

LA PRESENTE LEY FUE MODIFICADA MEDIANTE DECRETO NÚMERO 585, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO NO. 204, DE FECHA **13 DE OCTUBRE DE 2003**. DECRETO NO. 585 QUE REFORMA EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

LA PRESENTE LEY FUE MODIFICADA MEDIANTE DECRETO NÚMERO 530, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO NO. 34, DE FECHA **14 DE FEBRERO DE 2006**. SE REFORMA EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. (LETRAS NEGRITAS).

FE DE ERRATAS AL DECRETO 530 QUE REFORMA EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL NO. 41 DE FECHA **21 DE FEBRERO DE 2006**.

LA PRESENTE LEY FUE REFORMADA MEDIANTE DECRETO NÚMERO 846, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL NO. EXTRAORDINARIO 29, DE FECHA **26 DE ENERO DE 2007**. SE REFORMAN LA DENOMINACIÓN DE LA LEY DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; LA FRACCIÓN XVI DEL ARTÍCULO 1; LAS FRACCIONES V Y VI DEL ARTÍCULO 2; EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 3; EL PÁRRAFO PRIMERO Y LAS FRACCIONES II, VII Y XXII DEL ARTÍCULO 4; EL ARTÍCULO 5; EL PÁRRAFO PRIMERO Y LAS FRACCIONES II, X, XI Y XIV DEL ARTÍCULO 6; LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 7; EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 8; EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 9; EL ARTÍCULO 10; EL ARTÍCULO 12; EL ARTÍCULO 19; EL ARTÍCULO 21; EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 23; EL ARTÍCULO 25; LOS PÁRRAFOS PRIMERO Y SEGUNDO DEL ARTÍCULO 28; EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 30; EL ARTÍCULO 47; EL PÁRRAFO PRIMERO Y FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 49; EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 50; EL PÁRRAFO PRIMERO Y FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 53; EL PÁRRAFO PRIMERO Y FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 54; EL ARTÍCULO 56; EL ARTÍCULO 57; EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 58; EL ARTÍCULO 60; EL ARTÍCULO 68; EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 73; LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 76; EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 78 Y EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 82; SE ADICIONAN LA FRACCIÓN XXIII AL ARTÍCULO 4; LAS FRACCIONES XV A XXVII AL ARTÍCULO 6; LAS FRACCIONES VIII A XV AL ARTÍCULO 49; LAS FRACCIONES VIII A XI AL ARTÍCULO 50 Y UN PÁRRAFO TERCERO AL ARTÍCULO 69; Y SE DEROGAN LA FRACCIÓN XIV DEL ARTÍCULO 2; LAS FRACCIONES IV Y VI DEL ARTÍCULO 6 Y LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 54 DE LA LEY 26 DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. (LETRAS NEGRITAS).

PODER EJECUTIVO

Secretaría de Desarrollo Regional

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.–Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz-Llave.

Miguel Alemán Velazco, **Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, a sus habitantes sabed:**

Que la H. Legislatura del Estado se ha servido dirigirme la siguiente Ley para su promulgación:

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Legislativo.- Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave.

La Honorable Quincuagésima Octava Legislatura del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave en uso de la facultad que le confieren los artículos 68 fracción I de la Constitución Política Local; 44 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Poder Legislativo y en nombre del pueblo, expide la siguiente:

LEY NÚMERO 26
DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO
Objeto de la ley

Artículo 1. La presente es de orden público e interés público y social y tiene por objeto normar y regular el Desarrollo Regional, en lo referente a:

I. El ordenamiento territorial y de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo regional y urbano;

II. La ejecución de programas de desarrollo regional, urbano y vivienda;

III. La distribución equilibrada de la población y de las actividades comerciales, de servicios, turísticas e industriales en el territorio del estado;

IV. La protección del medio ambiente, del patrimonio histórico, arqueológico, cultural y de la imagen urbana de los centros de población y zonas conurbadas;

V. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y zonas conurbadas;

VI. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos del suelo con vocación urbana, así como la regulación de la propiedad en los centros de población y zonas conurbadas;

VII. La regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VIII. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;

IX. La creación de fraccionamientos;

X. La edificación de viviendas;

XI. La apertura, ampliación y prolongación de calles y vías públicas en general;

XII. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos;

XIII. La adopción de medidas para prevenir o atender desastres;

XIV. La reubicación de los asentamientos humanos en zonas de riesgo;

XV. El establecimiento de formas y mecanismos de coordinación institucional, concertación privada y social y para la participación ciudadana, dirigidas al logro del desarrollo regional y urbano,

XVI. La desconcentración administrativa y territorial de las funciones que son atribución de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y de la Secretaría de Finanzas y Planeación y,

XVII. Las demás establecidas en esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Bolsa de suelo urbano: el conjunto de predios con vocación urbana, que formen parte de la reserva territorial del estado o de los municipios, o de propiedades particulares, de ejidos o de comunidades, debidamente inscritos;

II. Consejo consultivo de desarrollo urbano: el órgano de consulta y de participación ciudadana, estatal, de zona conurbada o municipal, para definir, jerarquizar, seguir y evaluar los programas y acciones de desarrollo urbano;

III. Desarrollo regional: es un proceso de transformación de las condiciones económicas y sociales, determinado por decisiones de inversión y tecnología, que pretende el aprovechamiento equitativo y racional de los recursos naturales y del trabajo del hombre en su ámbito territorial. Para promoverlo, el estado y los municipios habrán de contar con las capacidades económicas y administrativas que les permitan incidir en la distribución de la población y las actividades productivas para alcanzar mejores niveles de bienestar y progreso;

IV. Desarrollo urbano: toda transformación del territorio para la realización de actividades urbanas, mediante la construcción, remodelación, mejoramiento o demolición de obras; la introducción o mejoramiento de infraestructura; el fraccionamiento, fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predios; el cambio de régimen de propiedad inmobiliaria, así como otros tendientes a la conservación o modificación del uso o aprovechamiento del suelo;

V. Declaración de procedencia: documento expedido por la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente para avalar la procedencia de un plan o programa, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones, no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación;

VI. Incentivo: las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de los inversionistas en el desarrollo regional y urbano;

VII. Región: territorio conformado por la agregación de varios municipios, identificado por características económico-productivas, socio-demográficas y culturales bajo criterios de pertenencia, similitud y complementariedad funcional.

Su propósito es promover la integración y el desarrollo sustentable de la misma, a través de la determinación de políticas de ordenamiento regional y urbano, y sus prioridades de atención, coordinando la implementación de obras y acciones, racionalizando la inversión y haciendo más eficiente el uso de los recursos humanos y materiales que sean necesarios.

VIII. Registro estatal de información regional y urbana: recopilación, clasificación y organización de documentos y cartografía que reúnen los datos relacionados con el desarrollo regional y urbano;

IX. Registro del patrimonio inmobiliario estatal: recopilación, clasificación y organización de documentos y cartografía, que reúnen los datos relacionados con los bienes inmuebles propiedad del gobierno del estado;

X. Reserva territorial: suelo de propiedad federal, estatal o municipal, cuyo objeto social sea la oferta de áreas aptas para la urbanización, de acuerdo a lo que prevea el programa de desarrollo urbano correspondiente;

XI. Silencio administrativo: la presunción de la existencia de una decisión administrativa, algunas veces en sentido negativo y otras en sentido afirmativo por la inactividad, inercia o pasividad de la Administración frente a la solicitud de un particular;

XII. Sistema veracruzano de desarrollo regional: la organización de los actores públicos, sociales y privados para garantizar que el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, políticas, sociales y tecnológicas, den coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de necesidades de suelo urbano, infraestructura, equipamiento, servicios públicos y vivienda;

XIII. Zona conurbada: la continuidad geográfica, demográfica, económica y social que comprende más de un municipio y haga necesario llevar a cabo una planeación integral de ese territorio, y

XIV. Se deroga

CAPÍTULO SEGUNDO

Autoridades competentes

Artículo 3. La aplicación de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los municipios, en sus respectivos ámbitos competenciales.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta Ley directamente o por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y

Vivienda, con la participación que les corresponda a otras dependencias y entidades de la Administración Pública estatal.

Artículo 4. Corresponden al Gobernador del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y el Instituto Veracruzano de Desarrollo, las siguientes atribuciones:

I. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial del estado y de los asentamientos humanos, así como lo relativo a la formación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas conurbadas;

II. Participar de manera coordinada con la Federación, las entidades federativas vecinas y los municipios del estado; en la planeación del desarrollo regional y urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos; asimismo, en la planeación y control del desarrollo urbano de las conurbaciones del estado de Veracruz, en los términos de la presente Ley;

III. Formular, aprobar, ejecutar y evaluar el Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano y los demás programas sectoriales o regionales de su competencia;

IV. Apoyar y asesorar a los municipios que lo soliciten, en la formulación, ejecución y operación de sus programas;

V. Otorgar, con la participación del municipio correspondiente, las autorizaciones y licencias de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y servidumbres, lotificaciones, relotificaciones, regímenes en condominio y cualquiera otra forma de dominio, uso y disposición de suelo; cuando el lugar donde se ubique sea una zona conurbada, carezca de programa de desarrollo urbano que lo regule, o cuando así lo haya convenido con el municipio respectivo;

VI. Formular la declaratoria de existencia de zonas conurbadas y constituir las comisiones que regulen el desarrollo regional y urbano de las mismas;

VII. Formular la declaratoria de zona de riesgo y ordenar la constitución de las comisiones que normen, regulen, limiten o prohíban la ocupación de dichas zonas;

VIII. Presidir el Consejo Directivo del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda y el Consejo Estatal de Vivienda; así como coordinar la operación y funcionamiento de dichos consejos;

IX. Presidir los Consejos de Administración de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento y de las Comisiones Regionales y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento;

X. Presidir el Sistema Veracruzano de Desarrollo Regional; apoyar su operación y funcionamiento y proponer su reglamento interno;

XI. Participar en las Comisiones Interestatales de Conurbación y presidir las Comisiones Intraestatales de Conurbación, así como expedir los reglamentos internos que rijan el funcionamiento de estas últimas;

XII. Establecer convenios con los sectores social y privado para la realización de acciones e inversiones para el desarrollo regional;

XIII. Celebrar convenios con los municipios para la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de la legislación aplicable;

XIV. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano;

XV. La celebración de convenios con la Federación, las entidades federativas vecinas y con los municipios en apoyo al desarrollo regional en el estado;

XVI. Emitir la declaración de procedencia entre el Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano y los diferentes programas de planeación previstos por esta Ley;

XVII. Promover la participación ciudadana en el desarrollo urbano;

XVIII. Conocer de las infracciones y aplicar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de esta Ley y sus reglamentos;

XIX. Supervisar, vigilar y evaluar la aplicación de los programas y las acciones de desarrollo urbano en la entidad;

XX. Intervenir, con los municipios de que se trate, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XXI. Administrar los bienes inmuebles de propiedad estatal, y

XXII. Promover la constitución y administración de reservas territoriales; su dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos; y

XXIII. Las demás que le atribuyan esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 5. Se crea el Instituto Veracruzano de Fomento al Desarrollo Urbano Regional y vivienda como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado en la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, teniendo por objeto, promover el desarrollo urbano y regional en el Estado a través de la formulación de los programas en la materia señalados en el artículo 11 de la presente Ley, así como en incidir activamente en el desarrollo de la vivienda en el Estado, propiciando las condiciones técnicas legales y financieras adecuadas, constituyendo las reservas territoriales suficientes y coordinando los esfuerzos de los diferentes factores de la producción,

con el fin de brindar a las familias veracruzanas una mayor oportunidad de contar con una vivienda digna.

Su estructura orgánica contará con un Consejo Directivo, una Gerencia General y las siguientes Gerencias: Gerencia de Planeación y Ordenamiento del Territorio; de Control Urbano; de Promoción y Desarrollo para la Vivienda; de Crédito a la Vivienda; de Suelo Urbano; de Análisis e Investigación para la Vivienda; de Administración y Finanzas; Jurídica; una Contraloría Interna y las unidades Técnicas y Administrativas que se estimen necesarias. Su integración y funciones serán determinadas por el Reglamento Interior respectivo.

Artículo 6. El Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

I. Promover la constitución y administración de reservas territoriales; su dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como la protección del patrimonio cultural y del medio ambiente en las mismas;

II. Elaborar y llevar a cabo programas de promoción de fraccionamientos, mejoramiento y construcción de vivienda;

III. Administrar los bienes de su propiedad y los que se le encomienden;

IV. Se deroga.

V. Solicitar y promover los decretos de expropiación de bienes inmuebles que requieran sus programas;

VI. Se deroga

VII. Operar como intermediario financiero y promover la obtención de créditos públicos y privados para el financiamiento de sus programas;

VIII. Otorgamiento de créditos para la construcción, adquisición o mejoramiento de vivienda, así como para la adquisición y regularización de lotes de uso habitacional;

IX. Promover sociedades cooperativas de vivienda y en general, esquemas de autoconstrucción y de participación de la ciudadanía;

X. Promover la participación de empresas dedicadas a la producción, comercialización y transportación de materiales e insumos para la vivienda;

XI. Fomentar a través de la Delegación Estatal de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, las empresas del ramo y las instituciones de educación superior, la investigación sobre materiales y procedimientos de construcción aplicables a las diferentes regiones del estado, a través de programas de autoconstrucción de vivienda;

XII. Promover y operar fondos para la vivienda, incluyendo programas de crédito y ahorro;

XIII. Promover y operar parques de materiales, así como otorgar créditos en paquetes de materiales que se destinen al mejoramiento de la vivienda, y

XIV. Fomentar y establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con la Delegación Estatal de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda y las empresas del ramo;

XV. Desarrollar mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de vivienda;

XVI. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

XVII. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;

XVIII. Administrar las reservas territoriales destinadas a la habitación, señaladas en el párrafo primero del artículo 32 de la presente Ley;

XIX. Operar como intermediario financiero y promover la obtención de créditos públicos y privados para el financiamiento de sus programas;

XX. Apoyar el otorgamiento de créditos para la construcción, adquisición y regularización de lotes de uso habitacional;

XXI. Ejecutar y evaluar las políticas generales de desarrollo urbano y regional y, en particular, las de ordenamiento de los asentamientos humanos, de dosificación de suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento de servicios;

XXII. Proyectar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regularización del desarrollo urbano de los centros de población y zonas conurbadas;

XXIII. Realizar las acciones encaminadas al desarrollo y ejecución de los programas de ordenamiento urbano y regional, que elaboren las entidades del sector y los municipios, cuidando su publicación en la Gaceta Oficial del estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio;

XXIV. Supervisar, vigilar y evaluar la aplicación de los programas y las acciones de desarrollo urbano y regional del Estado;

XXV. Proporcionar asistencia técnica a los municipios que lo soliciten, en la elaboración, operación, seguimiento y evaluación de sus planes, programas y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y regional;

XXVI. Transparentar e informar de sus actividades, salvo aquellas que el Consejo Directivo acuerde que son reservadas y que, por o tanto, no deberán hacerse del conocimiento de persona o personas algunas, y

XXVII. Las demás que le confiera esta Ley, y otras disposiciones aplicables.

Artículo 7. Son atribuciones municipales en materia de Desarrollo Regional y Urbano:

I. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo regional y urbano, así como los especiales, sectoriales y parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los programas correspondientes a su territorio;

IV. Participar, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de la presente Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

V. Suscribir con la Federación, el gobierno del estado, con otros municipios o con particulares, convenios de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas que se ejecuten en su territorio, conforme a la legislación vigente;

VI. Convenir y asociarse con el gobierno del estado, con otros municipios o con particulares, por un periodo no mayor a su gestión constitucional, para la ejecución de obra pública o prestación de servicios públicos municipales. En los casos en que el proyecto lo demande, se podrán celebrar convenios por periodos más amplios, previa autorización de la Legislatura del Estado;

VII. Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones y licencias relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo urbano de su competencia, de acuerdo con esta Ley, con los programas correspondientes y demás disposiciones en vigor;

VIII. Participar con las autoridades competentes en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;

IX. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo regional y urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

X. Conocer de las infracciones y aplicar las sanciones y medidas de seguridad en los términos de la presente Ley, y solicitar, cuando lo juzgue necesario, el apoyo del gobierno del estado para aplicarlos;

XI. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes y programas de su competencia;

XII. Establecer y mantener permanentemente actualizados el Sistema Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y el Registro Municipal de Información Urbana, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda y;

XIII. Las demás que les otorguen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO TERCERO

Participación ciudadana

Artículo 8. La participación ciudadana se concibe como una forma coadyuvante de la Administración Pública que deberá promoverse de manera esencial para la consulta, propuestas, elaboración de programas, aportaciones de mano de obra, de recursos materiales y económicos, en la ejecución y vigilancia de las acciones de desarrollo regional y urbano previstas en esta Ley.

Dicha participación podrá ser a través del Consejo consultivo, estatal, de zona conurbada o municipal, según corresponda.

Toda persona, agrupación u organización social, residente en territorio veracruzano, tiene el derecho a participar en estas acciones de forma libre y directa, a través de los mecanismos que se establezcan por la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente a través del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y vivienda, los municipios y las disposiciones reglamentarias.

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal y los municipios promoverán la participación ciudadana a través de convocatorias, publicaciones y la difusión en los diferentes medios de comunicación, del contenido de la presente Ley, así como de los programas y actividades vinculadas.

La Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente llevará un registro de los comités ciudadanos u organizaciones análogas que se constituyan para participar en el desarrollo regional y urbano del estado.

Artículo 10. Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta Ley, sus reglamentos, las declaratorias o los programas

de desarrollo urbano y regional, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda o ante la autoridad municipal competente.

TÍTULO SEGUNDO PLANEACIÓN

A. PLANES Y PROGRAMAS

CAPÍTULO PRIMERO

Sistema de planeación

Artículo 11. El ordenamiento territorial de la entidad, de los asentamientos humanos y la regulación del desarrollo urbano de los centros de población y de las zonas conurbadas, se efectuará mediante:

- I. El Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano;
- II. Los Programas de Desarrollo Regional;

III. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas en las que participe el estado con una o más entidades federativas, en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos;

IV. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas dentro del territorio del estado;

V. Los Programas Municipales de Desarrollo Regional y Urbano;

VI. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

VII. Los Programas Parciales;

VIII. Los Programas Sectoriales, y

IX. Los Programas Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional y Urbano.

Estos programas deberán ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y metas establecidos en el Sistema de Planeación Democrática Estatal señalados en la Ley de Planeación del Estado.

Artículo 12. Los programas a que se refiere el artículo anterior, se elaborarán en los términos previstos en esta Ley y con fundamento en las normas técnicas que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, cuyo contenido se especificará en el reglamento respectivo. Los programas deberán publicarse en la Gaceta Oficial del estado en un plazo no mayor de veinte días contados a partir de su aprobación, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio haciendo la anotación marginal en la inscripción del título de

propiedad, en un término no mayor al que se establezca por el artículo transitorio correspondiente derivado del acuerdo de publicación que emita el Gobernador del Estado. Asimismo, se anotarán en las listas catastrales las provisiones, reservas, usos y destinos de los predios regulados por dichos programas.

Artículo 13. El Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano establecerá los objetivos, políticas, estrategias e instrumentos que requiera el proceso de desarrollo del estado a corto, mediano y largo plazo, y a ellos deberá ajustarse el resto de los programas a que se refiere la presente Ley. Este programa deberá actualizarse obligatoriamente cada seis años, en un plazo no mayor de seis meses contado a partir de la publicación del Plan Estatal de Desarrollo en la Gaceta Oficial del gobierno del estado.

Artículo 14. Los Programas de Desarrollo Regional tienen por objeto planificar el proceso de desarrollo a partir del conocimiento de la problemática común de un territorio conformado por varios municipios, cuya agregación en región sea determinada previamente por el Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano.

Artículo 15. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas ubicadas dentro del estado, establecerán los objetivos para ordenar el territorio y promover el desarrollo de los asentamientos humanos que conformen dicha zona, con una estrategia integral de corto, mediano y largo plazo que privilegie el beneficio colectivo.

Artículo 16. Los Programas Municipales de Desarrollo Regional y Urbano señalarán, en forma particular para el territorio de un municipio, los lineamientos en materia de suelo, vivienda, medio ambiente, equipamiento e infraestructura, en congruencia con el Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano. Los Programas Municipales de Desarrollo Regional y Urbano formarán parte del Plan de Desarrollo Municipal.

Artículo 17. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población indicarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento físico y económico a corto, mediano y largo plazo de un núcleo de población; así como las emitidas para regular y ordenar los usos, reservas y destinos del suelo, por medio de la zonificación.

Artículo 18. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano tienen la finalidad de ordenar un espacio específico en el centro de población o zona conurbada, ubicado en cualquier parte de la zonificación, ya sea área de asentamiento humano o en reservas.

Artículo 19. Los Programas Sectoriales tienen por objeto la determinación de acciones específicas en materias relativas a suelo, vialidad y transporte, ecología y medio ambiente, equipamiento, infraestructura e imagen urbana. Estos programas podrán generarse a partir del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, de los Programas Regionales, de Zona Conurbada, Municipales de Desarrollo Regional y Urbano o de Centro de Población.

Artículo 20. Los Programas Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional y Urbano atenderán situaciones particulares referentes al desarrollo de los asentamientos humanos dentro de uno o varios municipios, y estarán vinculados a acciones de desarrollo económico, turístico, comercial y de servicios, industrial, de protección y conservación del medio ambiente, del patrimonio histórico y arqueológico, u otros, así como los relacionados a fenómenos naturales, siniestros y riesgos industriales, y en general, a aquellos que por su naturaleza requieran de atención especial.

Artículo 21. En el Registro Estatal de Información Urbana a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, a través del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, se deberán registrar todos los programas y modificaciones a los mismos, previstos en esta Ley, así como los reglamentos y normas técnicas correspondientes. Dicho Registro estará a consulta de la ciudadanía.

CAPÍTULO SEGUNDO

Formulación, aprobación y modificación de programas

Artículo 22. La formulación del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, de los Programas Regionales, de los Sectoriales y Especiales de cobertura estatal y regional, se sujetarán al procedimiento que se establezca en el reglamento respectivo.

Artículo 23. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas interestatales se sujetarán a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas dentro del Estado, se formularán y aprobarán de manera coordinada con los municipios participantes, por conducto de una Comisión integrada por el Secretario de Desarrollo Social y Medio Ambiente quien la presidirá; un Secretario Técnico que recaerá en el Director General del Instituto Veracruzano Desarrollo Regional Urbano y Vivienda, y un representante de cada municipio conurbado, en los términos del reglamento respectivo.

Artículo 24. Los Programas Municipales de Desarrollo Regional y Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, así como los parciales, sectoriales y especiales que se formulen y aprueben en el ámbito municipal, se sujetarán al procedimiento que se determine en el reglamento respectivo.

Artículo 25. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, supletoriamente y previo convenio con el municipio que lo solicite, tendrá la atribución de apoyarle y, en su caso, formular los referidos programas.

Artículo 26. Para la formulación, aprobación y modificación de los programas a los que hace referencia este capítulo, se seguirá el procedimiento que se establezca en el reglamento respectivo. Los municipios y las comisiones de conurbación podrán llevar a cabo modificaciones a los programas de su competencia, atendiendo a las normas y procedimientos de la presente Ley y el reglamento correspondiente.

CAPÍTULO TERCERO

Obligatoriedad de los programas

Artículo 27. Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, tendrán el carácter de obligatorios.

Las dependencias y entidades de la administración pública de los tres niveles de gobierno que concurren en el desarrollo regional y urbano en el estado, se sujetarán a lo que dichos programas prevean.

Artículo 28. Los programas de desarrollo regional y urbano entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del estado y surtirán efectos ante terceros a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Dichos programas estarán a disposición de la ciudadanía en los municipios correspondientes, así como en la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda. A partir de la fecha de la inscripción de un programa, las autoridades estatales o municipales sólo podrán expedir licencias o autorizaciones de urbanización, condominio, fraccionamiento, subdivisión y servidumbre, construcción, reconstrucción, ampliación u otras acciones de desarrollo urbano relacionadas con áreas y predios involucrados en la zona de regulación derivada del programa respectivo, si las solicitudes son acordes con las previsiones de los programas. Las licencias o autorizaciones que no se ajusten a esta disposición serán nulas.

No podrá inscribirse ningún acto jurídico, afectación ni resolución judicial en los registros públicos de la propiedad ni incluirse en los catastros, si no se ajusta a lo dispuesto en la presente Ley, en los programas previstos por la misma, y los reglamentos aplicables.

Artículo 29. Los titulares de los predios en un centro de población o zona conurbada, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación regional y urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley, sus reglamentos y a las demás disposiciones aplicables.

B. CRITERIOS Y ACCIONES

CAPÍTULO PRIMERO

Ordenamiento territorial y ecológico

Administración de bienes inmuebles del estado

Artículo 30. A efecto de hacer congruente la administración de los bienes inmuebles propiedad del Estado con las políticas regional y urbana establecidas en la presente Ley, la **Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda** ejercerán las siguientes atribuciones:

I. Vigilar y administrar los bienes inmuebles de propiedad estatal, cuando no estén a cargo de otras dependencias; los equiparados a éstos conforme a la Ley; así como las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del gobierno del estado;

II. Administrar la franja de 40 metros de ancho de tierra firme contigua a la zona federal marítimo-terrestre, o federal, comprendida en el territorio del estado, así como a las riberas de ríos, lagos o lagunas que lo requieran, las cuales se destinarán para vía pública o área verde y que sólo podrán ser objeto de construcciones por la Federación, el estado o los municipios;

III. Otorgar y revocar concesiones o permisos para el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes inmuebles del dominio público;

IV. Propiciar la participación privada en el aprovechamiento de los bienes inmuebles propios, asociando proyectos de beneficio social a las inversiones privadas para lograr una redistribución de la plusvalía y abrir opciones de financiamiento para equipamiento urbano;

V. Proponer la adquisición, enajenación, destino, afectación u otras acciones por las que el estado adquiera o traslade la propiedad, el dominio o cualquier derecho real sobre inmuebles, a fin de cumplir los objetivos de los programas previstos por esta Ley;

VI. Proponer al Ejecutivo estatal la participación en sociedades o asociaciones, o la constitución de fideicomisos cuyo objeto social sea la práctica de operaciones inmobiliarias de interés público;

VII. Prestar asesoría en materia inmobiliaria a las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal que lo soliciten;

VIII. Promover la celebración de acuerdos o convenios de coordinación o concertación con los gobiernos federal, estatal y municipales y con las personas físicas o morales de los sectores privado y social, a fin de conjuntar recursos y esfuerzos, para la eficaz realización de las acciones que en materia inmobiliaria estén a su cargo, y

IX. Las demás previstas en esta ley y normas aplicables.

Artículo 31. Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley y de sus reglamentos, manuales y normas técnicas, los actos de adquisición, administración, uso,

aprovechamiento, explotación y enajenación de bienes inmuebles estatales, así como las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, conservación, mantenimiento y demolición que sobre ellos se realicen, sin perjuicio de las disposiciones de la legislación en materia de bienes inmuebles propiedad del estado.

SECCIÓN SEGUNDA

Reservas territoriales

Artículo 32. Las reservas territoriales son las que se dedicarán a habitación y propósitos afines, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio y los servicios, el turismo, la industria o las actividades portuarias.

Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir: aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional. En el caso de las reservas comerciales y de servicios, industriales, portuarias o turísticas, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.

Artículo 33. Las reservas ecológicas de un centro de población o zona conurbada corresponden a las áreas no urbanizables y tendrán el carácter de área natural protegida, según lo establecido por la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado.

Las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o bien de aprovechamiento productivo.

Las reservas ecológicas y las áreas de monumentos históricos y arqueológicos de conservación, preservación y restrictivas implican un alto valor ambiental o cultural, según corresponda; por lo que deben entenderse como áreas protegidas en los términos de las leyes aplicables.

Las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo tienen por objeto mantener en zonas circunvecinas a los asentamientos humanos los elementos naturales indispensables al equilibrio ecológico y al bienestar general, en congruencia a lo señalado por la ley de la materia.

Artículo 34. El Ejecutivo del estado y los municipios, en coordinación con el gobierno Federal, en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas, con el objeto de:

I. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo;

II. Dar cumplimiento a lo dispuesto en los programas previstos en esta Ley;

III. Establecer una política integral de desarrollo regional y urbano en los centros de población y zonas conurbadas, mediante la programación de adquisiciones, administración y manejo adecuado de las reservas;

IV. Controlar la ocupación, uso o aprovechamiento de las reservas;

V. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de inmuebles por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continua el Registro del Patrimonio Inmobiliario Estatal;

VI. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas, y

VII. Establecer los compromisos para la agilización de procedimientos y trámites administrativos a fin de cumplir con los objetivos convenidos.

Artículo 35. El Ejecutivo del estado y los municipios otorgarán prioridad en la programación de acciones e inversiones para la constitución de reservas territoriales para el crecimiento habitacional, con objeto de:

I. Ampliar la posibilidad de acceso al suelo para los sectores sociales de menores ingresos;

II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;

III. Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos, para evitar la especulación inmobiliaria, y

IV. Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo.

SECCIÓN TERCERA

Regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 36. El Ejecutivo estatal y los municipios, en coordinación con la Federación, en su caso, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra con objeto de:

I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;

II. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos;

III. Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización, y

IV. Garantizar que, mediante la organización y cooperación de los involucrados, se ejecuten las obras de urbanización requeridas.

Artículo 37. La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana, de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse a la presente ley y sus reglamentos y, en su caso, a la Ley para la Enajenación de Predios de Interés Social.

Artículo 38. La regularización de un asentamiento humano no será procedente cuando:

I. Se contravenga a lo que establezca el programa de desarrollo urbano correspondiente;

II. Se invadan derechos de vía de instalaciones, líneas o ductos superficiales o subterráneos; áreas naturales protegidas; zonas de riesgo o amortiguamiento de instalaciones o actividades específicas, o los derechos generados por cuerpos de agua;

III. No sea factible técnica o financieramente dotarlo de la infraestructura y servicios públicos necesarios;

IV. Se ubiquen en zonas con características fisiográficas no aptas para su desarrollo;

V. Se asiente en zonas con relevancia ecológica, arqueológica o cultural;

VI. Se propicie la especulación en perjuicio del desarrollo urbano armónico, y

VII. El predio afectado tenga un bajo índice de ocupación, de conformidad a las disposiciones normativas y reglamentarias.

SECCIÓN CUARTA

Ordenamiento ecológico

Artículo 39. Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente en la entidad, se llevarán a cabo a través de los programas previstos en la presente ley y conforme lo prevea la legislación de la materia.

Los programas contendrán las disposiciones necesarias para el ordenamiento ecológico de los centros de población y los criterios para la explotación de los recursos naturales, lo cual tendrá por objeto mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 40. Se consideran áreas naturales protegidas, en los términos de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las zonas que, formando parte de los centros de población o zonas conurbadas, sean establecidas por los programas como sujetas a conservación, preservación o se les hubiere otorgado el carácter de zonas con uso restringido.

Artículo 41. Cuando sea interés del gobierno Federal la determinación de un área natural protegida dentro del territorio del estado, el Ejecutivo estatal promoverá la celebración del convenio correspondiente, a fin de garantizar la concurrencia y la coordinación de los tres niveles de gobierno.

CAPÍTULO SEGUNDO

Zonificación urbana

Artículo 42. Los municipios, cuando no formen parte de una zona conurbada, formularán, aprobarán y administrarán la zonificación de su territorio y las de sus centros de población ubicadas en él. La zonificación formará parte de los programas de desarrollo regional y urbano y se clasificará en primaria y secundaria, conforme al reglamento de la materia.

Artículo 43. Dicho reglamento contendrá las normas relativas a la tipología de usos de suelo; las compatibilidades y mezclas de usos permisibles; los rangos de seguridad para las actividades peligrosas; la normatividad del equipamiento; normas de diseño; derechos de vía; zonas de riesgo y las demás normas técnicas que deberán observarse en la zonificación.

Las áreas y predios ubicadas en ejidos y comunidades con vocación urbana se sujetarán, además de lo previsto en esta Ley y sus reglamentos, a la legislación agraria y disposiciones aplicables.

Artículo 44. En los predios donde el uso o construcción actual no corresponda al señalado en los programas, el propietario o poseedor sólo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. Las modificaciones con el fin de cambiar el uso del suelo deberán ajustarse a las disposiciones de planeación urbana vigentes.

CAPÍTULO TERCERO

Patrimonio cultural

Artículo 45. El patrimonio cultural del estado comprende, para efectos de esta ley, los lugares típicos o de belleza natural en los términos de la Ley Sobre Protección y Conservación de Lugares Típicos y de Belleza Natural.

Artículo 46. El control al desarrollo regional y urbano mediante la expedición de licencias tendrá, entre otros, el objeto de proteger el valor artístico, histórico o tradicional de lugares típicos o a paisajes de belleza natural, la belleza de ellos y la de los conjuntos estéticos o plásticos de atracción ciudadana, conforme a lo que ordena la ley de la materia.

Infraestructura y equipamiento urbanos

Artículo 47. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano, se sujetarán a la presente Ley y sus reglamentos; a los programas que de ella emanen, así como a las normas técnicas que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente. Dichas acciones deberán garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad de la población, en especial la que requieran los menores de edad, discapacitados y la población de la tercera edad.

La construcción de infraestructura que tenga su origen, atraviese o abastezca un centro de población o zona conurbada, debe contar con un dictamen de desarrollo urbano integral expedido por el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda.

Artículo 48. Quedan comprendidos en la infraestructura urbana, equipamiento y mobiliario urbano:

I. Infraestructura:

- a) Sistemas de agua potable y alcantarillado, así como plantas potabilizadoras y de aguas residuales;
- b) Redes de energía eléctrica, telefónica, de gas y alumbrado público;
- c) Vialidades y sus pavimentos, guarniciones y banquetas, y
- d) Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos;

II. Equipamiento para:

- a) Educación y cultura;
- b) Recreación y deporte;
- c) Comercio y abasto;
- d) Salud y asistencia pública;
- e) Comunicaciones y transporte;
- f) Administración pública y justicia, y
- g) Espacios para servicios religiosos;

III. Mobiliario como complemento del equipamiento:

- a) Equipo;

- b) Instalaciones;
- c) Maquinaria y vehículos;
- d) Casetas telefónicas;
- e) Patrullas de vigilancia;
- f) Buzones públicos;
- g) Camiones de bomberos, de rescate y recolectores de basura, y
- h) Otros.

CAPÍTULO QUINTO
Vivienda

Artículo 49. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda en materia de suelo y vivienda:

I. Formular, conducir y evaluar la política estatal de vivienda, y coordinar los programas y acciones que realicen las entidades de la administración pública estatal, tendientes a satisfacer necesidades habitacionales;

II. Elaborar y proponer el Programa Sectorial de Vivienda, considerando los planteamientos de los sectores público, social y privado;

III. Participar en la regulación del mercado de suelo para vivienda, determinando las políticas y normas generales que deberán observar las dependencias y entidades de la administración pública estatal en materia de adquisición y enajenación de suelo;

IV. Integrar y formular los programas de diseño y construcción de la vivienda para el bienestar de la población, con criterios ecotécnicos y de acuerdo con las tecnologías adecuadas;

V. Promover y coordinar la atención de necesidades de vivienda en caso de siniestros, que afecten a los habitantes de un asentamiento humano;

VI. Organizar y fomentar investigaciones en la materia, principalmente la enfocada a la reducción de costos, mejoramiento de la calidad y mayor producción de vivienda, y

VII. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo habitacional y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la Entidad, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

VIII. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y los demás ordenamientos legales aplicables;

IX. Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda;

X. Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales en general, y aquellos que le sean encomendados para su ejecución, de conformidad con los acuerdos y convenio que al efecto se celebren;

XI. Establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con gobiernos nacionales y organismos nacionales e internacionales, en coordinación con las autoridades competentes;

XII. Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la generación de vivienda, así como para auto productores, auto constructores y auto gestores de vivienda;

XIII. Promover y apoyar la construcción y operación de organismos de carácter no lucrativo que proporcionen asesoría a la población de bajos recursos para desarrollar de mejor manera sus procesos productivos y de gestión del hábitat;

XIV. Fomentar esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente a los que se encuentren en situación de pobreza, y

XV. Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones legales aplicables.

Artículo 50. Las acciones en materia de suelo y vivienda a cargo del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, así como de los municipios, se dirigirán al logro de los siguientes objetivos:

I. Aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda al mayor número de personas, con atención preferente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II. Integrar la vivienda al medio social y ecológico, preservando los recursos y las características del ambiente, de modo que sea un factor benéfico para el desarrollo urbano, de empleo y de arraigo en la población;

III. Ampliar la cobertura social de los sistemas de financiamiento para suelo urbanizado y vivienda, a fin de canalizar un mayor número de recursos a los trabajadores no asalariados, los campesinos, los indígenas y la población de bajos ingresos;

IV. Estimular los procesos de producción, mejoramiento y conservación de la vivienda, y promover la utilización de sistemas de construcción adecuados;

V. Promover y apoyar la producción y distribución de materiales locales para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;

VI. Apoyar la construcción de infraestructura de servicios para vivienda, a través de la participación organizada de la ciudadanía, e

VII. Impulsar en la población el desarrollo habitacional, de manera que se fomente al apoyo a la autoconstrucción organizada y la constitución de cooperativas para la vivienda.

VIII. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;

IX. Dar integridad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

X. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

XI. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

CAPÍTULO SEXTO

Formación, conservación, crecimiento y mejoramiento urbanos

Artículo 51. El Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano contendrá las determinaciones sobre provisiones de tierras y, en los casos de fundación de centros de población, ésta deberá realizarse en tierras susceptibles de aprovechamiento urbano, previa evaluación del impacto ambiental y con respeto a las costumbres culturales de las comunidades y a las áreas de valor ecológico y arqueológico

Artículo 52. Las políticas y las acciones específicas para la conservación, crecimiento y mejoramiento de los centros de población y zonas conurbadas, así como la zonificación de los mismos, se establecerán en los programas de desarrollo regional y urbano de conformidad con las normas de esta ley y del reglamento respectivo.

TÍTULO TERCERO

Fomento al Desarrollo

CAPÍTULO PRIMERO
Incentivos a la inversión

Artículo 53. El Ejecutivo del Estado por conducto del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda coordinará, concertará y fomentará, con la intervención que corresponda a los municipios, la participación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para incrementar los recursos destinados al desarrollo de la vivienda y a la atención de las necesidades de la sociedad para:

I. Lograr una alta rentabilidad financiera de los recursos orientados al desarrollo de la vivienda;

II. Eficientar la capacidad de interrelación de las estructuras gubernamentales, y

III. Evitar la especulación en perjuicio del desarrollo de la vivienda.

Artículo 54. El Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda elaborará un programa de trabajo para incentivar la inversión que, independientemente de lo dispuesto por la Ley de Fomento Económico del Estado y demás disposiciones aplicables, cubrirá las siguientes prioridades:

I. Integrar una cartera de proyectos de vivienda, con visión de mediano y largo plazo, que favorezcan la participación pública, social y privada;

II. Se deroga

III. Promover un marco administrativo y financiero propicio para asegurar la viabilidad de ejecución, financiamiento y operación de los proyectos.

Artículo 55. La participación de los particulares con inversiones en infraestructura y prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del gobierno del estado. Dichos incentivos podrán consistir en:

I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los gobiernos estatales o municipales; además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras nacionales y extranjeras;

II. Capacitación y asistencia en materias relacionadas con el desarrollo regional y urbano y el ordenamiento territorial;

III. Simplificación administrativa y desregularización de los trámites ante las autoridades estatales y municipales, y

IV. Los establecidos por la Ley de Fomento Económico del Estado.

Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los programas respectivos y que no contravengan lo dispuesto en esta ley, los programas y su reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO

Concesiones, licencias y permisos

Artículo 56. En la prestación de los servicios públicos municipales en los que tuviere injerencia la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, los particulares podrán participar mediante concesión, licencia o permiso temporales que se otorguen al efecto, los que se autorizarán siempre que se garantice su prestación en forma adecuada, asegurando su calidad a los usuarios y con certidumbre para sus titulares.

Artículo 57. Las convocatorias para la celebración de concursos de otorgamiento de las concesiones, licencias y permisos a que se refiere el artículo anterior se llevarán a cabo de acuerdo con la Ley de Obras Públicas del Estado y serán otorgadas por la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente; su contenido se indicará en el reglamento respectivo.

Artículo 58. En materia de concesiones, licencias y permisos, la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y el municipio o municipios, según corresponda, tienen atribuciones para:

I. Vigilar y, en su caso, modificar en la forma que sea conveniente y conforme a lo que prevean las disposiciones aplicables, dichos títulos;

II. Ocupar temporalmente el bien de dominio público o el servicio público e intervenir en su administración, en los casos en que su titular no lo preste eficazmente o se niegue a seguir prestándolo;

III. Verificar el pago oportuno de las obligaciones económicas a cargo del titular;

IV. Supervisar las obras que deba realizar el titular, así como establecer las normas de coordinación con otros servicios públicos similares;

V. Establecer las modalidades que se requieran para la más adecuada prestación de los servicios públicos, cuando no lo prevea el reglamento respectivo;

VI. Revocarlos;

VII. Recibir el bien o los servicios conforme al título que corresponda, y

VIII. Dictar las medidas necesarias tendentes a proteger el interés público.

Artículo 59. Las concesiones, licencias y permisos sobre bienes de dominio público y prestación de servicios públicos no crean derechos reales, otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan los ordenamientos aplicables o el respectivo título.

Artículo 60. Las concesiones, licencias y permisos serán por tiempo determinado y el plazo de vigencia será fijado por la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, tomando en cuenta el monto de la inversión, el plazo de su amortización, y el beneficio social y económico que signifique para el área urbana o la región.

Artículo 61. Al término del plazo de la concesión, licencia o permiso o de la última prórroga en su caso, las obras o instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble de que se trate, pasarán a formar parte del patrimonio del estado o del municipio, según corresponda.

Artículo 62. El título de concesión, la licencia o el permiso, para la explotación de bienes de dominio público o para la prestación de un servicio público, deberá contener los requisitos, obligaciones del titular y demás condiciones que se establezcan en el reglamento de esta Ley.

Artículo 63. El escrito por el que se otorgue concesión, licencia o permiso para la prestación de servicios públicos, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y contener al menos las siguientes consideraciones generales:

I. La precisión del servicio público y de los bienes que pueden afectarse en su prestación por parte del titular;

II. Las medidas que el titular deberá tomar para asegurar el buen funcionamiento, la igualdad, la continuidad, la regularidad y la adecuación del servicio público;

III. Las sanciones a que el referido titular se hará acreedor, cuando haya irregularidades en la prestación del servicio;

IV. Las condiciones en que los usuarios puedan utilizar tanto los bienes como los servicios propiamente dichos;

V. Las tarifas, forma de modificarlas y las contraprestaciones que tenga que cubrir el beneficiario, y

VI. La fianza o garantía que tenga la obligación de otorgar el titular para responder de la eficiencia en la prestación del servicio.

Artículo 64. No podrán presentar solicitudes para el otorgamiento de concesiones, licencias o permisos a que se refiere este capítulo, las personas físicas o morales siguientes:

I. Los servidores públicos, sean federales, estatales o municipales;

II. Los cónyuges, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales hasta el cuarto grado y los parientes por afinidad hasta el segundo grado de los funcionarios que determinen su otorgamiento;

III. Las empresas en las cuales los servidores públicos directamente involucrados tengan intereses económicos, y

IV. Las demás que determinen el estado o los municipios.

Artículo 65. Son causas de revocación de las concesiones, licencias y permisos a que se refiere esta ley:

I. La interrupción por el titular, en todo o en parte, del servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes, de que se trate sin causa justificada y sin previa autorización por escrito del gobierno del estado o el municipio respectivo;

II. El incumplimiento por parte del referido titular de las obligaciones establecidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como de las obligaciones contenidas en las bases;

III. Los actos del titular a que se refiere este artículo o empleados de éste que provoquen daños físicos o patrimoniales a cualquier usuario, que por su gravedad o frecuencia hagan necesaria la revocación;

IV. La violación a lo previsto en el artículo 64 de esta Ley, y

V. Las demás previstas en las leyes y reglamentos relativos y en las propias bases.

CAPÍTULO TERCERO

Simplificación administrativa

Artículo 66. El gobierno del estado y los municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de reducir, agilizar y dar transparencia a los trámites y procedimientos que se realicen ante ellos implantarán las siguientes acciones:

I. Descentralización o desconcentración de funciones con el objeto de atender a la ciudadanía lo más próximo al lugar donde se generen sus demandas;

II. Instalación de ventanillas únicas de gestión, para el desahogo de trámites ante las dependencias u organismos de los diferentes niveles de gobierno, con el propósito de evitar la duplicación de trámites;

III. Informar al público sobre los servicios que presta cada dependencia y entidad, así como los horarios y días establecidos para la prestación de servicios o realización de trámites ante éstas;

IV. Reducción de las facultades discrecionales por parte de las autoridades;

V. Reducción de trámites y plazos en la atención de solicitudes, y

VI. Las demás que tiendan a proporcionar un servicio público de mayor calidad y eficiencia.

CAPÍTULO CUARTO

Garantías a la inversión

Artículo 67. Cuando en cualquier momento del cumplimiento de las obligaciones en las concesiones, licencias o permisos cambien las condiciones o circunstancias generales existentes en su otorgamiento, por acontecimientos extraordinarios que no se pudieron razonablemente prever por las partes, y que de llevarse adelante los términos del título, resulten las prestaciones excesivamente onerosas o notoriamente favorables para la autoridad o para el prestador del servicio en cuestión, deberá modificarse conforme a la buena fe, a la mayor reciprocidad, a la equidad de intereses y, en caso de ser esto imposible, podrá determinarse la extinción de sus efectos.

Sólo se considerarán como acontecimientos extraordinarios, aquellas alteraciones imprevisibles que sobrevengan por hechos o circunstancias que alteren la situación económica del país.

Artículo 68. Cuando sea procedente la modificación o extinción de los efectos de los actos administrativos, según lo previsto en este capítulo, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente o los municipios, en sus respectivas competencias, modificarán o cancelarán el acto administrativo, pudiendo obrar a solicitud del titular de la concesión, licencia o permiso de que se trate, o de oficio.

CAPÍTULO QUINTO

Silencio administrativo

Artículo 69. Las autoridades estatales y municipales tienen la obligación de dar contestación o de resolver toda promoción o petición presentada por los interesados dentro de los plazos establecidos por la presente Ley o sus reglamentos.

A falta de un plazo específico, y siempre que la naturaleza del acto lo permita, la providencia deberá dictarse y notificarse dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que se haya presentado la promoción.

El Reglamento interno de esta Ley, definirá las reglas de procedencia sobre el silencio administrativo a que se refiere esta ley.

TÍTULO CUARTO

Control al Desarrollo

CAPÍTULO PRIMERO

Presupuestos regulatorios

Artículo 70. Toda persona física o moral que pretenda llevar a cabo una acción de desarrollo urbano deberá obtener el dictamen o las licencias respectivas, de conformidad con las disposiciones del presente título.

La evaluación del impacto ambiental que conforme a la legislación de la materia deba realizar la autoridad competente, considerará los efectos de dichas acciones sobre la estructura y el desarrollo de los asentamientos humanos en la región de que se trate. Dicha evaluación se integrará a los dictámenes de desarrollo urbano o a las licencias municipales.

Artículo 71. Quienes realicen acciones por las que se constituyan nuevos espacios urbanos, estarán obligados a realizar por su cuenta las obras de urbanización y a proyectar y localizar las superficies para áreas verdes y equipamiento que satisfagan las necesidades generadas por dichos espacios. Para tal efecto, el reglamento de la presente Ley establecerá obligaciones equivalentes para fraccionamientos, relotificaciones, subdivisiones, desarrollos inmobiliarios habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, mixtos o turísticos y demás modalidades del desarrollo urbano.

Artículo 72. Para la autorización de acciones de desarrollo regional y urbano que generen un impacto en la demanda de agua potable, drenaje y electricidad, deberá obtenerse previamente dictamen de factibilidad de las entidades competentes.

Artículo 73. Las licencias de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos o turísticos, serán expedidas por los municipios cuando exista un programa de desarrollo urbano en vigor, para fundamentar el otorgamiento o la negativa de dichas licencias.

Las licencias serán expedidas por el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, cuando no exista un programa en los términos del párrafo anterior o en los casos en que los municipios hayan convenido el ejercicio de dicha facultad con el Ejecutivo del Estado.

Artículo 74. Las licencias de construcción serán expedidas en todos los casos por las autoridades municipales, en los términos de la presente Ley, el reglamento de construcciones del estado y los que, sobre la materia, emitieran los municipios.

Artículo 75. El dictamen de desarrollo urbano integral comprenderá las especificaciones relativas al uso del suelo, compatibilidad con usos circundantes, densidad permisible, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, restricciones, además de las determinaciones que, en su caso, emitan las dependencias y entidades competentes en materia de protección ambiental, integración vial, factibilidad de agua, drenaje y electricidad, así como otras cuya competencia se involucre con motivo de la actividad que se pretenda desarrollar sobre un predio determinado.

Toda acción de desarrollo urbano que por su magnitud rebase el ámbito municipal, deberá sujetarse a las disposiciones señaladas por esta Ley y sus reglamentos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Licencias de uso de suelo y constancias de zonificación

Artículo 76. Será obligatorio obtener de las autoridades municipales licencia de uso del suelo para:

I. Cambiar el uso del suelo de un predio ubicado en el área de aplicación del programa de desarrollo urbano;

II. Dedicar un predio a un uso no especificado por el programa de desarrollo urbano vigente en la zona, y

III. Dedicar un predio a un uso determinado en zonas donde no exista un programa de desarrollo urbano. En este último caso el municipio respectivo podrá solicitar el apoyo necesario al Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda.

No se requerirá la licencia de uso del suelo en los casos en que el uso previsto, de llevarse a cabo, esté expresamente autorizado por un programa en vigor o, cuando se haya obtenido un dictamen de desarrollo urbano integral favorable.

Artículo 77. Los propietarios y poseionarios de predios para los cuales exista una zonificación establecida por un programa de desarrollo urbano, tendrán derecho a obtener constancias de zonificación.

La vigencia de las constancias de zonificación, así como los requisitos para su otorgamiento, serán establecidos en el reglamento respectivo de la presente Ley.

CAPÍTULO TERCERO

Apertura de vías públicas

Artículo 78. Para la apertura, prolongación, ampliación y cierre de vías públicas estatales, no previstas en los programas emanados de la presente Ley, se requerirá la autorización de la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente y, en su caso, de la Comisión de Conurbación respectiva, a petición del municipio interesado.

El reglamento de esta Ley establecerá los tipos, dimensiones mínimas, características, normas para el alojamiento de redes de servicio y especificaciones que al efecto hayan emitido las dependencias y entidades federales y estatales competentes en la materia.

CAPÍTULO CUARTO

División y fusión de predios

Artículo 79. La autorización de las fusiones, subdivisiones y servidumbres, relotificación y lotificaciones de áreas o predios en el territorio del estado, tendrán por objeto vigilar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en esta Ley, demás disposiciones legales aplicables y en los programas de desarrollo urbano vigentes, y garantizar la existencia de la infraestructura, de las áreas verdes y para equipamiento en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población.

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Fusión, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del mismo uso;

II. Subdivisión y servidumbres, la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de vías públicas; en su caso puede generar servidumbre de paso cuando el predio dominante no tenga acceso por vía pública;

III. Lotificación, la partición de un terreno que requiere de una o más vías públicas, con superficie menor a una hectárea;

IV. Relotificación, la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada, y

V. Fraccionamiento, la división de un terreno en lotes que requieran el trazo de una o más vías públicas.

Artículo 80. Quienes lleven a cabo lotificaciones y relotificaciones de predios, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización y ceder áreas de donación en proporciones equivalentes a las establecidas para los fraccionamientos por esta Ley y sus reglamentos.

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

Las autorizaciones a que se refiere este capítulo se otorgarán con base en lo dispuesto por el reglamento respectivo de esta Ley, con las excepciones que el mismo prevea.

Artículo 81. Las disposiciones secundarias determinarán los tipos de fraccionamientos, los usos y destinos, vialidad, restricciones de ubicación y construcción, infraestructura necesaria, donaciones, mobiliario urbano, mecanismos de supervisión y recepción y demás elementos de la urbanización, de acuerdo con sus diferentes tipos; así como a los requisitos, condiciones y procedimientos para la autorización de fraccionamientos, además de las obligaciones de los fraccionadores y de los adquirentes de lotes en los mismos.

Las dimensiones mínimas de lotes para vivienda unifamiliar serán de ciento cinco metros cuadrados con un frente de siete metros lineales y sólo en desarrollos habitacionales de interés social se permitirá el lote de ocupación unifamiliar cuyas dimensiones mínimas sean de sesenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados de superficie y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales de frente, siempre que sobre el mismo exista una vivienda estructuralmente independiente o, en su caso, se demuestre fehacientemente que el adquirente o el desarrollador ha recibido crédito para su construcción inminente.

Las dimensiones mínimas de lotes para viviendas multifamiliares serán de ciento ochenta metros cuadrados con un frente de doce metros lineales, en agrupación de cuatro viviendas, dos en cada nivel; estos conjuntos contarán con un cajón de estacionamiento por vivienda, resueltos hacia el interior del lote. Para la enajenación de estas viviendas será necesario constituir régimen de condominio.

Se entiende por desarrollo habitacional aquel en el que además de cumplirse los requisitos urbanos solicitados para los fraccionamientos de interés social, se ofrece como producto la vivienda.

Será improcedente la autorización de traslado de dominio de los lotes en desarrollos habitacionales cuando:

- I. No exista vivienda construida sobre el lote o no se demuestre la obtención de crédito con tal finalidad;**
- II. Se carezca de infraestructura básica en el sitio en que se ubique el lote; y**
- III. Contándose con infraestructura básica en la zona, no se permita ampliar la cobertura del servicio por incremento de la densidad y la mayor participación del suelo urbano.**

Tratándose de desarrollos habitacionales, los tiempos de publicaciones se ajustarán a una sola exhibición, tanto en la Gaceta Oficial como en el periódico de mayor circulación del lugar donde se construya y por siete días consecutivos en la tabla de avisos del Palacio Municipal del lugar en que se ubique el proyecto.

En estos desarrollos habitacionales, para efectos de garantizar al estado la realización de las obras de urbanización, el desarrollador podrá optar por la constitución de fianza, hipoteca sobre el treinta por ciento de los lotes resultantes del proyecto autorizado o hipoteca equivalente al total del valor de la obra de urbanización sobre inmueble distinto.

Los inmuebles a hipotecar deberán reportar al momento de constituir la garantía, libertad de gravamen y para su liberación se acreditará la recepción satisfactoria de los servicios públicos por parte de los órganos y entidades competentes, así como la exhibición de los instrumentos públicos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los que se consigne la donación a favor del Ayuntamiento de que se trate, de las áreas de vialidad, equipamiento y verdes.

Artículo 82. El Ejecutivo del Estado promoverá por conducto del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, la realización de fraccionamientos populares para los grupos sociales de bajos ingresos, con servicios mínimos ejecutados por personas físicas o morales de los sectores público, social, privado o de los propios

beneficiados, en los cuales se permitirá la introducción de dichos servicios en forma paulatina.

Para tal efecto, impulsará la formación de asociaciones y la celebración de actos, convenios y contratos entre los grupos organizados demandantes de suelo, los propietarios de los predios, los promotores de urbanización y vivienda, los inversionistas y los beneficiados.

Artículo 83. Para el apoyo a los fraccionamientos de urbanización progresiva, el Ejecutivo del estado y los municipios prestarán:

I. Asistencia a promotores y a grupos interesados para su organización legal;

II. Asesoría para la elaboración del proyecto de fraccionamiento; la obtención de la licencia; la ejecución por etapas de su urbanización y equipamiento, así como el otorgamiento, en su oportunidad, del título de propiedad de cada lote, y

III. El suministro de planos prototipo para la construcción progresiva de viviendas y la capacitación a los integrantes de las organizaciones sociales para fomentar la autoconstrucción.

Artículo 84. Para celebrar contratos de promesa de compra-venta, compraventa, la ejecución de fideicomiso traslativo de dominio o de cualquier otro acto jurídico, cuyo objeto sea la creación de un fraccionamiento, se requerirá la aprobación de la autoridad competente y además otorgará las garantías que señale el reglamento de esta Ley.

Los fedatarios públicos exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, la acreditación de que se ha cumplido con las obligaciones correspondientes.

Los funcionarios del Poder Judicial, en las resoluciones que emitan y que impliquen la realización de alguno de los actos jurídicos a que se refiere el párrafo primero de este artículo, solicitarán la acreditación de que se ha cumplido con las obligaciones correspondientes.

Quienes celebren las operaciones mencionadas sin sujetarse a lo ordenado, serán sancionados conforme a lo dispuesto en esta Ley y a la legislación relativa.

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

Artículo 85. Todo propietario o poseedor de predios que fusione, subdivida, lotifique, relotifique o fraccione violando las disposiciones de esta Ley, sus reglamentos, los programas de desarrollo urbano vigentes, o los convenios o autorizaciones concedidas, se hará acreedor a las sanciones a que se refiere este ordenamiento, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes.

Cuando el fraccionador haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto por esta Ley, sus reglamentos, los

programas de desarrollo urbano o la autorización respectiva, la autoridad municipal, previa audiencia del interesado, podrá ordenar la corrección de dichas obras, la suspensión temporal o definitiva o incluso la demolición total o parcial, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, el cual deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados.

Artículo 86. Para formalizar la entrega del fraccionamiento, el fraccionador aportará al municipio todas las áreas no susceptibles de venta y la infraestructura del fraccionamiento, además de cumplir con los requisitos que prevea el reglamento aplicable.

La entrega de las redes de agua, drenaje, electrificación, alumbrado público y demás bienes de equipamiento, se hará a las dependencias o entidades encargadas de su operación y se sujetará al otorgamiento de las fianzas y al cumplimiento de los requisitos que se establezcan en el reglamento de esta Ley y los ordenamientos en la materia.

CAPÍTULO QUINTO

Conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industriales y turísticos

Artículo 87. Para la edificación de conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industriales o turísticos, cualquiera que sea el régimen de propiedad, se deberá obtener licencia de construcción, previa constancia de zonificación o dictamen de desarrollo urbano integral, según corresponda, además de observar la satisfacción y cumplimiento de los requisitos que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 88. Los promotores de estos conjuntos están obligados a ejecutar las obras de conexión a las redes de infraestructura; cubrir el pago de los derechos correspondientes, así como a establecer áreas de donación equivalentes a las reglamentarias para los distintos tipos de fraccionamientos, ya sea que se entreguen a la autoridad competente o que sean administradas por ellos, según se convenga.

La obligación de realizar obras de infraestructura en estos conjuntos, podrá ser cumplida mediante la ejecución directa de las mismas por el promotor o el propietario, o el pago al organismo operador respectivo del costo de dichas obras.

CAPÍTULO SEXTO

Licencias de construcción

Artículo 89. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del estado, requerirá de la licencia de construcción municipal correspondiente, de acuerdo con la zonificación establecida, conforme a las normas de esta Ley y a sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 90. El reglamento de construcciones del estado y en su caso los que emitan los municipios sin contravenir a éste, establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene,

seguridad, estabilidad, emergencias, acceso y estacionamiento, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los municipios vigilarán el cumplimiento del reglamento de construcciones vigente en el estado y, en su caso, el reglamento municipal correspondiente.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Medidas de seguridad

Artículo 91. Las medidas de seguridad son las acciones para procurar el cumplimiento, control y regulación del desarrollo urbano; serán de inmediata ejecución; tendrán carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan, y estarán encaminadas a evitar daños a la integridad física de las personas, al medio ambiente, al patrimonio histórico, arqueológico, cultural, siendo las siguientes:

I. La suspensión de obras, servicios y actividades;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;

III. La desocupación de inmuebles y la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo;

IV. La demolición de construcciones;

V. El retiro de instalaciones;

VI. La prohibición de uso o utilización de maquinaria o equipo;

VII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier irregularidad o riesgo en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios, y

VIII. Cualquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados.

El reglamento determinará los casos, requisitos y procedimientos en que deberán ser aplicadas las medidas de seguridad por las autoridades competentes.

En ningún caso se aplicarán en violación a las garantías individuales y a los derechos humanos.

CAPÍTULO OCTAVO

Infracciones, sanciones y medios de impugnación

Artículo 92. Las infracciones a los preceptos de la presente Ley y a los reglamentos y disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por el Ejecutivo del estado o la autoridad municipal, conforme a sus respectivas competencias, según lo determine la propia Ley y la legislación aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas en que pudiera incurrirse.

Artículo 93. Las sanciones por transgredir las disposiciones de esta Ley o sus reglamentos, podrán consistir en:

I. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;

II. Multa hasta por el 25% del monto total de la inversión realizada;

III. Demolición o retiro, a costa del infractor, de las construcciones o instalaciones efectuadas;

IV. Intervención administrativa de la empresa, y

V. Revocación de las autorizaciones, concesiones, permisos o licencias otorgadas.

Podrán imponerse al infractor sanciones y aplicar simultáneamente las medidas de seguridad que correspondan, independientemente de las sanciones penales a las que se haga acreedor.

Artículo 94. Para la imposición de sanciones, se deberá atender a la gravedad de la infracción y los daños que ésta cause a la ordenación del desarrollo urbano, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble objeto de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiese.

Artículo 95. Cuando el Ejecutivo del estado tenga conocimiento de una infracción cometida en la esfera competencial de los municipios, que implique riesgo de los daños que se mencionan en el artículo 83, además de aplicar las medidas de seguridad procedentes, solicitará al municipio de que se trate la suspensión, revocación o cancelación de la concesión, del permiso, autorización o licencia que en su caso haya otorgado para la realización de la actividad que dio lugar a la infracción, sin perjuicio de acudir ante las autoridades judiciales competentes para ejercitar las acciones correspondientes.

Artículo 96. Son responsables en la comisión de las infracciones previstas en esta Ley, las personas físicas o morales que realicen los supuestos que en la misma y en sus reglamentos se consideren como tales. El reglamento establecerá los procedimientos para la práctica de notificaciones, requerimientos y para la aplicación de sanciones.

Artículo 97. La imposición de sanciones y medidas de seguridad, se hará independientemente de la obligación del infractor de corregir las irregularidades que motivaron la sanción. En el caso de que el infractor no dé cumplimiento a las órdenes de corrección que se le impongan, la autoridad administrativa o judicial que conozca del procedimiento, podrá ejecutar las medidas de seguridad o sanciones a costa del propietario y, para tal cumplimiento, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 98. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los fedatarios públicos:

I. Autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin constatar que cuenten con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables;

II. No insertar en los instrumentos públicos correspondientes los actos jurídicos citados en la fracción anterior, y

III. Autorizar o autenticar actos, convenios y contratos relativos a la utilización o disposición de acciones de desarrollo urbano y predios, que contravengan esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones relativas.

Los fedatarios públicos que incurran en las infracciones antes mencionadas serán sancionados conforme al procedimiento establecido en la Ley del Notariado y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren resultarles.

Artículo 99. Es infracción cuya responsabilidad corresponde a funcionarios del Poder Judicial, el dictar resolución en violación a lo previsto en esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables.

Los funcionarios del Poder Judicial que incurran en la infracción antes mencionada, serán sancionados conforme al procedimiento establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Artículo 100. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio:

I. Inscribir actos, convenios, contratos o cualquier afectación en los registros a su cargo, que no se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables de desarrollo regional y urbano vigentes, y

II. Obstruir la consulta pública de los programas previstos en esta Ley, sus reglamentos y demás documentos que de acuerdo a la misma deban inscribirse.

Artículo 101. Los servidores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que cometan las infracciones descritas en este Título, serán sancionados conforme a las disposiciones y procedimientos previstos en la Ley de Registro Público de la Propiedad, en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado y demás ordenamientos, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren resultarles.

Artículo 102. Las autoridades estatales y municipales que tengan conocimiento de infracciones a esta Ley y sus reglamentos, cometidas por fedatarios públicos, servidores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio o cualquier servidor público, pondrán en conocimiento del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías y de la Dirección General de Responsabilidades y Situación Patrimonial de la Contraloría General del Estado, los hechos generadores de las infracciones.

Artículo 103. Contra las resoluciones administrativas que las autoridades competentes dicten con motivo de la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos, procederá el recurso de inconformidad que se interpondrá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada.

Artículo 104. La interposición del recurso se hará mediante escrito dirigido a la autoridad administrativa que emitió la resolución reclamada y será resuelto por un superior jerárquico; si no lo hubiere, será resuelto por la propia autoridad emisora; en él se deberán expresar el nombre, el domicilio del recurrente y los agravios, acompañado de los elementos de prueba que se consideren necesarios, así como las constancias que acrediten la personalidad del promovente.

La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución impugnada, siempre y cuando tal resolución no consista en una medida de seguridad que deba ejecutarse de forma inmediata, cause perjuicio a terceros o daños evidentes a la colectividad.

Los efectos de la resolución también deben suspenderse en los casos y condiciones que prevea el reglamento respectivo.

Artículo 105. Los fallos que en este procedimiento se dicten contendrán la fijación del acto reclamado, la fundamentación y motivación en que se apoye y los puntos de resolución.

La autoridad que conozca del recurso dictará la resolución y la notificará en un plazo que no excederá de treinta días hábiles de la fecha de interposición del recurso.

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

Artículo primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del gobierno del estado.

Artículo segundo. Se abrogan la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz-Llave, publicada en la Gaceta Oficial del Estado del 17 de febrero de 1977; la Ley del Instituto Veracruzano de Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial del Estado del 26 de febrero de 1987; y la Ley que crea la Comisión de Desarrollo Urbano para el Estado, publicada en la Gaceta Oficial del 25 de febrero de 1989.

Artículo tercero. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Artículo cuarto. La Secretaría de Desarrollo Regional realizará las gestiones que se requieran para liquidar la Sociedad Anónima de Capital Variable Desarrollo Urbano del Puerto Industrial del Ostión, constituida el 1º de junio de 1981 por el Gobierno Federal mediante escritura pública y transferida al Gobierno del Estado por acuerdo del Ejecutivo Federal publicado el día 24 de julio de 1986 en el Diario Oficial de la Federación.

El trámite de liquidación se realizará con la participación que corresponda a la Secretaría de Finanzas y Planeación y a la Contraloría General.

Artículo quinto. Los recursos materiales y financieros con que cuentan el Instituto Veracruzano de Vivienda, la Comisión de Desarrollo Urbano y la Sociedad Anónima de Capital Variable Desarrollo Urbano del Puerto Industrial del Ostión, se transferirán al Instituto Veracruzano de Fomento al Desarrollo Regional.

Artículo sexto. El personal del organismo público descentralizado Instituto Veracruzano de Vivienda y la Sociedad Anónima de Capital Variable Desarrollo Urbano del Puerto Industrial del Ostión, quedarán adscritos al Instituto Veracruzano de Fomento al Desarrollo Regional, y en ninguna forma resultarán afectados en sus derechos adquiridos en razón de su relación laboral.

La creación del Instituto Veracruzano de Fomento al Desarrollo Regional no dará lugar a la creación de nuevas plazas de personal, y en caso de ser necesarias, se estará a las disposiciones de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado y demás disposiciones aplicables.

Artículo séptimo. La Secretaría de Desarrollo Regional será la encargada de hacer entrega de los bienes y recursos materiales al Instituto Veracruzano de Fomento al Desarrollo Regional y llevará a cabo los procedimientos de liquidación y disolución conforme a derecho sujetándose a la disponibilidad presupuestal con que cuenta el gobierno del estado para el sector de Desarrollo Regional.

De las gestiones que realice la Secretaría de Desarrollo Regional para la consecución de los fines señalados en el párrafo anterior mantendrá permanentemente informadas a la Secretaría de Finanzas y Planeación y a la Contraloría General, dependencias que participarán en el proceso, según les corresponda.

Artículo octavo. En tanto se expidan los reglamentos de esta Ley, continuarán aplicándose los que se encuentran vigentes, en lo que no se opongan a la presente Ley.

Dichos reglamentos habrán de simplificar la realización de los trámites previstos en esta Ley, y habrán de expedirse en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la vigencia de la misma.

Artículo noveno. Los planes, esquemas y programas que hayan cubierto las formalidades para su aprobación conforme a la Ley de Asentamientos Humanos que se abroga, adquieren la categoría de programa y quedarán vigentes conforme a los términos de este ordenamiento.

Artículo décimo. Las obras o acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, se terminarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Los programas, obras y acciones que deriven de la aplicación de esta Ley para el presente ejercicio, estarán sujetos a los recursos aprobados en el Decreto de Presupuesto de Egresos del Estado para 1999, para el sector de desarrollo regional.

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

Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado.

Segundo. Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan al presente decreto.

Tercero. El Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y vivienda deberá emitir su Reglamento Interior, en un término no mayor a 90 días.

Dada en el Salón de Sesiones de la H. LVIII Legislatura del Estado, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los quince días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve.— Trinidad San Román Vera, Diputado Presidente.— Rúbrica.— Edmundo Cristóbal Cruz, Diputado Secretario.— Rúbrica.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 87 fracción I y 93 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, mando se publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los dieciséis días del mes de abril de mil novecientos noventa y nueve.

Miguel Alemán Velazco
Gobernador Constitucional del Estado

Nohemí Quirasco Hernández
Secretaria General de Gobierno

Porfirio Serrano Amador
Secretario de Desarrollo Regional