de la red de vías públicas y privadas. La dosificación, jerarquías y características de las

mismas queda establecida en esta Ley y, será de observancia obligatoria para todo tipo de desarrollos.

Para efectos de esta Ley, las vialidades que conforman la estructura vial se clasifican de la siguiente manera:

**I. VIALIDAD REGIONAL:** Es toda carretera, autopista y libramiento que une distintos asentamientos humanos o evitan el paso a través de ellos, facilitando la movilidad para el tránsito directo, considerando el acceso controlado a las propiedades adyacentes mediante calles laterales de servicio, con la sección que determinen las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

**II. VIALIDAD PRIMARIA:** Se considera la vía principal que cruza toda o gran parte de la ciudad o zona metropolitana, diseñada preferentemente con los elementos de calle completa, para proveer un alto grado de movilidad en viajes largos y dar servicio a grandes volúmenes de tránsito. Su derecho de vía mínimo es de 50.00 metros con dos banquetas de 6.00 metros cada una, dos calzadas principales de 14.00 metros y un camellón central de 10.00 metros. Deberá preverse una vialidad primaria máximo a cada 2.00 kilómetros medidos entre sus ejes;

**III. VIALIDAD SECUNDARIA:** Es la vía que permite integrar distintas zonas de la ciudad, diseñadas para coleccionar, distribuir el tránsito y sirven de enlace entre las vías primarias y terciarias. Pueden contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación integrada por dos vialidades (par vial), conforme a lo siguiente:

**a) De doble sentido de circulación:** Tendrá un derecho de vía de 32.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una, dos calzadas de 10.00 metros de ancho y un camellón de 4.00 metros; y

**b) De un sentido de circulación:** Estará formada por dos vialidades que entre sus ejes no tengan más de 300.00 metros, con sentidos contrarios de circulación. Tendrá un derecho de vía de 22.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una y una calzada principal de 14.00 metros.

**IV. VIALIDAD TERCIARIA:** Es la vía de menor jerarquía en la estructura vial para la circulación vehicular; integra barrios y colonias, su principal función es brindar acceso a los predios, por lo que opera con volúmenes de tránsito y velocidad bajos. Pueden contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación, conforme a lo siguiente:

**a)** De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 15.50 metros con dos banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 11.00 de ancho; y

**b)** De un sentido de circulación: Esta deberán necesariamente conformar circuitos viales. Tendrá un derecho de vía de 13.50 metros con banquetas de 2.25 metros cada una, y una calzada de 9.00 metros para el tránsito de los vehículos.

Deberá preverse una vialidad terciaria cada 150.00 metros, como máximo, medidos entre sus ejes;

**V. VIALIDAD PEATONAL:** Es la vía de uso exclusivo del peatón con un ancho mínimo de 6.00 metros.

**VI. CICLOVÍA:** Es la vía de uso exclusivo para transporte no motorizado, con un ancho mínimo de 3.00 metros para circulación en doble sentido, a ubicarse en áreas reservadas evitando el contacto con vehículos de motor y, 1.50 metros de ancho mínimo, para un solo sentido de circulación, a ubicarse en vialidades urbanas.

**VII. DISPOSICIONES DIVERSAS:**

**a)** Todas las vialidades, de uso vehicular, peatonal o mixto, deberán asegurar y permitir que los vehículos para la atención de emergencias puedan acceder a ellas en todo momento.

**b)** Las vialidades existentes deberán adecuarse progresivamente, considerando el criterio de calle completa, y las nuevas vialidades el criterio de calle integral, asegurando el acceso universal, incluyente y con equidad de género, conforme a las Normas Técnicas en la materia y el Reglamento de Construcciones para el Estado.

**c)** Las vialidades se diseñarán estructuralmente de acuerdo a las características y especificaciones previstas por la Norma Oficial Mexicana. A falta de lo anterior, se aplicarán los criterios de diseño que la autoridad competente establezca.

**d)** En caso de que el fraccionamiento que se presenta para autorización se ubique en una zona urbana ya desarrollada, y deba de conectarse a vialidades existentes de cualquier tipo, los trazos de vialidades del nuevo fraccionamiento deberán ser congruentes con las vialidades existentes, aplicando los criterios indicados de acuerdo a la jerarquía establecida en la clasificación vial. Sin embargo, en ningún caso las vialidades del nuevo fraccionamiento podrán tener menos de 13.50 metros de derecho de vía, ni menos de 9.50 metros de calzada principal para el tránsito de los vehículos.

**e)** En caso de existir calles cerradas en los fraccionamientos habitacionales, deberá preverse la construcción del retorno en el extremo de la misma, el cual deberá diseñarse geométricamente con un círculo de radio mínimo de 9.00 metros, que permita realizar dicha maniobra a los vehículos ligeros; y

**f)** Las vialidades que se construyan en fraccionamientos industriales, deberán ser adecuados para la circulación de vehículos pesados, considerando a estos por el conjunto de una cabina-tractor y un semi-remolque.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **USO, APROVECHAMIENTO Y CUSTODIA DEL ESPACIO PÚBLICO**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 147.** 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.

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 en 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 148.** 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 confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

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

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

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

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

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LOS PROYECTOS URBANOS, FRACCIONAMIENTOS, DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES**

### **CAPÍTULO I Generalidades**

**Artículo 149.** La existencia de ciudades ordenadas, competitivas, prósperas, justas, seguras y sustentables depende de la acción articulada de sus ciudadanos, y de la coordinación de las autoridades de los gobiernos locales y estatales para establecer las condiciones de impulso, control y desarrollo de estas.

En este sentido, resulta relevante la transversalidad de participación entre los distintos órdenes de gobierno para lograr las mejores condiciones que lleven a crear ciudades más competitivas, planeadas y seguras.

El marco legal que vincula las atribuciones y obligaciones del gobierno estatal y los municipales con el ámbito territorial al que atienden, ha visto una dinámica importante de crecimiento en las zonas urbanas, y metropolitanas; estas confluyen en su condición para su control en el momento de definir acciones de política para sus áreas urbanas.

La planeación urbana define las líneas de acción para su desarrollo incluyendo temas específicos como la dosificación de los usos y destinos de los suelos, la redensificación, la dotación de equipamiento, homologación de normativa de los Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de las ciudades; de la movilidad urbana, prevención y atención de riesgos, mismos que son herramientas técnicas de planeación para control de los gobiernos, y promueve la existencia de proyectos con visión de largo plazo planificando el territorio para las ciudades.

**Artículo 150.** Las autoridades municipales establecerán los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, cambios de uso de suelo, redensificación de suelos, construcción, fraccionamientos, rediseño de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios, así como de las licencias de funcionamiento para establecimientos comerciales o de servicios a la población; y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;

## CAPÍTULO II

### De Las Licencias de Fraccionamiento y Urbanización del Suelo

**Artículo 151.** Los fraccionamientos deberán de considerar en su diseño:

- a) Acceso y diseño universal, sin distinción de género, por raza, condición social, discapacidad, etc.;
- b) Conectividad con el resto de la ciudad;
- c) Deberá de estar en armonía con el medio ambiente y el entorno, considerando el diseño bioclimático y en caso de ser necesario el uso de eco-tecnologías;
- d) Promover la movilidad no motorizada e infraestructura para el transporte público;
- e) Considerar los cajones de estacionamiento para vehículo necesarios, estacionamiento para visitas, así como para medios de transporte no motorizados;
- f) Garantizar el acceso equitativo a los espacios públicos;
- g) Los servicios públicos de calidad y preferentemente subterráneos; y
- h) Promover la integración social, vinculación y articulación con el entorno urbano.

**Artículo 152.** Por la estructura, la distribución de vivienda, y de diseño, los fraccionamientos habitacionales se clasifican en:

- a) Unifamiliar, es aquel donde se construye una vivienda por cada lote, desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia.
- b) Multifamiliar, es aquel donde se construyen dos o más viviendas por cada lote de forma vertical u horizontal, siendo un recinto donde unidades de vivienda superpuestas albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria.

Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

**I. HABITACIONAL:** Es aquel cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda y que deberán ser urbanizados en su totalidad por los desarrolladores, conforme a lo estipulado en la Zonificación Secundaria de los Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Los fraccionamientos habitacionales, en cualquier régimen de propiedad, podrán ser de acceso controlado, debiéndose deberán sujetar a las siguientes reglas:

**a)** Siempre deberán respetar la traza urbana;

**b)** No podrán impedir el libre paso de personas y vehículos, salvo que el fraccionamiento se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio;

**c)** Se permitirán como máximo ciento cincuenta lotes por cada carril de salida del fraccionamiento. Cuando en una sola salida exista más de un carril, el fraccionador estará obligado a instalar, por su cuenta, un semáforo para el control del tráfico vehicular. Para el caso de salidas de más de un carril, el Ayuntamiento dictaminará sobre la procedencia, evaluando la conveniencia de la instalación del semáforo de acuerdo a la infraestructura vial existente; y

**d)** Se asumirá por el fraccionador, y bajo cualquier régimen que se trate la responsabilidad de construir las banquetas y el sistema de alumbrado público en el espacio público exterior colindante con su fraccionamiento, entregando estas obras al R. Ayuntamiento, quien recibirá las obras como lo estipula la presente Ley. Adicionalmente, deberá aportar la parte proporcional de pavimentos que le corresponda; y

**e)** En caso de que colinden a una o más vías públicas, deberán contar con lotes urbanizados de por lo menos quince metros de fondo al frente de las mismas, pudiendo construir su barda después del fondo de estos lotes, no permitiéndose la construcción de bardas frente a las vías públicas;

f) En caso de tratarse de un fraccionamiento con acceso controlado, podrán construir caseta de vigilancia en terreno propiedad del fraccionador, con excepción de cuando ésta se construye en el camellón de la vialidad de acceso, en cuyo caso el camellón deberá tener cuando menos dos metros de ancho en el sitio de edificación;

**II. HABITACIONAL POPULAR:** Es aquel predominantemente habitacional, que se localiza en zonas previstas en los planes o programas para densidad alta, a fin de atender preferentemente a la población de menores ingresos. Podrán ser de urbanización secuencial y sólo serán enajenados por organismos federales, estatales o municipales. Las autoridades estatales o municipales podrán suscribir convenios con los particulares, para que estos últimos desarrollen este tipo de fraccionamientos, reservándose en todo momento las autoridades que suscriban los convenios la comercialización de los lotes resultantes. Para que las autoridades antes señaladas se encuentren en posibilidad de ofertar lotes de terreno en estas condiciones, se deberá cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

a) El frente mínimo de los lotes deberá ser de 6 metros lineales;

b) La superficie mínima de los lotes deberá ser de 96.00 metros cuadrados;

c) Que los lotes de terreno cuenten con drenaje sanitario, red de agua potable, con toma domiciliaria en cada lote, red eléctrica, con la acometida en cada lote y red de alumbrado público. Los proyectos ejecutivos deberán ser debidamente sancionados por los organismos y autoridades responsables de prestar estos servicios. El desarrollo de que se trate deberá tener guarniciones de concreto hidráulico, en toda su estructura vial;

d) El fraccionamiento deberá de contar con un acceso principal pavimentado que conecte a éste con la red vial pavimentada más cercana de la ciudad, según proyecto autorizado por el R. Ayuntamiento.

Las vialidades deberán construirse a nivel de rasante según proyecto autorizado por el Ayuntamiento, sin importar que estas sean de terracería, con excepción de la vialidad principal;

e) Los lotes de terreno deberán ofertarse a los jefes de familia que no cuenten con una propiedad y, en esta misma circunstancia se deberá de encontrar su cónyuge o pareja, así como los hijos menores de 18 años, debiendo presentar un Certificado de No Propiedad, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado. El ingreso mensual familiar no deberá ser superior a los seis salarios mínimos. La entidad que oferte los lotes de terreno en fraccionamientos populares, deberá realizar estudio socioeconómico para verificar que califica al programa; y

f) Podrá ofertarse lotes a los desarrolladores de vivienda, quienes al adquirir quedarán obligados a concluir la urbanización en su totalidad;

**III. HABITACIONAL MULTIFAMILIAR:** Es toda construcción o edificio de departamentos o pisos que esté integrado por unidades de vivienda y que se encuentran afectadas bajo el régimen de propiedad tanto horizontal como vertical, y donde las unidades de vivienda superpuestas albergan un número determinado de familias, estos podrán contar con los grados de intensidad de alturas dictadas en los Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, o instrumento técnico generado para su redensificación, quedando bajo un régimen de condominio, teniendo servicios y bienes compartidos; tales como, espacios de circulación, escaleras y ascensores, bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicio, áreas verdes y de equipamiento urbano.

Sus directrices de diseño para la edificación deberán ser de acuerdo al dimensionamiento del lote proyectado para ser eficiente y funcional, observado el cumplimiento de los coeficientes que se indiquen en cuanto a la ocupación del suelo, de utilización de suelo y absorción, esto determinará de manera armónica y funcional las unidades de vivienda en una sola edificación dentro del lote habitacional de estas condiciones, y donde el terreno será de propiedad común.

En su diseño deberán de considerar lo siguiente:

a) El tipo de vivienda puede desarrollarse tanto en vertical como en horizontal o de manera combinada mixta, pudiendo proyectarse conforme su diseño como vivienda Dúplex, Tríplex, Cuádruplex, etc.;

**b)** Considerar en su proyecto las dimensiones de habitabilidad y espacio para proyectar como mínimo un cajón de estacionamiento por vivienda;

**c)** En su estructura de diseño todas las vialidades serán de doble sentido de circulación; y tendrá un derecho de vía de 15.50 metros con dos banquetas de 2.00 metros cada una y una calzada de 11.50 metros de ancho;

**d)** Podrán contar con acceso controlado y bajo el esquema de diseño de clústeres de acuerdo a su diseño integral;

**e)** Contar con espacios diseñados específicos para contenedores de basura;

**f)** Solo se permitirá la densificación en estas áreas previstas a la vivienda en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad, y teniendo la dotación adecuada avalada por los organismos operadores sin perjuicio de los predios y viviendas de su sector correspondiente.

**IV. CAMPESTRE:** Es aquel que se desarrolla fuera del área urbana. Deberá observar en su diseño lo siguiente:

**a)** Los lotes tendrán un frente de cuando menos veinticinco metros, y una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados, como mínimo;

**b)** Las vialidades tendrán un derecho de vía mínimo de quince metros con cincuenta centímetros, y el arroyo de la vialidad no será menor a once metros con cincuenta centímetros de sección transversal;

**c)** Deberá contar con sistema de abastecimiento y red de distribución de agua potable, así como con red de distribución de energía eléctrica; y

**d)** No se podrá cambiar la condición, régimen o tipo de fraccionamiento bajo el cual fue autorizado en este apartado; hasta en tanto las condiciones de infraestructura de servicios no permitan subir su rediseño a un régimen distinto de ocupación habitacional, y de acuerdo al programa municipal.



**V. INDUSTRIAL:** Es aquel cuyos lotes se destinen predominantemente para el establecimiento de fábricas e industrias, o en donde se realicen en general funciones de producción, extracción, explotación, transformación y distribución de bienes y servicios. Deberá observar lo siguiente:

a) Se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados, atendiendo las especificaciones de la norma mexicana para parques industriales;

b) Cumplir con las medidas de mitigación del impacto ambiental dictadas en el resolutive correspondiente.; y

c) Podrán lotificarse y desarrollarse de acuerdo al tipo de industria pretendida.

**VI. TURÍSTICO:** Es aquel en el cual los usos y destinos del suelo quedarán sujetos a la aprobación de un programa parcial que establecerá las zonas de aprovechamiento para la recreación y el equipamiento, así como para la construcción de inmuebles que presten el servicio de hospedaje, en cualquiera de sus modalidades y regímenes de propiedad. Además, el programa deberá establecer las áreas destinadas para servicios diversos y la ubicación de los accesos públicos. Su autorización requiere de estudios complementarios en materia de impacto ambiental, así como los resolutive correspondientes.

**VII. CEMENTERIO:** Es aquel bajo el régimen de propiedad privada, destinado a recibir y alojar cadáveres, restos humanos áridos o cremados. Para su establecimiento deberá contarse con el otorgamiento de la concesión respectiva del Ayuntamiento en términos del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, al tiempo de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias.

Corresponde al ayuntamiento establecer los lineamientos correspondientes al establecimiento de cementerios. Conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y dentro del plazo determinado por dicha autoridad quienes los realicen están obligados a cumplir lo siguiente:

**a) Destinar áreas para:**

- 1) Vías internas de circulación vehicular;**
- 2) Andadores;**
- 3) Estacionamiento de vehículos;**
- 4) Franjas de separación entre fosas;**
- 5) Instalación de servicios generales; y**
- 6) Franja perimetral de amortiguamiento de diez metros de ancho como mínimo.**

**b) Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable y drenaje; energía eléctrica, y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;**

**c) Instalar servicios sanitarios para uso del público;**

**d) Sembrar árboles en la franja perimetral y las vías internas de vehículos, en su caso; y**

**e) Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente, el diez por ciento de las fosas proyectadas.**

No podrán transmitirse en propiedad u otorgarse en posesión a los particulares, las áreas previstas en el inciso a) del segundo párrafo de esta fracción.

Los cementerios públicos, ubicados tanto en el área urbana como en la rural, éstos no estarán sujetos a las disposiciones de este artículo. En todo caso, deberán cumplir con las disposiciones sanitarias y ser aprobados, en cuanto, a su ubicación y lotificación, por el Ayuntamiento.

**VIII. ESPECIAL:** Es aquel que por su localización, topografía, diseño, densidad, usos y destinos del suelo propuestos o fin social justificado, podrá tener características particulares que sean procedentes de acuerdo a la Ley. Requieren de estudios complementarios y los resolutiveos correspondientes; en todo caso deberá garantizarse el acceso de los servicios de emergencia al fraccionamiento.

**Artículo 153.** Cuando se trate de fraccionamientos o rediseños de los mismos, condominios de cualquier tipo, divisiones, subdivisiones o relotificaciones del suelo, en ningún caso se permitirán lotes con un frente menor de seis metros lineales y superficies menores de 96 metros cuadrados y, las obras de urbanización deberán garantizar los derechos de las personas con discapacidad.

**Artículo 154.** El procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio es el siguiente:

**I. ETAPA 1: USO DEL SUELO Y LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS:** El fraccionador deberá obtener la licencia de uso de suelo y los lineamientos urbanísticos aplicables conforme a lo previsto por el Plan Programa Municipal.

Al efecto, el fraccionador presentará ante la autoridad municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud de certificado de uso del suelo;
- b) Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral;
- c) Certificado de libertad de gravamen con no más de treinta días desde su expedición;
- d) Documento que acredite su personalidad jurídica;
- e) Plano del predio con el señalamiento de su posición respecto a la red geodésica nacional;
- f) Certificado de factibilidad de servicios públicos expedido por la autoridad u organismo a cargo de su prestación. En el caso de servicios autónomos, deberán presentar propuesta de solución autorizada por el organismo que corresponda;
- g) Documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio; y

**h) Pago de los derechos correspondientes.**

No se iniciará trámite de la solicitud de fraccionamiento, en ninguna de las etapas establecidas en este precepto, si las personas físicas o morales que son propietarias de un inmueble que esté invadido, no acreditan haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores.

El certificado de uso de suelo y los lineamientos urbanísticos, tendrán vigencia de un año a partir de la fecha de notificación.

Los lineamientos urbanísticos deben contener lo siguiente:

- a) Superficie del terreno;**
- b) Alineamientos viales y derechos de vía;**
- c) Derechos de vía de infraestructura;**
- d) Nivel de rasantes;**
- e) Superficie de cesión de suelo para destinos y localización del mismo;**
- f) Usos del suelo predominantes y compatibles, e indicaciones sobre su zonificación; incluyendo la densidad propuesta en los usos habitacionales;**
- g) Frente mínimo de lotes por usos, indicando sus coeficientes de absorción, ocupación y utilización de suelo; y**
- h) Criterios para plantar árboles en las áreas públicas;**

**II. ETAPA 2: LOTIFICACIÓN:** Con base en los lineamientos urbanísticos, el fraccionador presentará el proyecto del fraccionamiento con las vialidades y los sentidos de circulación,

rasantes, lotificación, área vendible, áreas de cesión y afectaciones, en su caso, tanto por condiciones naturales, como por destinos previstos en los planes o programas vigentes de desarrollo urbano, así como los estudios de impacto vial, hidrológico, y el resolutorio de impacto ambiental, según sea el caso. La dependencia u oficina municipal competente, emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento previo dictamen de impacto urbano emitido por la Secretaría;

Esta autorización quedará sin efecto en caso de que, al término de un año el fraccionador no concluya el trámite señalado en la misma.

El fraccionador deberá registrar en el Sistema Estatal, el proyecto de fraccionamiento autorizado por el Ayuntamiento, debiendo inscribirlo en el Sistema Estatal.

**III. ETAPA 3: PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS:** El fraccionador deberá presentar lo siguiente:

- a) Proyecto de lotificación;
- b) Proyecto de señalización, incluyendo nomenclatura de calles;
- c) Proyecto de la red de agua potable;
- d) Proyecto de la red de alcantarillado sanitario;
- e) Proyecto de la red de electrificación;
- f) Proyecto de alumbrado público;
- g) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- h) Proyecto de drenaje pluvial;
- i) Proyecto de la red de telefonía y, en su caso, de televisión por cable;

**j)** Presupuesto de las obras de urbanización total o por etapas, y programa de ejecución;

**k)** Garantía de cumplimiento del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para urbanizar y equipar el desarrollo motivo de autorización. La autoridad municipal definirá la forma de garantía, ya sea mediante fianza, depósito, cheque bancario, bien inmueble, u otro que considere aceptable.

El valor de la garantía podrá ser actualizado semestralmente en caso de que el municipio recepcione parcialmente infraestructura ya construida, de forma tal que el desarrollador entregue una nueva garantía solamente por el valor de la infraestructura aún no construida. Sin embargo, la garantía en ningún momento será por un valor menor al treinta por ciento de la garantía que se haya exigido originalmente al desarrollador.

**l)** Solicitud de autorización de ventas.

El fraccionador podrá pedir se le autorice urbanizar por etapas. En este caso de urbanización, la garantía a la que se refiere el inciso k) del párrafo anterior equivaldrá al costo total de las obras de infraestructura de la etapa de que se trate, pero no será menor del treinta por ciento del monto original del desarrollo.

Los planos deberán tener la autorización de los organismos correspondientes debiendo contener el nombre y el cargo de quien o quienes autorizan, las firmas autógrafas y el sello del organismo, y estar firmados por el propietario.

La autoridad municipal expedirá la autorización del proyecto ejecutivo, anexando un juego de planos firmados y sellados, los cuales forman parte integrante de la misma.

La autoridad municipal expedirá, documento resolutivo de autorización de ventas en el cual se haga constar el cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ley, en ningún caso el fraccionador podrá efectuar ventas sin contar con el resolutivo de ventas expedido por la autoridad municipal, en caso de hacerlo se hará acreedor a las sanciones correspondientes.

El fraccionador deberá conservar en buen estado las obras de urbanización hasta su entrega al municipio u organismos públicos que correspondan, cubriendo mientras tanto los gastos que se deriven por el servicio de limpieza y alumbrado públicos.

En las urbanizaciones por etapas, el fraccionador podrá solicitar la recepción de cada etapa concluida al Ayuntamiento, y de acuerdo con las condiciones establecidas por este, siempre y cuando no se trate de efectuar la entrega de las obras de acceso al desarrollo en tanto no se concluya el resto de las etapas de urbanización este en su totalidad.

**Artículo 155.** Previo a la aprobación del proyecto de lotificación, que en su caso emitan los Cabildos Municipales, el fraccionador deberá contar y presentar ante el órgano colegiado municipal, un dictamen de impacto urbano para el desarrollo de fraccionamientos de cualquier tipo, incluyendo los del régimen de propiedad en condominio, este dictamen será emitido por la Secretaría. El dictamen establecerá las condiciones y requisitos que tienen que cumplirse para que el Cabildo autorice el proyecto de lotificación.

**Artículo 156.** Son obligaciones del fraccionador las siguientes:

I. Ceder a título gratuito al municipio las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento;

II. Ceder a favor del municipio dentro del fraccionamiento de su diseño unifamiliar conteniendo para una vivienda por lote como destino para área pública, el trece por ciento calculado sobre el área vendible para el caso de proyectar en su diseño vialidades terciarias de 15.50 metros; en el supuesto de proyectar vialidades terciarias de 13.50 metros, el área de donación correspondiente será del quince por ciento calculado sobre el área vendible. Esta área será inalienable, inembargable, imprescriptible e intransmisible. El sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para áreas verdes que serán utilizadas como parques, jardines, plazas públicas u otros usos relativos al esparcimiento; el cuarenta por ciento restante deberá destinarse para el equipamiento urbano de interés público, como el relacionado con servicios de educación, salud, deporte, cultura y seguridad pública, entre otros. Como excepción a lo antes citado en esta misma fracción,

cuando se trate de organismos o instituciones públicas del Estado, cuyos fines estén relacionados con los usos a que se refiere esta fracción, se podrá transmitir la propiedad de las superficies de equipamiento que se autoricen por el Ayuntamiento, y que en todo caso se justifiquen como estrictamente necesarias para su funcionamiento.

**III.** Para el caso del fraccionamiento de tipo multifamiliar vertical u horizontal, y mixto, el cual contendrá en su diseño vialidades terciarias de 15.50 metros, se calcula el área de cesión o uso común en función de los 22.00 metros cuadrados por vivienda potencial, y observando para su distribución de áreas verdes y de equipamiento urbano la condición indicada en la fracción II de este artículo.

En las vialidades podrán considerarse como áreas de donación los camellones cuando tengan un ancho mínimo de seis metros. Para que esta disposición sea aplicable se deberá observar lo siguiente:

- a)** La totalidad de los camellones deberán entregarse habilitados con jardinería, pisos para uso peatonal, ciclo vías y facilidades de acceso a discapacitados.
- b)** Solamente el cincuenta por ciento de la superficie de los camellones será abonada como área de donación.
- c)** El área de camellones que se considere área de donación, no podrá exceder del veinte por ciento del área de donación total que deba de ceder el fraccionador al municipio.

**IV.** El área de cesión se ubicará preferentemente en un sólo polígono, al centro del desarrollo y de fácil acceso para la población, deberá entregarse con topografía y condiciones apropiadas para su uso. Cuando el área de donación sea menor de mil metros cuadrados será obligatorio que se contenga en un solo polígono, en ningún caso se permitirá hacer uso de ésta como imagen comercial u otros usos distintos a lo establecido en la presente Ley.

Cuando no sea posible ubicar el área de cesión por la utilización del predio en sus dimensiones y construcción de manera vertical, para un edificio exclusivamente con un fin



departamental habitacional en condominio, se podrá optar por el pago correspondiente, debiéndose de tomar como base el valor medio comercial del predio, de entre dos avalúos uno el que expida la Dirección de Catastro, y otro por un perito valuador certificado, la cual tendrá una vigencia de tres meses.

El pago por la compensación de los espacios que por Ley deben aplicarse, se fijara en base a la superficie vendible del proyecto vertical exclusivamente; y será en razón de veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda o departamento, para obtener así la superficie de suelo a donar en el sitio donde refiere el desarrollo vertical, este pago se destinará a un Fideicomiso creado por el Gobierno del Estado, a fin de administrar estos recursos y los que se obtengan por la Transferencia de Potencialidad, para lo cual se deberá expedir el Reglamento estatal correspondiente.

**V.-** En ningún caso el área de donación será motivo de invasión para alojar vehículos como estacionamiento vecinal, ni dar otro uso distinto al fin con que fue donado al municipio, y para aquellos lotes que puedan ser limítrofes a estas áreas no se permitirá generar salidas de manera directa a las mismas, lo anterior será motivo de sanción que queda contemplada en esta Ley.

**VI.** El fraccionador deberá habilitar y entregar al municipio, el área verde cedida, cumpliendo con los siguientes alcances mínimos:

**a)** Banqueta perimetral, con rampas para discapacitados;

**b)** Iluminación con tecnología sustentable, que permitan el ahorro de energía;

**c)** Instalación de juegos infantiles

**d)** Un árbol por cada sesenta metros cuadrados de superficie. Los árboles deberán tener una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros, utilizando para ello especies nativas; y

e) Servicios y mobiliario urbano complementarios que el ayuntamiento determine necesarios como tomas de agua, bebederos, estacionamientos para bicicletas, bancas, etc.

**VII.-** En contraparte a las obligaciones señaladas en la fracción VI de este artículo, el desarrollador solicitará por escrito a la autoridad municipal la recepción de dichas áreas. En caso de no existir causa justificada para la no recepción, que la autoridad municipal notificará que, por escrito al desarrollador, será el ayuntamiento el responsable de dar mantenimiento a las áreas referidas, quedando este, el desarrollador en todo caso obligado a garantizar la reparación de deficiencias existentes y las que pudiesen surgir, atendiendo para ello los criterios de garantía que se señalan en esta misma Ley. El plazo para que el Ayuntamiento reciba o en su caso señale observaciones, es de treinta y cinco días calendario a partir de presentada la solicitud.

**VIII.-** Una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al municipio las áreas de donación sin reserva ni limitación alguna correspondientes al fraccionamiento, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes indicaran el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupará cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fueron previstas.

Para aquellos desarrollos de régimen de la propiedad en condominio, y donde se reserven las áreas de uso común, verdes y de equipamiento urbano, bastará en los tiempos señalados anteriormente, y en este mismo apartado, el presentar para anexar al expediente del Municipio copia de la escritura que avale que esta se ha generado en reserva de los condóminos indicando sus usos correspondientes.

**Artículo 157.** Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados por esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

**I.** La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;

**II.** La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;

**III.** La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales;

**IV.** La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;

**V.** El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;

**VI.** La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

**VII.** Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;

**VIII.** La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la presente Ley y las Normas Oficiales Mexicanas;

**IX.** Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;

**X.** Realizar obras específicas de conexión para la movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructura de terracerías en la calle o calles principales que conectarán al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que

existan daños iniciales por el deterioro de pavimentos por su alto tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las futuras rutas de transporte urbano y motriz, para el caso específico seguir las recomendaciones que los estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;

**XI.** Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;

**XII.** La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes, camellones y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente;

**XIII.** Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas; y

**XIV.** Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto y calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal, y no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización, quedando obligado la empresa o el desarrollador a realizar las obras en este periodo de tiempo, en su caso podrá solicitar prórroga para el cumplimiento.

**Artículo 158.** Los municipios podrán emitir reglamentos en los que establecerán, la infraestructura con que deberán contar los fraccionamientos de cualquier tipo, para cumplir con el principio de sustentabilidad, y atendiendo a sus características, deberán incluir algunos de los siguientes elementos:

**I.** Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado público;

**II.** Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de Generación;

**III.** Sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; o

**VI.** Calentamiento de agua a través de calentadores solares.

Las viviendas que se construyan como parte de los desarrollos en condominio sustentables o, fraccionamientos sustentables se sujetarán a los lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad que establezca la Comisión Nacional de Vivienda, y en los en los términos de lo dispuesto en la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas.

**Artículo 159.** El ayuntamiento y la Secretaría en el ámbito de su competencia, supervisarán el proceso de ejecución de las obras de urbanización, establecidas en la autorización de un fraccionamiento para garantizar que estén apegadas al diseño del proyecto aprobado. La constancia de terminación total o parcial de las obras, se extenderá al concluir la urbanización y la habilitación del área verde.

**Artículo 160.** La contratación del servicio de energía eléctrica para el alumbrado público podrá hacerse solamente cuando el fraccionador haya obtenido la constancia de terminación de obras del área que pretende iluminar.

**Artículo 161.** Una vez expedida por el ayuntamiento la autorización para celebrar operaciones tendientes a la enajenación de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la Oficina de Catastro para la identificación de los lotes.

**Artículo 162.** Para transferir los derechos y obligaciones sobre un fraccionamiento, el propietario deberá contar con la autorización por escrito del ayuntamiento. Quien adquiera los derechos y obligaciones referidos en el párrafo anterior, además de manifestar por escrito su anuencia se subrogará en el disfrute de unos y el cumplimiento de otras y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

**Artículo 163.** El fraccionador podrá solicitar prórrogas a la autoridad municipal para el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la reducción de las garantías otorgadas, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- I. Solicitud de prórroga o de reducción de garantías, o de ambas si ese fuera el caso, en la que se expongan los motivos de la misma;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato en caso de haberlo;

III. Programa y presupuesto de obras;

IV. Constancia del avance de obras; y

V. Constancia que acredite la personalidad jurídica.

**Artículo 164.** Si autorizado un fraccionamiento se presenta alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte por la autoridad jurisdiccional correspondiente la resolución definitiva que resuelva la controversia.

**Artículo 165.** Para obtener la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento la siguiente documentación:

I. Solicitud de la constancia;

II. Constancia que acredite la personalidad jurídica; y

III. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral;

IV. Garantía equivalente al 20% del monto total de las obras de urbanización, con vigencia de tres dos años por vicios ocultos, que respalde la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas, redes de agua potable, sistema de alumbrado público, redes de alcantarillado, drenaje pluvial en su caso, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas, la autoridad municipal definirá la forma de la garantía;

V. Copias de los recibos del pago de las contribuciones correspondientes; y

VI. La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

**Artículo 166.** Al término de las obras de urbanización de un fraccionamiento, el propietario podrá solicitar a la autoridad municipal la constancia de terminación de obras.

A solicitud del fraccionador y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación parcial de la garantía, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

Cuando se trate de un fraccionamiento por etapas, la vialidad o vialidades principales que sirvan de acceso al proceso de construcción de las etapas subsecuentes, deberán entregarse en su totalidad al ayuntamiento al finalizar todas las etapas, con la finalidad de garantizar la conservación para la recepción de estas vialidades.

**Artículo 167.** Cuando no se cumpla con el programa de obras y la realización en los trabajos o con las especificaciones técnicas relativas, la autoridad municipal calculará el importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado debidamente en el plazo autorizado, con base en los costos oferentes en el momento de efectuar éstas, debiéndose incluir en la misma el importe para la reorganización de la ejecución de las obras. Con base en lo anterior se hará efectiva la garantía otorgada.

**Artículo 168.** Las resoluciones que emita la autoridad municipal dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento implicarán para el titular de la autorización correspondiente, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:

I. Cuando se concluya la Etapa 2:

a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y

b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos;

II. Cuando se concluya la Etapa 3:

a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;

**b)** Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y

**c)** Obtener la liberación de la garantía de cumplimiento otorgada y de los compromisos contraídos a cargo; en todo caso, subsistirá por tres años la garantía necesaria contra vicios ocultos de pavimento, guarniciones, banquetas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas.

**Artículo 169.** A petición de su propietario, un fraccionamiento podrá ser total o parcialmente rediseñado, mediante el cumplimiento de los requisitos siguientes:

**I.** Solicitud por escrito de cancelación del acuerdo de Cabildo que autorizó la lotificación;

**II.** Cancelación de la asignación de claves catastrales;

**III.** Cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral;

**IV.** Cumplimiento con las disposiciones que marca esta Ley de la propuesta para rediseñar el fraccionamiento; en materia de fraccionamientos;

**V.** No afectación del régimen de propiedad del fraccionamiento con motivo del nuevo proyecto;

**VI.** No alteración del área donada al municipio en el proyecto original, de forma tal que ésta no se disminuya en ningún caso, pero podrá aceptarse su reubicación dentro del mismo polígono;

**VII.** Aportación adicional a la superficie objeto de la donación al Ayuntamiento si en el rediseño propuesto resulta una mayor área vendible que en el proyecto original, en proporción al nuevo beneficio esperado, y

**VIII.** Acreditar la conformidad de los eventuales afectados, cuando con motivo del nuevo proyecto se afecten intereses o derechos de terceros. En caso de omisión por parte del



fraccionador, éste asumirá la responsabilidad de todas las consecuencias legales que haya lugar.

**IX.** Promover el nuevo rediseño ante la dependencia u oficina municipal competente, la cual emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento, previo dictamen de impacto urbano emitido por la Secretaría.

**Artículo 170.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del Programa Municipal o de Centro de Población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

Los programas a que se refiere el párrafo anterior, deberán contar con un dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, dependencia competente en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

La emisión del dictamen a que se hace referencia, tendrá un tiempo de respuesta máximo de 30 días hábiles, por parte de la autoridad y en caso de que el dictamen sea negativo se deberá fundar y motivar.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en estas líneas, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

**Artículo 171.** Las autoridades municipales deben asegurarse previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbanos y metropolitanos de carácter público.

Las autoridades estatales y las municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables.

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Licencias de Divisiones, Subdivisiones, Fusiones, y Relotificaciones.**

**Artículo 172.** Las licencias de divisiones y subdivisiones en predios con superficie de hasta diez mil metros cuadrados, que no requieren del trazo de una o más vías públicas para dar acceso a los lotes resultantes, será otorgada por la autoridad municipal y tendrá por objeto aprobar las nuevas superficies de los lotes resultantes.

Si el predio requiere del trazo de una o más vías públicas para dar acceso a lotes resultantes o cuando la superficie sea mayor de diez mil metros cuadrados, se le dará el tratamiento de fraccionamiento, debiendo el interesado cumplir con los requisitos establecidos en esta Ley para su aprobación.

**Artículo 173.** La división y subdivisión de terrenos rústicos fuera del área urbana y urbanizable corresponde:

I. Los terrenos determinados en el plan o programa correspondiente como áreas de aprovechamiento, caso en el cual podrán autorizarse lotes resultantes no menores de cinco hectáreas; y

II. Los terrenos determinados como áreas de conservación o área no urbanizable, caso en el cual podrán autorizarse lotes resultantes no menores de diez hectáreas.

Los terrenos rústicos podrán fusionarse sin limitación alguna.

**Artículo 174.** La división y subdivisión de terrenos urbanos se podrá realizar en los supuestos siguientes:

I. La licencia de divisiones y subdivisiones en predios con superficie de hasta diez mil metros cuadrados, que no requiera del trazo de una o más vías públicas o privadas, para dar acceso a cualquiera de los lotes resultantes, será otorgada por la autoridad municipal de acuerdo a la densidad prevista en los planes o programas correspondientes y tendrá por objeto aprobar las nuevas superficies de los lotes resultantes. Para enajenarlos el propietario deberá urbanizarlos totalmente;

II. Un predio previamente fraccionado o dividido, podrá ser subdividido, siempre que la superficie o superficies resultantes, o la cantidad de predios resultantes, no generen una densidad mayor de lotes o viviendas por hectárea, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas vigentes de desarrollo urbano;

III. Cuando el predio dividido no provenga de un fraccionamiento autorizado, la inscripción del traslado de dominio en el Instituto Registral y Catastral podrá hacerse con la sola presentación de la licencia constancia de urbanización expedida por la autoridad municipal;

IV. Las fusiones de terrenos urbanos se podrán realizar sin limitación alguna; y

V. Las relotificaciones de terrenos urbanos procederán cuando la cantidad de lotes resultantes no rebasen las densidades establecidas en los planes o programas municipales.

**Artículo 175.** La división y subdivisión de terrenos urbanos se podrá realizar en los supuestos siguientes:

I. La licencia de divisiones y subdivisiones en predios con superficie de hasta diez mil metros cuadrados, que no requiera del trazo de una o más vías públicas o privadas, para dar acceso a cualquiera de los lotes resultantes, será otorgada por la autoridad municipal de acuerdo a la densidad prevista en los planes o programas correspondientes y tendrá por objeto aprobar las nuevas superficies de los lotes resultantes. Para enajenarlos el propietario deberá urbanizarlos totalmente;

II. Un predio previamente fraccionado o dividido, podrá ser subdividido, siempre que la superficie o superficies resultantes, o la cantidad de predios resultantes, no generen una densidad mayor de lotes o viviendas por hectárea, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas vigentes de desarrollo urbano;

III. Cuando el predio dividido no provenga de un fraccionamiento autorizado, la inscripción del traslado de dominio en el Instituto Registral y Catastral podrá hacerse con la sola presentación de la licencia constancia de urbanización expedida por la autoridad municipal; y

IV. Las relotificaciones de terrenos urbanos procederán cuando la cantidad de lotes resultantes no rebasen las densidades establecidas en los planes o programas municipales.

**Artículo 176.** Las relotificaciones de terrenos urbanos se podrá realizar en los supuestos siguientes:

I. Las relotificaciones de terrenos urbanos procederán cuando la cantidad de lotes resultantes no rebasen las densidades establecidas en los planes o programas municipales.

II. En caso de que la relotificación no se refiera a lotes de un fraccionamiento previamente autorizado, y se pretenda incrementar la densidad de lotes o viviendas por hectárea, para

obtener la autorización se deberá presentar la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, lo que garantiza la urbanización de todos los lotes resultantes, y garantizar que las condiciones de cajones de estacionamiento cumplan con lo proyectado su dosificación por vivienda.

**Artículo 177.** Las fusiones de terrenos urbanos es el acto cuando dos o más predios se convierten en uno, y se podrán realizar sin limitación alguna;

**Artículo 178.** La subdivisión familiar tendrá lugar cuando se requiera la partición de un predio por acciones hereditarias entre parientes en línea recta o colateral hasta el segundo grado, conforme a la determinación que concluya el procedimiento sucesorio. La autoridad municipal autorizará la subdivisión familiar, siempre que se acredite la adjudicación legal del inmueble a favor de los peticionarios y, las fracciones resultantes de la subdivisión propuesta no sean superiores al número de herederos o legatarios. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes y programas que integran el Sistema Estatal.

La subdivisión de copropiedad derivada de una adjudicación sucesoria deberá atender a los lineamientos de uso de suelo determinados para el área de ubicación del predio de que se trate.

En el caso de que exista un plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable o una normatividad específica debidamente autorizada, se aplicará dicha normatividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

**Artículo 179.** Para la autorización de divisiones, subdivisiones, fusiones o relotificaciones, el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

- I. Solicitud correspondiente por escrito firmada por el propietario o representante legal;
- II. El plano a escala del proyecto pretendido, anexándose copia del plano que muestre el estado actual del predio con la precisión de su ubicación;

III. El título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral;

IV. El certificado de libertad de gravamen con un máximo de treinta días de ser expedido;

V. En caso de existencia de algún gravamen se requerirá la autorización expresa del acreedor, expedido en un periodo no máximo de 30 días;

VI. Recibos que acrediten estar al corriente en el pago de las contribuciones y derechos a los que esté sujeto el predio;

VII. Presentar el alineamiento de la propiedad

VIII. El pago de los derechos correspondientes; y

IX. La acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

Por ser de interés público, única y exclusivamente en el caso de los bienes inmuebles adquiridos por el Estado o la Federación y con la finalidad de destinarlos a la conformación del derecho de vía o cuyo destino sea obra pública, el Ayuntamiento competente, dentro de un plazo de 30 días, deberá emitir el dictamen correspondiente y de no ser así se entenderá que resuelve en sentido afirmativo.

Salvo el registro de planos en los que figure la división o subdivisión, así como la obtención de las claves catastrales correspondientes, no se requerirá que dichos entes cumplan con lo previsto en el presente Capítulo.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De la Inscripción**

**Artículo 180.** Las licencias para dividir, subdividir, fusionar, re lotificar o fraccionar uno o varios predios, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral. Para el caso de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad, es requisito indispensable contar previamente con la inscripción en el Sistema Estatal de Planeación e Información

Geográfica para el Desarrollo Urbano. Para la obtención de la inscripción en el Sistema Estatal, el solicitante debe acompañar:

- I. Solicitud firmada por el propietario o representante legal;
- II. Copia certificada del Título que acredite la propiedad, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral;
- III. Copia de la carta poder como representante legal de quien se trate, y con poder suficiente para ejercer actos administrativos para escuchar y recibir notificaciones;
- IV. Juego de cuatro planos originales de lotificación, debidamente autorizados por el Cabildo Municipal, que contengan cuadro de áreas, cuadro de construcción con coordenadas georreferenciadas, porcentaje de usos y destinos del suelo, así como el número total de lotes considerando su destino, y una copia certificada del mismo;
- V. Dos planos originales de rasantes aprobados;
- VI. Archivo electrónico con proyecto de lotificación georreferenciado y curvas de nivel;
- VII. Copia certificada de Acuerdo de Cabildo de aprobación del fraccionamiento, en congruencia con lo establecido en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas;
- VIII. Copia de los estudios de impacto vial, hidrológico, así como el resolutivo de impacto ambiental, según sea el caso, en documentos impresos, y electrónicos;
- IX. Oficios de derechos federales o estatales de vías de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, estableciendo las afectaciones al desarrollo cuando se trate del caso, y las demás que indique la autoridad; y
- X. Pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 181.** El fraccionador inscribirá una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, en el Instituto Registral y Catastral.

**Artículo 182.** Todos los actos, acuerdos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, deberán ajustarse a lo establecido en los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, de conformidad con lo previsto en ésta Ley; y en congruencia con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 183.** Los Notarios Públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso de ventas a que se refiere esta Ley; y del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal y en el Instituto Registral y Catastral.

**Artículo 184.** El Instituto Registral y Catastral solo podrá inscribir aquellas operaciones que se acompañen de las autorizaciones a que se refiere esta Ley.

**Artículo 185.** No producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad u otro derecho real, así como a relaciones personales de obligación, ni las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones y/o constancias relacionados con la utilización de las áreas y predios, que contravengan esta Ley.

### **TÍTULO DÉCIMO TERCERO**

#### **LAS AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO, CAMBIO DE USO DE SUELO, DE LA EDIFICACION, LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, Y CONSTRUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 186.** El Certificado de uso de suelo será expedido mediante acuerdo fundado y motivado por la autoridad municipal, de conformidad con esta Ley y lo establecido en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en lo aplicable y, en el Plan o Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En ningún caso se expedirán licencias de uso de suelo para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se



presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

El certificado de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo de un predio;
- II. Aplicar las normas y lineamientos de diseño urbano establecidas en los Planes o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigentes, así como las de preservación natural y protección al ambiente; y
- III. Determinar los estudios aplicables que deberá elaborar y presentar el interesado en materia de impacto vial, ambiental u otros.

**Artículo 187.** Los municipios en el ámbito de su competencia podrán autorizar cambios de uso de suelo para acciones tendientes a fines comerciales, administración y oficinas de bajo impacto y de servicios, con excepción de los usos en específico para gasolineras, gaseras, bodegas que contengan material peligroso, estación de transferencia de residuos peligrosos de traslado, mudanza y paquetería, rastros, los servicios destinados a la educación, estancias, y guarderías cuando no cuenten con el dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría y, además no se reúnan los requisitos de seguridad en instalaciones, no se cuente con espacios de servicio para estacionamiento, y puedan ocasionar conflictos viales dependiendo de la zona en que se pretenda realizar este tipo de actividades.

En ningún caso se expedirán certificados de uso de suelo para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

Se entenderá por uso de bajo impacto urbano aquellos establecimientos que se ubiquen en planta baja con accesos directos a la vía pública y cuyos procesos de comercialización se desarrollen al menudeo; que no invadan la vía pública; no ocasionen congestionamientos viales; no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos; no

utilicen materiales peligrosos y no emitan humos ni residuos perceptibles por los vecinos del lugar.

**Artículo 188.** Son procedentes las solicitudes de cambio de uso de suelo para la micro y pequeña industria, de bajo impacto urbano y no contaminante, cuando la superficie del predio objeto de cambio de uso, no rebase los mil metros cuadrados y los quinientos metros cuadrados de área útil, aún y cuando forme parte de un terreno con superficie mayor, ya que en su caso esta superficie excedente podrá servir para espacios destinados a estacionamiento.

**Artículo 189.** El ayuntamiento a través de las instancias correspondientes internas de la administración municipal de llevar a cabo las encomiendas en materia de desarrollo urbano, designará esta última, un área encargada de llevar el procedimiento para la solicitud de este trámite, teniendo a bien administrar la categorización de los cambios de uso de suelo que se generen, y llevar un padrón de las acciones realizadas para posteriormente ser vaciado en la cartografía interna del plan o programa municipal, debiendo crear al mismo tiempo un catálogo de registro de cada uno de estos con sus características, graficas, fotográficas y estudios complementarios de ser necesario para el caso que trate.

**Artículo 190.** El ayuntamiento podrá autorizar la solicitud de cambio de uso del suelo sujetándose al siguiente procedimiento:

I. Presentar solicitud;

II.- Identificación Oficial Vigente con Fotografía del Solicitante;

III.- Escritura de propiedad o contrato de arrendamiento;

IV.- Documento que acredite la Personalidad del Representante Legal;

V.- Copia del Acta Constitutiva;

VI.- Certificado de Uso de Suelo;

**VII.** La Licencia de Uso de la Construcción, expedido por la Dirección de Obras Públicas del Municipio;

**VIII.-** En caso de no tratarse de edificación nueva, siendo esta ya existente, bastará con un plano que defina las áreas de atención del comercio o servicio pretendido indicando las ocupaciones destinadas;

**IX.** Presentar el estudio que valide la propuesta del cambio de uso de suelo para ser considerado y evaluado por el área de desarrollo urbano;

**X.** Fotografías del predio y la construcción en su caso;

**XI.-** Copia del pago correspondiente al Impuesto Predial al corriente;

**XII.-** Pago de los derechos correspondientes a los trámites.

**XIII.** Copia de las factibilidades de los servicios de agua, drenaje y electrificación para el caso de ser obra nueva o que demande un servicio extraordinario para cubrir por los organismos operadores.

La autoridad municipal podrá solicitar cualquier otro documento, que considere necesario para estudiar y evaluar la propuesta al cambio de uso de suelo.

**Artículo 191.** Todas las acciones de cambio de uso de suelo deberán de ser congruentes con los planes o programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y considerar criterios para el desarrollo urbano de las ciudades, su dinámica de crecimiento, capacidad de servicios, y redensificación de suelos para tener ciudades más compactas.

Habiendo cumplido satisfactoriamente con los requisitos el Municipio tendrá 30 días naturales para resolver y otorgar la resolución de trámite al peticionario, este elaborará una resolución definitiva en la que podrá autorizar o negar la solicitud, en caso de ser favorable se realizará el pago correspondiente de los derechos otorgados para el cambio de uso de suelo conforme lo establezca de manera legal la Ley de Ingresos Municipales.

**Artículo 192.** Cumplido satisfactoriamente el cambio de uso de suelo, se podrá, continuar con los siguientes trámites requeridos para su proyecto y sus requisitos hasta su petición final de operación de la licencia de funcionamiento; en ningún caso habiendo realizado la solicitud de cambio de uso de suelo se entenderá que se podrán efectuar trabajos de cualquier tipo por el simple hecho de acreditar la entrada del documento a correspondencia de atención al área de desarrollo urbano hasta en tanto no se resuelva favorablemente, de ser así sería acreedor a sanciones tipificadas en la presente ley.

En ningún caso se expedirán autorizaciones de cambios de uso del suelo para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

**Artículo 193.** La licencia de uso de la edificación será expedida mediante acuerdo fundado y motivado, por la autoridad municipal, de conformidad con esta Ley, y el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

En ningún caso se expedirán licencias de uso de la edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

La licencia de uso de la edificación tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación;
- II. Señalar la ocupación máxima de construcción;
- III. Aplicar las normas urbanísticas y lineamientos de diseño urbano establecidas en los planes o programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y

**V.** Señalar la distribución de áreas correspondientes. Tratándose de fraccionamientos o condominios previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la autorización de uso de la edificación sólo para aquéllas que difieran del uso habitacional, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto ejecutivo correspondiente.

**Artículo 194.** Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar al Ayuntamiento la autorización de usos del suelo y lineamientos urbanísticos, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el propio Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de construcción.

**Artículo 195.** Para la obtención de la autorización municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Acreditar la propiedad del predio;
- II. Presentar plano de localización del predio;
- III. Indicar el uso del suelo que se pretende;
- IV. Así como acreditar el pago del impuesto predial al corriente; y
- V. Realizar el pago de derechos correspondientes.

**Artículo 196.** Para la obtención de la autorización municipal de uso de edificación con la actividad pretendida, el solicitante deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Acreditar la propiedad del predio;
- II. Presentar plano de localización del predio;
- III. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

**IV.** Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas, mostrando evidencia fotográfica;

**V.** Así como acreditar el pago correspondiente del impuesto predial al corriente; y

**VI.** Realizar el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 197.** La autorización de licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal de conformidad con esta Ley, las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano y de construcción y lo establecido en el plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. En ningún caso se expedirán licencias de construcción para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

La autorización de la Licencia de Construcción tiene por objeto determinar:

**I.** Las rasantes y el nivel para el desplante de construcción;

**II.** El alineamiento en vías públicas;

**III.** Las construcciones y el uso específico del suelo que le compete;

**IV.** Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable y drenaje sanitario a las redes de servicio público; y

**V.** Las demoliciones y excavaciones; y

**Artículo 198.** Para la obtención de la licencia de construcción, el solicitante deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Acreditar la propiedad;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes, debidamente firmados por los directores responsables de obra y sus corresponsables, siendo el caso de las obras especiales catalogadas por su tipo en el reglamento de construcciones del Estado considerar la intervención de los corresponsables de obra, de acuerdo con su especialidad y participación.

III. Acompañar la autorización de uso de suelo;

IV. Así como acreditar el pago correspondiente del impuesto predial al corriente; y

V. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Para aquellas obras de impacto detonante económico y de servicios previo a la expedición de la licencia de construcción que emita el ayuntamiento, el promovente de la obra deberá de presentar para su expedición el dictamen de impacto urbano que trate emitido por la Secretaria.

**Artículo 199.** El proyecto constructivo deberá ser congruente con el certificado de uso del suelo y los lineamientos urbanísticos. El propietario presentará el proyecto de construcción o edificación, el cual deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, el Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas, y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o de construcción.

**Artículo 200.** Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que se hubieran expedido en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

Una vez que reciba la solicitud de los proyectos a que se refiere el párrafo anterior, la autoridad municipal dictaminará en un plazo no mayor de treinta días naturales. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, se expedirá la licencia de construcción, previa acreditación del cumplimiento de lo previsto esta Ley.

Si el dictamen rechaza el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezca esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

**Artículo 201.** La licencia de funcionamiento es el documento que emite la autoridad municipal, de conformidad con esta Ley, y en congruencia con el plan o programa aplicable, reglamentos municipales, y por haber cumplido con los requerimientos técnicos que la autoridad solicite para su cumplimiento, verificando que las condiciones de la construcción habilitada sean las adecuadas para su operación, y toda vez que se haya cumplido satisfactoriamente con los requisitos legales, técnicos y con las normas de seguridad e higiene para entrar en funcionamiento al público.

En ningún caso se expedirán licencias de funcionamiento para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales.

La visita de verificación es para verificar la viabilidad de funcionamiento y seguridad de las instalaciones previstas para su entrada en operación.

**Artículo 202.** Para la obtención de la licencia de funcionamiento de la edificación, los interesados deberán presentar ante el área de atención que designe el municipio, la petición correspondiente y mediante el formato expedido por el municipio, y adjuntando copias de:

I.- Identificación oficial vigente con fotografía del solicitante;

II.- Escritura de propiedad o contrato de arrendamiento;



**III.-** Documento que acredite la personalidad del representante legal;

**IV.-** Copia del acta constitutiva;

**V.-** Licencia de uso de suelo;

**VI.-** El certificado de uso de la construcción, expedido por la Dirección de Obras Públicas del Municipio;

**VII.-** Copia del Plano constructivo autorizado, con las firmas de los directores responsables de obra, y de los corresponsables en su caso;

**VIII.-** El Dictamen de impacto urbano, en su caso;

**IX.-** En supuesto caso de no tratarse de edificación nueva, siendo esta ya existente, bastará con un plano que defina las áreas de atención del comercio o servicio pretendido indicando las ocupaciones de los espacios destinadas;

**X.-** Copia del pago correspondiente al impuesto predial al corriente;

**XI.-**La Autorización en su caso que la autoridad lo requiera en materia de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente del Municipio;

**XII.-** La Autorización de la Unidad Municipal de Protección Civil.

**XIII.-**Identificación Fiscal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**XIV.-** Si tiene empleados, registro ante IMSS.

**XV.-** Pago de los derechos correspondientes a los trámites.

**XVI.-** Copia del Estudio de Impacto Vial correspondiente cuando trate de obras donde se generan gran cantidad de viajes, para determinar las posibles adecuaciones a realizar,

pudiendo ser Centros Comerciales, Locales Comerciales, Cines, Salones de Eventos, Discotecas, Bares, Guarderías, Estancias, Escuelas Privadas, etc.

Habiendo cumplido satisfactoriamente con los requisitos el Municipio tendrá 30 días naturales para resolver y otorgar la licencia de funcionamiento del peticionario, si dentro de este lapso de tiempo son detectadas irregularidades para su otorgamiento, el municipio emitirá las medidas correctivas para que sean subsanadas por el peticionario, teniendo nuevamente un periodo de 30 días naturales para ser resuelto toda vez que estas medidas correctivas se hayan cumplido.

La autoridad municipal se reserva el derecho a solicitar para el otorgamiento de la licencia toda información y documentos necesarios para que las condiciones del trámite sean precedentes, asegurando así que las condiciones de funcionamiento son las adecuadas para su operación; esta verificará que las obras se hayan realizado conforme los permisos y proyectos autorizados cuando se trate de edificaciones nuevas, ampliaciones y reparaciones de las ya existentes.

**Artículo 203.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada por la autoridad municipal. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.

## **TÍTULO DÉCIMO CUARTO FOMENTO AL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 204.** El Estado y los ayuntamientos fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. La aplicación de los planes o programas previstos en esta Ley;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial y la conservación del ambiente; el desarrollo regional y urbano, de las zonas metropolitanas y la vivienda;

- III.** La canalización de inversiones en reservas territoriales;
  
- IV.** La satisfacción de las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales;
  
- V.** La protección del patrimonio histórico, arquitectónico, vernáculo, artístico, natural y cultural;
  
- VI.** La homologación de criterios entre los Ayuntamientos, y la simplificación de trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano, así como de vivienda de interés social;
  
- VII.** El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales en materia de desarrollo urbano;
  
- VIII.** La modernización de los sistemas catastrales y de registro de la propiedad inmobiliaria;
  
- IX.** La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;
  
- X.** El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano sustentable;
  
- XI.** La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, ahorren energía, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
  
- XII.** La promoción de la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garantice el acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niñas, niños, adultos mayores y personas con discapacidad;

**XIII.** La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de la tierra; y

**XIV.** El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**Artículo 205.** El Estado instrumentará coordinadamente con la Federación y los municipios, programas de desarrollo social, para que las y los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios, apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

**Artículo 206.** Se podrán determinar áreas o zonas aptas para aplicar instrumentos de fomento para el desarrollo urbano. Para tal efecto, el Estado, en coordinación con el ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos para la ejecución de proyectos en las siguientes áreas:

**I.** Zonas que tengan terrenos sin construir ubicados dentro del tejido urbano, que cuenten con accesibilidad y servicios donde puedan llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

**II.** Zonas habitacionales de población de bajos ingresos, altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, con potencial de mejoramiento donde se requiera impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

**III.** Zonas factibles de regeneración urbana que cuenten con infraestructura vial y servicios urbanos adecuados;

**IV.** Zonas industriales deterioradas o abandonadas que puedan reordenarse, renovarse o densificarse, donde los procesos productivos deban reconvertirse para ser más competitivos y evitar impactos negativos en el medio ambiente;

V. Zonas 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 que requieren atención especial para mantener y elevar sus valores;

VI. Zonas susceptibles de rescate, cuyas condiciones naturales ya hayan sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieran 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 zonas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para establecer el equilibrio ambiental;

VII. Zonas naturales en cuya extensión no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo, así como para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de conservación natural; y

VIII. Zonas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística.

**Artículo 207.** El Estado y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales podrán integrar los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, infraestructura y equipamientos, entre otras.

**Artículo 208.** El Gobierno del Estado y los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales

declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aplicables.

## **TÍTULO DÉCIMO QUINTO**

### **INSTRUMENTOS DE CONTROL URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De los dictámenes**

**Artículo 209.** El dictamen de impacto urbano es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la estructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación a su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría y se tramitará sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan.

**Artículo 210.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretenden llevar a cabo alguna de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano:

- I. Todos los proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a cualquier régimen de propiedad y desarrollos de uso diferentes al habitacional;
- II. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural para servicio público o privado;
- III. Equipamientos educativos, de salud, abasto y recreación, que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 300 personas;
- IV. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos;

**V.** Parques eólicos y toda aquella infraestructura, que genere energías limpias en general, elementos que en este apartado hacen modificación a los destinos de los usos de suelo de los planes o programas municipales.

**VI.** Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos, y

**Artículo 211.** La solicitud de impacto urbano deberá contener:

**I.** Documento en el que se acredite la propiedad del predio en el que pretendan llevar a cabo el nuevo proyecto u obra de que se trate, inscrito en Instituto Registral y Catastral del Estado, contrato de arrendamiento en su caso, poder del representante legal en caso de no tramitar el propietario, acta constitutiva de la persona moral de que se trate;

**II.** Croquis de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindantes;

**III.** Anteproyecto del proyecto u obra de que se trate y su memoria descriptiva;

**IV.** Pago de los derechos correspondientes.

**1.** Para el caso de fraccionamientos, además deberá acompañar:

**a).** Certificado de uso del suelo y lineamientos generales, para el caso de fraccionamientos;

**b).** Factibilidad de servicios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, emitida por el organismo operador de estos servicios;

**c).** Dictamen de Protección Civil en el que se establezca que no existe riesgo, en el uso del suelo correspondiente al proyecto;

**d).** Plano de lotificación propuesta, incluyendo dosificación de lotes por manzanas;

**e).** Plano georreferenciado del predio en un sistema de coordenadas UTM;

f). Plano de rasantes de proyecto, incluyendo niveles de pavimento y banquetas, pendientes en porcentaje, banco de nivel, etc.;

g). Estudios de: Impacto Vial; Hidrológico; Mecánica de Suelos; Manifestación de Impacto Ambiental.

**2.** Para el caso de las construcciones, deberá presentar lo siguiente:

a). Planos del componente del proyecto arquitectónico debiendo incluir el CAS, COS y CUS en el mismo, metros cuadrados de construcción por nivel y totales generales:

- Plano de predio del proyecto (ubicación y localización)
- Planta de conjunto
- Plano de plantas arquitectónicas
- Plano de elevaciones arquitectónicas
- Plano de cortes arquitectónicos o secciones

b). Planos constructivos:

- Plano georreferenciado y topográfico
- Plano de cimentaciones
- Plano estructural y losas de entrepiso
- Plano de urbanización
- Plano de detalles constructivos en su caso y de obras especiales que se requieran en el proyecto

Todos los planos deberán de estar debidamente firmados por los directores responsables de obra y los corresponsables relativos a seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, y de instalaciones.

En todos los casos, se debe de Identificar los impactos y externalidades del proyecto u obra de que se trate, analizando específicamente los siguientes conceptos: agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la



movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones del medio ambiente, riesgos naturales antropogénicos, estructura socioeconómica, otros que detecte el estudio que al efecto se formule.

Toda la información anteriormente descrita deberá de incluirse de manera impresa y electrónica, debe incluir desde la petición, todos los planos generales, hasta los estudios complementarios ya detallados.

**Artículo 212.** La solicitud de impacto urbano se presentará a la Secretaría, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones de este ordenamiento. En caso de que se formulen observaciones al proyecto, el solicitante tendrá el mismo plazo, para subsanar las observaciones y presentarlas de nueva cuenta ante la Secretaría, quien tendrá treinta días hábiles para emitir su resolución.

**Artículo 213.** Los dictámenes de impacto urbano, establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano se otorgaran ateniendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios público, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población siempre que estén avaladas por los organismos operadores para el caso de los servicios;
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región que se trate;
- IV. Impedir riesgos y contingencias urbanas

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría conforme a lo dispuesto a la Ley.

**Artículo 214.** La Secretaría determinara en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate;
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en la región, considerando que:
  - a) Los efectos que 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 que no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones
  - c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores;  
o
  - d) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad o la prestación de servicios públicos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano.
- III. Cuando el proyecto cumpla con los preceptos y lineamientos que establece la presente Ley, la Secretaría determinara en la emisión del dictamen.

**Artículo 215.** Para la emisión del dictamen de impacto urbano, la Secretaría deberá considerar los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamiento en la materia, el cual quedará sin efectos al término de un año, si el promovente no concluye los trámites de autorización ante la autoridad municipal, debiendo promoverlo de nueva cuenta.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Transferencia de Potencialidad**

**Artículo 216.** El sistema de transferencia de potencialidades de Desarrollo Urbano. Es un instrumento de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano. Cuyo objeto es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece las ciudades para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente de los centros históricos, así como de áreas de actuación, para el suelo que sea sujeto a esta normativa.

El sistema será aplicable en todo el territorio estatal, de acuerdo a las disposiciones de los planes o programas de desarrollo urbano, que lo prevean, así mismo la Secretaría deberá expedir un reglamento que contenga, las reglas de operación, bajo las cuales funcionará, conjuntamente con el fideicomiso creado para recibir estas aportaciones económicas y, las que se generen por el pago de las áreas de donación en vivienda vertical.

En el caso del suelo urbano, se podrán transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificados, de un predio a otro, conforme al procedimiento y a las modalidades, que establezca el reglamento.

En el caso del suelo sujeto a esta normativa de transferencia, se estará predestinado a lo que determine la Secretaría, en base al propio reglamento y los polígonos que sean determinados para su intervención por o en las ciudades.

**Artículo 217.** Los recursos que se obtengan de la aplicación del sistema de transferencia, se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento.

Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en base a los criterios de los programas de desarrollo urbano. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinadas a la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios, Las áreas de actuación en el suelo sujeto a esta normativa, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.

Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia que indique el reglamento y sus alcances.

La Secretaria autorizara y supervisara dichas operaciones. Mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Las operaciones de transferencia que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de esta Ley el Reglamento y los planes o programas vigentes, así como el plano del programa que delimite el polígono general del sistema de transferencia de potencialidades.

**Artículo 218.** Los Programas de Desarrollo Urbano determinan las áreas susceptibles de aplicación de la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de conformidad con lo que establezcan los lineamientos técnicos correspondientes.

**Artículo 219.** Para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, las áreas de actuación de conservación patrimonial y en suelo sujeto a esta normativa son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el fin de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, salvo en aquellos casos donde los programas contengan disposiciones particulares.

**TÍTULO DÉCIMO SEXTO**  
**DE LA PROTECCIÓN AL PATRÍMONIO HISTÓRICO,**  
**ARTÍSTICO EDIFICADO**

**CAPÍTULO I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 220.** La Secretaría deberá mantener actualizado el Registro Estatal del Patrimonio Histórico Artístico Edificado, incorporando los bienes inmuebles que revistan valor estético relevante, por su representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación de materiales, técnicas utilizadas y análogas, y su significación en el contexto urbano al patrimonio estatal.

**Artículo 221.** Toda edificación que se encuentre inscrita en el Registro Estatal del Patrimonio Histórico Artístico Edificado, requiere de un dictamen expedido por la Secretaría, previo a la autorización municipal, para el caso de demolición, modificación, restauración, consolidación o intervención parcial o total.

**Artículo 222.** La Secretaría, tendrá en todo tiempo la facultad de supervisar y verificar, el proceso y seguimiento de intervención de los inmuebles inscritos en el Registro Estatal de Patrimonio Histórico Artístico Edificado.

**Artículo 223.** La Secretaría aplicará las medidas de seguridad y las sanciones que establece la presente Ley a quien no haya recabado el dictamen que se establece en ésta Ley, y aquel que, aun contando con el mismo, no acate los lineamientos y recomendaciones de carácter técnico, en la intervención del inmueble.

**CAPÍTULO II**  
**Polígonos de Actuación**

**Artículo 224.** La Secretaría podrá determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren. Para la ejecución de proyectos a través de

los polígonos de actuación, la Secretaría sin variar las disposiciones vigentes y en coordinación con los ayuntamientos, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes en el polígono, para generar una nueva división. La Secretaría podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los planes o programas respectivos.

**Artículo 225.** La ejecución de los planes o programas estará a cargo de las autoridades competentes con apego a la presente Ley.

La ejecución de los programas se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación. En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, dictando para ello el análisis en su caso.

**Artículo 226.** Los polígonos de actuación se pueden constituir:

- I. Por un predio, dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y
- II. Por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los Sistemas de Actuación**

**Artículo 227.** El Estado y los Municipios promoverán y apoyarán equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos; en proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos; en el reciclamiento y rehabilitación de vivienda, especialmente la de interés social y popular; en la determinación de espacios públicos, del paisaje urbano, del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; en la regeneración y conservación de los elementos naturales de las ciudades; en la

prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas. Asimismo, respetará y apoyará las diversas formas de organización, tradicionales y propias de las comunidades, en los pueblos, barrios y colonias de cada Ciudad, para que participen en el desarrollo urbano bajo cualquier forma de asociación prevista por esta Ley.

**Artículo 228.** Para la aplicación de los programas, se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento, coordinarán y establecerán las formas de cooperación para la concertación de acciones. Los acuerdos por los que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirán en el Sistema Estatal. Los propietarios de los inmuebles ubicados en un área de actuación pueden solicitar a la Secretaría quien actuará de manera coordinada con el Ayuntamiento la constitución de un polígono de actuación y la aplicación de los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, lo cual se acordará conforme a lo que determine el reglamento. Cuando el polígono se determine por la Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento, directamente, los particulares podrán proponer el sistema de actuación por cooperación; en caso de que incumplan con las obligaciones que asuman, la Administración Pública podrá intervenir, mediante convenio, para la conclusión del proyecto.

**Artículo 229.** El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Profesionalista en la Materia, que contenga:

- I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;
- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
- IV. El sistema de actuación aplicable.

Cuando se lleven a cabo proyectos impulsados por el sector social en relotificaciones, conjuntos y polígonos de actuación, la Administración Pública brindará estímulos para que puedan realizarse las obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como prestarse los servicios públicos que se requieran.

**Artículo 230.** Para la ejecución de los programas por los sistemas de actuación social, privada o de cooperación, los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios, ubicados en un área de actuación, podrán asociarse entre sí, o con la Administración Pública, incluso cuando los terrenos sean de un solo propietario, a través de la Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación, civil o mercantil, vigente en el Estado.

**Artículo 231.** La transmisión a la Administración Pública de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes; las obras o instalaciones que se deban ejecutar serán a costa de los propietarios.

**Artículo 232.** Para la ejecución de acciones mediante el sistema de actuación por cooperación, en que los propietarios, los poseedores a Título de dueño y la Administración Pública participen conjuntamente, se podrá optar por las modalidades que establezca el reglamento correspondiente.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De los Estímulos a la Ejecución de los Instrumentos de Planeación**

**Artículo 233.** La Secretaría promoverá ante los ayuntamientos, y conjuntamente con la Secretaría de Finanzas, el otorgamiento de estímulos fiscales para el cumplimiento de los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano, especialmente tratándose de pobladores de bajos ingresos y para quienes se ajusten a acciones determinadas como prioritarias. Los estímulos fiscales se sujetarán a las disposiciones del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas. La Secretaría, además de los estímulos previstos en el párrafo anterior, podrá promover por sí o con otras instancias otro tipo de estímulos para el cumplimiento de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano



**Artículo 234.** La Secretaría resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia. La Secretaría en coordinación con el ayuntamiento, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

**TÍTULO DÉCIMO SEPTIMO**  
**BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL**  
**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 235.** Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, son los instrumentos normativos conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en los planes o programas municipales o de Centro de Población de desarrollo urbano y su matriz de compatibilidad e impactos, y deberán contener al menos:

- I. La definición de la zonificación del suelo según usos y destinos predominantes;
- II. La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- III. Las normas de control de los usos y destinos del suelo, indicando los usos permisibles en cada zona;
- IV. Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:
  - a) La superficie mínima del lote según uso del suelo;
  - b) El frente mínimo del lote;
  - c) El coeficiente de absorción del suelo (CAS);
  - d) El coeficiente de ocupación del suelo (COS);

**e)** El coeficiente de utilización del suelo (CUS);

**f)** La altura máxima de las edificaciones;

**g)** El alineamiento para las edificaciones;

**h)** Los espacios requeridos para estacionamiento en cualquiera de las modalidades previstas en esta Ley; y

**i)** La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea bruta.

**V.** Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

**VI.** Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

**a)** Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;

**b)** Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad;

**c)** Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;

**d)** Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

**e)** Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas; y

**f)** Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del estado.

**VII.** Los requisitos para obtener los certificados de usos del suelo;

**VIII.** Los requisitos para otorgar beneficios de densidades, usos de suelo, coeficientes, requerimientos de cajones, áreas libres, y demás trámites relativos, para garantizar la regeneración de áreas verdes en el menor plazo posible; y

Los reglamentos de zonificación y usos de suelo deberán ser congruentes en los aspectos señalados en las fracciones anteriores con los planes o programas de desarrollo urbano del que deriven. En caso de incongruencia prevalecerá lo dispuesto por los planes o programas del que deriven.

## **TÍTULO DÉCIMO OCTAVO PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

### **CAPÍTULO I De Los Observatorios Ciudadanos**

**Artículo 236.** La Secretaría y los municipios, promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

La Secretaría establecerá las regulaciones específicas a que se sujetará la creación de observatorios urbanos, para el ordenamiento territorial con base en esta Ley y, a través del reglamento que para tal efecto expida.

**Artículo 237.** Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

**Artículo 238.** Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las dependencias estatales y la municipal, están obligadas a:

I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

## **CAPÍTULO II**

### **De la Vigilancia Social**

**Artículo 239.** La Secretaría, promoverá mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas oficiales mexicanas, de los programas a que se refiere ésta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás legislación aplicable.

**Artículo 240.** Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.

Las autoridades de cualquier índole de gobierno, tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación aplicable en materia de transparencia y acceso a la información.

Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los planes y programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

**Artículo 241.** Las autoridades de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas para brindar información y en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

## **TÍTULO DÉCIMO NOVENO RESILIENCIA URBANA Y CONTROL DE RIESGOS**

### **CAPÍTULO I Atlas de Riesgo**

**Artículo 242.** La Secretaría y la dependencia encargada de la Protección Civil, en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por éstas aquellas que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar lesiones o daños a las personas o a sus bienes y se clasificarán en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable.

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

- I. Introducción y antecedentes;
- II. Estructura cartográfica;
- III. Identificación de los peligros naturales;
- IV. Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;
- V. Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;
- VI. Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;
- VII. Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;
- VIII. El contenido que determine el Centro Nacional de Prevención de Desastres, de la Secretaría de Gobernación y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;
- IX. Bibliografía; y
- X. Anexos.

El ámbito espacial de validez y obligatoriedad de los Atlas de Riesgos preferentemente será conforme a cada una de las regiones establecidas por el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de no ser así, la autoridad o autoridades competentes que lo expidan deberán mencionar las causas que motivaron la realización de un Atlas de Riesgo para un territorio diferente. Tratándose de los Atlas de Riesgos municipal, su ámbito de validez y obligatoriedad será el que corresponda al territorio del Municipio que lo expide.

Además de los atlas de riesgos, toda norma estatal o municipal, y demás tendientes a establecer las especificaciones, requisitos u obligaciones a que estarán sujetos los

procesos de ocupación del territorio, ya sean aprovechamientos urbanos, construcción de obras de infraestructura, equipamiento urbano, viviendas o cualquier otra edificación, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas o privadas, al tener como finalidad prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en su persona o sus bienes, así como mitigar los impactos, costos económicos y sociales en los centros de población.

**Artículo 243.** Los atlas de riesgos se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento que se establece en el siguiente párrafo, según corresponda al espacio territorial que cubrirán, y se aprobarán mediante acuerdo del Gobernador del Estado, cuando se trate del Atlas de Riesgo Estatal y se publicarán en el Periódico Oficial del Estado. Tratándose de los atlas de riesgo de los municipios, se aprobarán por los ayuntamientos, y deberán contar con un dictamen de congruencia respecto al Atlas de Riesgo Estatal, emitido por parte de la Secretaría en coordinación con la dependencia estatal de Protección Civil, así como publicarse en el Periódico Oficial del Estado, y se inscribirán en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Adicionalmente, estarán a la disposición del público en las instalaciones de la Secretaría y de los Municipios.

La elaboración, consulta y aprobación del atlas de riesgo estatal, así como de los atlas de riesgos municipales, y su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, elaborará el proyecto de atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes;
- II. La Secretaría autorizará que sean sometidos a consulta pública el proyecto del atlas de riesgo estatal, en el caso de los municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus ayuntamientos, las autorizaciones antes referidas deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado en un término de cinco días hábiles después de su expedición;
- III. Una vez cumplido lo anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según corresponda, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública del atlas de riesgo que se pretende expedir, en el caso de que se trate de modificaciones a un atlas

vigente, se expondrá esa circunstancia. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en el Estado, durante 3 días consecutivos;

**IV.** Los proyectos de los atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo mínimo de 30 días naturales, según diga la convocatoria, en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los municipios correspondientes, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del atlas de riesgo en consulta o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo, los planteamientos deberán estar fundamentados, y acompañados de las pruebas documentales y periciales que el interesado considere pertinentes, entre otras pruebas, debiéndose manifestar el domicilio para oír y recibir notificaciones.

**V.** Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según el caso, deberán:

**a)** Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad el proyecto de atlas de riesgos o sus modificaciones.

**b)** La primera audiencia pública se realizará el primer día del plazo para la consulta pública, para dar inicio a la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de atlas de riesgo o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática de los riesgos según su naturaleza, y las posibles medidas de mitigación, y en su caso la explicación de los anexos técnicos en términos entendibles para la población en general. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido.

**c)** La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación ciudadana, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes



los cuales se deberán sellar y firmar de recibido, sin perjuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública.

d) De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta;

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de 40 días, prorrogables a 80 días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; y

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los atlas, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos atlas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los atlas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y tratándose de los atlas de riesgo de los municipios, además de publicarse en el Periódico Oficial del Estado, y se inscribirán en el Instituto Registral y Catastral del Estado, dentro de un plazo de 30 días hábiles a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y entrarán en vigor a partir del día siguiente de la inscripción antes citada.

**Artículo 244.** Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, en los fraccionamientos; y en el certificado de uso del suelo, en las construcciones, solicitará al interesado un estudio de prevención y las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

**Artículo 245.** Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa las obras e instalaciones siguientes deberán de contar con el estudio de prevención de riesgos, tomando en cuenta su escala y efecto:

I. Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria y las vías generales de comunicación:

II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;

III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;

IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto; y

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el acuerdo que para tales efectos publique la Secretaría de Gobernación.

Las autorizaciones para el crecimiento urbano deberán ajustarse a dichos estudios y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas.

**Artículo 246.** Las determinaciones de los atlas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas. Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes o programas de desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los atlas respectivos se clasifiquen como no urbanizables.

Tratándose de zonas de riesgo, los planes o programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley.

En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable por los atlas de riesgos, conforme a esta Ley, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.

**Artículo 247.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo y soliciten proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, que deriven en acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar las restricciones de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de obra.

Tratándose de fraccionamientos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

Los particulares interesados, serán solidariamente responsables con el director responsable de obra y corresponsables de obra en su caso, que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Serán sujetos de responsabilidad penal quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

**Artículo 248.** Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes, cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

## **CAPÍTULO II**

### **Medidas de Mitigación en Materia Hidrometeorológicos**

**Artículo 249.** Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

**Artículo 250.** Quedan prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes.

**Artículo 251.** Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

## **CAPÍTULO III**

### **Medidas de Mitigación en Materia Geológica**

**Artículo 252.** Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse

como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

## **CAPÍTULO IV**

### **Medidas de Mitigación en Materia Antropogénica**

**Artículo 253.** Toda acción o actividad considerada como riesgo de carácter antropogénico que se identifica en el Atlas de Riesgos, deberá sujetarse a las disposiciones, leyes y/o reglamentos emitidos por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal y ser mitigados de acuerdo a los lineamientos que se dispongan en la materia.

## **TÍTULO VIGÉSIMO**

### **CAPACITACIÓN**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 254.** La Secretaría y, los municipios, promoverán programas de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley.

Se promoverá: la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

**Artículo 255.** La Secretaría establecerá los lineamientos para la certificación de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento.

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del desarrollo urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

## **TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO DE LA DENUNCIA**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 256.** Toda persona con interés jurídico que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en la materia, podrá denunciarlo ante la autoridad competente para que se inicie al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o al municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor histórico, cultural, arquitectónico o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de las ciudades.

**Artículo 257.** Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva señale:

- I. Nombre y domicilio del denunciante; acompañándose copia de una identificación oficial;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario, poseedor o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

**IV.** La relación de los hechos que se denuncian;

**V.** Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

**Artículo 258.** Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberían cumplir, en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentos que se estime con carácter reservado, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcional bajo la más estricta confidencialidad

**Artículo 259.** Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite otorgado a su escrito, las medidas inmediatas adoptadas, en su caso, como resultado de su denuncia y la resolución que adopte.

**Artículo 260.** El o los comunicados deberán hacerse dentro de los siguientes treinta días hábiles contados a partir de presentada la denuncia o de la actuación correspondiente de la autoridad. La autoridad cuando tenga conocimiento de una denuncia deberá hacerlo del conocimiento del denunciado, siguiendo con el procedimiento establecido en esta Ley.

**Artículo 261.** Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativa que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones de ésta Ley, las leyes federales y estatales, las normas oficiales mexicanas o a los planes y programas de la materia se hubieran ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado a juicio.

**TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO**  
**DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD**  
**Y SANCIONES**  
**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 262.** Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, reglamentos, planes o programas, acuerdos, denuncias o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos.

Las visitas de inspección podrán realizarse en cualquier tiempo. En todo caso, con motivo de las visitas de inspección, las autoridades competentes aplicarán las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

**Artículo 263.** La infracción a los preceptos de esta Ley, sus reglamentos y disposiciones que de ellas emanen; serán sancionadas administrativamente por la autoridad correspondiente, sin perjuicio de las penas que correspondan cuando sean constitutivas de delito.

**Artículo 264.** Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

**Artículo 265.** Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, las demás leyes aplicables, las normas oficiales mexicanas o a los planes y programas de la materia se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la



autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

**Artículo 266.** Para practicar visitas de inspección, el personal administrativo responsable deberá estar provisto de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo, en su caso, y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Al iniciar la visita, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, poseedor, responsable, encargado u ocupante del predio o establecimiento.

Los propietarios, poseedores, responsables, encargados u ocupantes de predios o establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de dos testigos. Estos serán propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o, en su caso, por quien la practique, si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**Artículo 267.** En las actas a que se refiere el párrafo 4 del artículo anterior, 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, colonia, población y código postal donde se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha del oficio de comisión que motivó la visita;

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 y así quisieron hacerlo.

**Artículo 268.**

1. Con base a los resultados que arroje el acta de la visita de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo o la creación de un nuevo asentamiento, procederá a aplicar las medidas de seguridad que se requieran, al tiempo de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

2. Al efecto, se deberá hacer la notificación del caso al presunto infractor, a fin de que en el término de cinco días exprese lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de la visita de inspección.

3. El presunto infractor podrá ofrecer las pruebas que considere pertinentes, con excepción de la confesional y las que se estimen contra la moral o el derecho. Si se omiten las pruebas se tendrán por no ofrecidas.

4. En la admisión de pruebas, formulación de alegatos y emisión de la resolución correspondiente se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas.

**Artículo 269.** Si de los resultados del acta de la visita de inspección, se advierten elementos de infracción, la autoridad competente lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

**Artículo 270.** Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho de ofrecerlas, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado en forma personal o por correo certificado.

**Artículo 271.** En la resolución administrativa se señalarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas, así como las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

**Artículo 272.** Constituyen medidas de seguridad:

I. La suspensión de trabajos y servicios;

II. La clausura temporal o definitiva, parcial o total, de instalaciones, construcciones y obras; y

III. El retiro de instalaciones accesorias.

**Artículo 273.** Las medidas de seguridad, tienen carácter preventivo y, serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes, siendo de inmediata ejecución.

Se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan por las infracciones cometidas.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al propietario del inmueble o al responsable de la obra para su inmediata ejecución.

**Artículo 274.** La violación de esta Ley o de los planes o programas en ella señalados, constituye una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

**Artículo 275.** El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

En el caso de las violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las normas que regulen la responsabilidad de dichos servidores.

**Artículo 276.** Constituyen violaciones cometidas por servidores públicos a esta Ley, las siguientes:

I. Autorizar o dar curso a documentos, contratos, convenios, acuerdos o cualquier otro acto jurídico que contravengan lo dispuesto en esta Ley, reglamentos, planes o programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado;

II. Proporcionar los informes o documentos a que se refiere la fracción anterior, con datos alterados o falsificados;

III. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones reglamentarias;

IV. Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelar los datos confidenciales o aprovecharse de ellos;

V. Exigir a los particulares, bajo el título de colaboración u otra semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en esta Ley y demás disposiciones relativas; y

VI. Coadyuvar con particulares o constituir en lo individual asentamientos humanos irregulares en predios que no reúnan las condiciones exigidas por esta Ley.

**Artículo 277.** A los servidores públicos que incurran en las violaciones descritas en el artículo anterior, se les sancionará de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Tamaulipas, sin perjuicio de las responsabilidades de carácter penal o civil en que hubieren incurrido.

**Artículo 278.** Son infracciones a esta Ley y a los planes o programas en ella señalados, las siguientes:

I. Contravenir las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

II. Incurrir el propietario o poseedor del predio objeto de división, subdivisión, relotificación, fraccionamiento o desarrollo sujetos al régimen de propiedad en condominio, en alguna de las siguientes hipótesis:

a) El proyecto de lotificación no cuente con la aprobación en los términos de esta Ley, o carezca de la licencia correspondiente;

b) La construcción sea distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;

c) La realización de ventas o actos tendientes a concretarlas sin contar con la autorización correspondiente;

d) La omisión en la entrega de copia de autorizaciones al Sistema Estatal, de acuerdo a lo señalado en esta Ley;

**e)** La omisión de no efectuar el protocolo de escrituración de las áreas de donación al municipio en los tiempos estipulados, y mientras no se tenga ninguna solicitud de prórroga para concretar y solventar la ausencia de la donación simple y pura por diversas circunstancias al ayuntamiento; y

**f)** Efectuar obras de urbanización a ejecutar sin dejar las garantías correspondientes a estas como lo estipula la esta Ley.

**III.** Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;

**IV.** Ejecutar obras de excavación, cimentación, modificación, alteración, instalación, construcción o demolición, de un bien inmueble inscrito en el Registro Estatal del Patrimonio Histórico y Artístico Edificado, sin contar con el dictamen previo de la Secretaría;

**V.** Realizar, sin permiso 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;

**VI.** Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

**VII.** Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización del órgano competente;

**VIII.** Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación ilegal de esas áreas y predios; y

**IX.** Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación.;

X. No contar con el Dictamen de Impacto Urbano, expedido por la Secretaría; y

XI. No contar con la licencia de funcionamiento a que refiere la presente Ley.

**Artículo 279.** Quienes incurran en la reiteración de la conducta constitutiva de infracción, serán considerados reincidentes.

**Artículo 280.** Las sanciones aplicables por las infracciones establecidas en el artículo 278, serán las siguientes:

I. A quien se encuentre en el supuesto establecido en la fracción I, del artículo 278, se le aplicará una sanción consistente en la rescisión del convenio, y multa de 500 a 1,000 la Unidad de medida y Actualización prevaeciente en la zona económica de que se trate;

II. A quien se encuentre en alguno de los supuestos contemplados en las fracciones III, V y VI, del artículo 278, de esta Ley, la suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, y multa de 3,000 a 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Si la construcción tiene como fin albergar casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales; las sanciones aplicables serán suspensión, demolición o clausura, y multa equivalente al importe de cinco mil a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

III. A quien se encuentre en el supuesto contemplado en las fracciones II y IV, del artículo 278, se le aplicará una sanción consistente en la suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, y suspensión de permisos o autorizaciones para construir o realizar cualquier tipo de obra en ese mismo predio por un plazo de seis a diez meses, y multa de 4,000 a 6,000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaeciente en la zona económica de que se trate;

IV. A quien se encuentre en el supuesto contemplado en la fracción VII, del artículo 278, la revocación en su caso, de las autorizaciones y permisos otorgados, y multa que será de

2,500 a 4,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Si el uso dado está relacionado con la instalación u operación de casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego o similares, cualquiera que sea su denominación, así como para centros donde se presenten espectáculos con personas que realicen actos de exhibicionismo corporal con fines lascivos o sexuales; las sanciones aplicables serán la revocación y multa equivalente al importe de 5,000 a 10,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

**V.** A quien se encuentre en el supuesto que establece la fracción VIII, del artículo 278, se le impondrá multa de 3,000 a 5,000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate;

**VI.** A quien se encuentre en el supuesto que establece la fracción IX, del artículo 278, se le impondrá multa de 3,000 a 5,000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate.

**VII.** A quien se encuentre en el supuesto que establece la fracción X, del artículo 278, se le impondrá multa de 5,000 a 7,500 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate.

**VIII.** A quien se encuentre en el supuesto que establece la fracción XI, del artículo 278, se le impondrá multa de 500 a 1,000 la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate.

**Artículo 281.** A la persona física o moral que sin autorización alguna realice fusiones, divisiones, subdivisiones y relotificaciones de cualquier tipo de suelo, se le impondrá una sanción de 5,000 a 10,000 veces la Unidad de Medida y Actualización prevaleciente en la zona económica de que se trate, sea propietario o no de dicho terreno;

**Artículo 282.** A quien después de vencido el plazo que la autoridad competente le hubiera concedido para que deje de cometer la infracción y subsane la misma, persista en la violación o falta, se le impondrá una multa adicional equivalente al cincuenta por ciento del valor de la multa impuesta por la violación o falta cometida, la que se incrementará hasta en un cien por ciento en caso de reincidir en segunda y ulteriores ocasiones.



Adicionalmente, los ayuntamientos impondrán las sanciones que en esta materia prevean las demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 283.** Corresponde al Estado y a las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, decretar e imponer las sanciones previstas en este ordenamiento.

**Artículo 284.** Son sujetos responsables de la comisión de las infracciones y, consecuentemente, para la aplicación de las sanciones el propietario o poseedor del inmueble, o bien el responsable de las obras que se lleven a cabo en el mismo, contra quienes la autoridad podrá emitir el mandamiento en forma conjunta o solidaria.

**Artículo 285.** Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes de autoridad competente relacionadas con presuntas infracciones o infracciones sancionadas a esta Ley, 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 administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado de Tamaulipas, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Artículo 286. La autoridad competente hará uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para la ejecución de las medidas de seguridad y sanciones que procedan.

**Artículo 287.** 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.

## TÍTULO VIGÉSIMO TERCERO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 288.** El recurso de reconsideración es el medio de defensa legal de los particulares afectados por las resoluciones emitidas por la autoridad competente en la aplicación de esta Ley.

**Artículo 289.** El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito ante la propia autoridad que emitió el acto, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la resolución que se impugne.

**Artículo 290.** La resolución del recurso tendrá los efectos de confirmar, modificar o revocar la resolución impugnada.

**Artículo 291.** La interposición del recurso de reconsideración suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. Sea procedente el recurso;
- III. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;
- IV. No se ocasione daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resolución favorable. Cuando con la suspensión puedan afectarse derechos de terceros que no sean estimables en dinero, la autoridad que emitió el acto fijará discrecionalmente el importe de la garantía; y
- V. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualesquiera de las formas previstas en la ley de la materia.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los cinco días siguientes a su interposición, en cuyo defecto se entenderá otorgada la suspensión.

**Artículo 292.** Al escrito de interposición del recurso de reconsideración se deberá acompañar:

- I. La copia certificada del documento que acredite la personalidad del promovente, cuando se actúe como representante legal;
- II. La copia de la resolución o acto que se impugna;
- III. La constancia de notificación del acto impugnado; y
- IV. Las pruebas que considere pertinentes, con excepción de la confesional y las que se estimen contra la moral o el derecho; y

**Artículo 293.** En el recurso se expresarán los agravios que el promovente estime le causa la resolución o acto impugnado y los puntos petitorios en torno a la resolución de la autoridad.

**Artículo 294.** Cuando no se acompañe el documento a que se refiere la fracción I del artículo 292, la autoridad correspondiente tendrá por no interpuesto el recurso.

**Artículo 295.** Si se omitieren las pruebas, se tendrán por no ofrecidas.

**Artículo 296.** Cuando no se acompañen los documentos señalados en las fracciones II y III de este artículo 292, se requerirá al recurrente para que los presente en un plazo de tres días hábiles; transcurrido dicho término, si el promovente no los presenta, se tendrá por no interpuesto el recurso.

**Artículo 297.** La autoridad competente, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, dictará la resolución que corresponda, la que notificará personalmente al interesado.

**Artículo 298.** Al emitir resolución, la autoridad competente motivará y fundará la razón de la misma, por lo que valorará las pruebas ofrecidas y expondrá las consideraciones de hecho y de derecho que procedan.

**Artículo 299.** La falta de actuación del recurrente por causas imputables a su persona durante el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La

autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado.

**Artículo 300.** En contra de la resolución que resuelva el recurso de reconsideración, no procede recurso administrativo alguno.

**Artículo 301.** No surtirán efectos los actos, convenios, contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas a que se refiere este ordenamiento.

**Artículo 302.** Son nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan las disposiciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de Suelo, Reservas o Destinos que establezcan;

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

III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere esta Ley. La nulidad a que se refieren estas líneas será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación en la materia.

## **TRANSITORIOS**

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Se aboga la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, expedida mediante el Decreto No.LIX-520, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 49 el día 25 de abril de 2006.

**ARTÍCULO TERCERO** - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.** - Continúan vigentes los decretos, planes y programas que integran el Sistema Estatal, reglamentos y autorizaciones expedidas o aprobadas por el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos o las autoridades competentes que actuaron conforme a la Ley que se abroga, en todo lo que no se oponga a la presente.

**ARTÍCULO QUINTO.** – La Secretaría en un plazo no mayor de 12 meses, a partir de la vigencia de la presente Ley, deberá expedir el Reglamento de Transferencia de Potencialidad y crear el Fideicomiso respectivo.

**ARTÍCULO SEXTO.** – Los municipios con población mayor a 100,000 habitantes, deben crear sus Institutos Municipales de Planeación o de carácter metropolitano, en un término no mayor a 12 meses, a partir de la vigencia de la presente Ley.

**ATENTAMENTE**  
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

  
**FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

  
**CÉSAR AUGUSTO VERÁSTEGUI OSTOS**