

Anexo I.2. Fundamentación jurídica.

El fundamento jurídico del Programa de Desarrollo Urbano (PDU) de Chetumal-Calderitas-Subteniente López-Huay-Pix y Xul-Há se establece en diversos ordenamientos de la legislación federal y estatal.

Fundamento Legal Federal.¹

- 1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos², en sus artículos 25; 26; 27, párrafo III y fracción VII; 73, fracción XXIX; y 115, fracciones V y VI.
- 2) Ley de Planeación³: en sus artículos 1, 12, 22, 26 y 33.
- 3) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano⁴: en sus artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 11, 22, 23, 24, 25, 28, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 81, 82, 85, 86, 87 y 5° Transitorio.
- 4) Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente⁵: en sus artículos 2 fracción I, 7 fracción I, 8, 23 fracción I y 28.
- 5) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal⁶: en sus artículos 32 y 32 bis.
- 6) Legislación de otros sectores con incidencia en el desarrollo urbano
- 7) Ley Agraria⁷: en sus artículos 3, 52, 63, 64, 75, 76, 87, 88, 89 y 93.
- 8) Ley General de Bienes Nacionales⁸: en sus artículos 6, 13, 61 y 120.
- 9) Ley Federal de Vivienda⁹: en sus artículos 1, 3, 6 fracciones I, II, VI y IX y 13.
- 10) Ley General de Desarrollo Social¹⁰: en sus artículos 1, fracciones I a IV; 6, 12, 18, 19 fracciones VII y IX.
- 11) Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas¹¹: en sus artículos: 5, 21, 27, 28, 37, 38, 39, 42, 43 y 45.
- 12) Ley Aduanera.¹²

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica de la Planeación urbana en México emana de la Constitución Política, la que establece el marco para que el Municipio formule, apruebe y administre los programas de desarrollo urbano y la zonificación que de ellos se deriva a través de licencias y permisos. Los siguientes artículos fundamentan la actividad de planeación urbana en nuestro país:

1 El marco legal federal fue consultado en la página electrónica <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm> los días 9, 10 y 11 de enero de 2009.

2 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2008.

3 Ley de Planeación, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003

4 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.

5 Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de mayo de 2008,

6 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2008.

7 Ley Agraria, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de abril de 2008,

8 Ley General de Bienes Nacionales, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de agosto de 2007

9 Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006,

10 Ley General de Desarrollo Social, (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 2004)

11 Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986.

12 Ley Aduanera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 1995; última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 09 de diciembre de 2013.

El Artículo 25 señala que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

Indica también que el Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Menciona que al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El Artículo 26 establece la responsabilidad del Estado para organizar un Sistema de Planeación Democrática del Desarrollo Nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática y mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los Programas de Desarrollo Habrá un Plan Nacional de Desarrollo, al cual se sujetarán obligatoriamente los Programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo.

El Artículo 27, párrafo tercero, establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, agua y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población... y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

La Fracción VII establece que se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

El Artículo 73 Fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos.

Asimismo, la Fracción XXIX-D faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social.

El Artículo 115 Fracción V faculta a los Municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; para tal efecto expedirá los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.

2. Ley de Planeación

Esta Ley determina cuatro vertientes que permiten definir el carácter operativo y jurídico de los instrumentos y acciones adecuadas a cada caso. Señala las vertientes de obligación que se aplica a la Administración Pública Federal centralizada y paraestatal; la de inducción dirigida al sector privado para el manejo de políticas económicas y sociales; la de concertación que comprenden las acciones que acuerden realizar conjuntamente el sector público y los particulares, personas físicas y morales de derecho social y privado y la de coordinación que incorpora las acciones de planeación que la federación realice con las entidades federativas y a través de éstos, con los de los municipios.

Los programas de elaborados en el marco de ésta Ley deberán territorializar sus acciones en los Municipios, de ahí la importancia de buscar una efectiva concurrencia entre los tres ámbitos de gobierno.

En el Artículo 1 se señala que la Ley tiene por objeto establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo; establecer las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática. Establece además las bases para promover y garantizar la participación democrática de los diversos grupos sociales así como de los pueblos y comunidades indígenas, a través de sus representantes y autoridades, en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

El Artículo 12 establece que los aspectos de la Planeación Nacional del Desarrollo que correspondan a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se llevarán a cabo, mediante el Sistema Nacional de Planeación Democrática. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal formarán parte del Sistema, a través de las unidades administrativas que tengan asignadas las funciones de planeación dentro de las propias dependencias y entidades.

El Artículo 22 menciona que el Plan Nacional de Desarrollo indicará los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales que deban ser elaborados conforme a este capítulo.

El Artículo 26 establece que los programas especiales se referirán a las prioridades del desarrollo integral del país fijados en el plan o a las actividades relacionadas con dos o más dependencias coordinadoras de sector.

El Artículo 33 señala que el Ejecutivo Federal podrá convenir con los gobiernos de las entidades federativas, la coordinación que se requiera a efecto de que dichos gobiernos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por la Federación y los Estados se planeen de manera conjunta. En todos los casos se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios.

3. Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

Durante el tramo final de la elaboración de este documento, ocurrió la aprobación y publicación de esta nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, que se materializó en el Periódico Oficial del 28 de noviembre de 2016. De esta manera se reemplazó a la anterior Ley General de Asentamientos Humanos que databa del año 1993, por lo que estuvo vigente durante un periodo de 23 años.

Con esta actualización jurídica, inicia se puede decir en cierto sentido, que la legislación federal en la materia, inicia una tercera etapa; y que además de darle continuidad a varios aspectos ya contemplados en la Ley General de Asentamientos Humanos de 1993, además incorpora la

atención a nuevos problemas y nuevos fenómenos que experimentan el territorio y las ciudades mexicanas.

Esta Ley constituye la disposición jurídica fundamental para la elaboración del presente Programa de Desarrollo Urbano. En su primer artículo la ley establece el objeto de sus disposiciones:

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

Fracción II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

Fracción III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

Fracción IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

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

Como aspecto novedoso en este sector, esta nueva Ley General introduce principios equiparables a los derechos humanos en cuanto al derecho a la ciudad; a través de su artículo segundo, que señala: Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

El artículo 3° aborda las definiciones de los diferentes conceptos y términos contenidos en la propia ley (por lo cual pueden considerarse como sus definiciones legales para los efectos y consecuencias de esta Ley General). Se mantienen varios términos utilizados en la ley de 1993, pero también se incluyen un amplio conjunto de nuevos contenidos, entre los que se pueden señalar los casos siguientes:

Fracción I. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o

cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

Fracción IV. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

Fracción XIII. Desarrollo Urbano: el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

Fracción XV. Desarrollo Regional: el proceso de Crecimiento económico en dos o más Centros de Población determinados, garantizando el Mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

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

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

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

Fracción XXVI. Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

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

Fracción XXXI. Resiliencia: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

Fracción XXXIV. Sistema Nacional Territorial: delimita las regiones y Sistemas Urbano Rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, Conurbaciones y Centros de Población, así como sus interrelaciones funcionales;

El Artículo 4° es también novedoso en esta Ley General en cuanto a que introduce diez principios de política pública respecto a los cuales deberán conducirse en apego la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial:

Fracción I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y

servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia; Fracción II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

Fracción III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio; Fracción IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

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

Fracción VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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

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

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

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de

Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

El Artículo 5° sirve para reforzar la importancia de estos diez principios de política pública, ya que establece que toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

En el artículo 6° se establece como una de las causas de utilidad pública a la ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley (fracción segunda). Por otra parte, a semejanza de la ley de 1993 se mantiene un entramado de atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano distribuidas concurrentemente entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal.

Para el caso particular de los municipios, sus atribuciones están establecidas en el Artículo onceavo:

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

En el artículo 22 se establece el Sistema General de Planeación Territorial, indicando que La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Complementario al anterior, el siguiente artículo establece:

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se registrarán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

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

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

El ordenamiento territorial es uno de los nuevos componentes de esta Ley; por ello en los artículos 24 y 25 se instituye la estrategia nacional de ordenamiento territorial.

El artículo 28 establece que la legislación de cada estado establecerá las formalidades para la aprobación, ejecución, control, evaluación y modificación por las autoridades locales de los programas de desarrollo urbano; las que además deberán estar en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Ese mismo artículo establece la obligación para las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano, de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

El artículo 30 establece que cada estado determinará en su propia ley, las formas y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano. Sin embargo establece un esbozo de reglas a las que deberán ceñirse estos procedimientos, una vez que sean particularizados y detallados por cada ley estatal:

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

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

Urbano o de sus modificaciones;

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

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

Los artículos 40 al 46 son relativos a los planes y programas de desarrollo urbano del ámbito municipal:

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 42. Las leyes locales establecerán esquemas simplificados de planeación para las localidades menores a cincuenta mil habitantes que, en su caso, deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con planes o programas de Desarrollo Urbano elaborados conforme a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 43. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 44. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 46. Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas. Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

A semejanza de la ley de 1993, esta nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla las disposiciones relativas a las regulaciones de la propiedad en los centros de propiedad, a través de los artículos 47 al 63. Es el caso del Artículo 47 sujeta el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles, a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano dentro de los centros de población. Esta disposición queda reforzada por el Artículo 48 que señala que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los artículos 49 y 50 son relativos a la fundación de centros de población; mientras que el Artículo 51 establece que los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

El Artículo 52 contempla que la legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

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

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

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

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

Fracción V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;

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

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

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

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

El Artículo 53 señala que la legislación estatal contendrán las disposiciones para la ejecución de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población; mientras que el Artículo 54 señala de igual manera que esas mismas legislaciones estatales deberán señalar las disposiciones para las acciones de crecimiento de los centros de población.

El artículo 55 contempla que las áreas consideradas como no urbanizables en los planes o programas de desarrollo urbano, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras leyes aplicables. Asimismo que las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con la legislación en la materia.

El Artículo 56 aborda el tema de las obras de infraestructura urbana de soporte para aquellas acciones o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria; como también en fraccionamientos.

Complementariamente el Artículo 57 aborda que la legislación local deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos. Incluye también la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público. Por último este mismo artículo contempla para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

El Artículo 59 es relevante, ya que establece que le corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

Fracción I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

Fracción II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los Centros de Población;

Fracción III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la Movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

Fracción IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

Fracción V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del Espacio Público, así como para la protección de los derechos de vía;

Fracción VI. Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

Fracción VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de Destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;

Fracción VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y

Fracción IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

El Artículo 60 indica que la legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística; los que deberán seguir lineamientos establecidos por esta Ley General.

El Artículo 61 establece la obligación para los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como Reservas y Destinos en los planes o programas de Desarrollo Urbano, para sólo utilizar los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas.

Los artículos 62 y 63 son relativos a las tierras de origen ejidal dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del Asentamiento Humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de Desarrollo Urbano, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios.

Los artículos 64 al 69 son relativos a la Resiliencia Urbana, Prevención y Reducción de Riesgos en los Asentamientos Humanos; e incluyen la elaboración de los estudios de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas

De manera similar los artículos 70 al 73 abordan la movilidad urbana; mientras que del 74 al 76 son relativos al espacio urbano.

Las regulaciones para el Suelo Proveniente del Régimen Agrario están contenidas en los artículos 80 y 81; mientras que las disposiciones que enmarcan la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano, se contemplan en el artículo 82.

Esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano introduce la herramienta de los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, a través del Artículo 85:

Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

En la legislación estatal en la materia, se establecerán los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en la declaratoria, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

Otra herramienta nueva es el reagrupamiento parcelario contemplado en el Artículo 86:

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

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

Las normas a las que se sujetarán los reagrupamientos parcelarios están contenidas en el Artículo 87.

Por último destacan varios de los artículos transitorios de la promulgación de esta ley, ya que establecen plazos de tiempo para autoridades federales, estatales y municipales en diferentes tareas. De todas estas puede señalarse el artículo quinto transitorio:

En un plazo de dos años contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se formularán, o adecuarán los planes y programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población mayores a cien mil habitantes, así como los planes nacional, estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que alude esta Ley, incluidos de manera primordial los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en el Título Décimo Primero de la Ley que se expide.

Los registros públicos de la propiedad, los catastros y el Registro Agrario Nacional estarán a lo señalado en los artículos 60, 111 y 112 del presente Decreto, una vez que sean adecuados los planes y programas mencionados en el párrafo anterior.

4. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Esta Ley establece que el ordenamiento ecológico será considerado en la fundación de nuevos centros de población; la creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo urbano; la ordenación urbana del territorio y los programas y mecanismos financieros del gobierno federal para infraestructura, equipamiento y vivienda.

El Artículo 2 Fracción I señala que se consideran de utilidad pública el ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables.

El Artículo 7 Fracción I establece que corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, entre otras, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal.

El Artículo 8 señala que corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, entre otras, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal.

El Artículo 23 establece que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Fracción I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

Fracción II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

Fracción III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental; y

Fracción V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

El Artículo 28 menciona que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos

en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

Fracción I: Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carboductos y poliductos;

Fracción VII: Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

Fracción IX: Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

Fracción X: Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;

Fracción XI: Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

Fracción XII: Actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias que puedan poner en peligro la preservación de una o más especies o causar daños a los ecosistemas, y

Fracción XIII: Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

5. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Esta Ley establece las atribuciones que tienen la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con relación a los programas de desarrollo urbano y ambiental (Artículos 32 y 32 bis):

Fracción I. Formular, conducir y evaluar la política de desarrollo social, en particular de los asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y medio ambiente;

Fracción II. Coordinar, concertar y ejecutar programas especiales para la atención de los sectores sociales desprotegidos, en especial los grupos indígenas, con la intervención de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y de los gobiernos estatales y municipales, y con la participación del sector social y privado;

Fracción III. Proyectar la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, juntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los Ejecutivos Estatales para la realización de acciones coincidentes en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;

Fracción IV. Prever en el ámbito nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y regular, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

Fracción V. Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, con la participación de los diversos grupos sociales;

Fracción VI. Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos estatales y municipales, y los sectores social y privado;

Fracción VII. Fomentar y apoyar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades

de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos estatales y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales;

Fracción VIII. Impulsar la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano, y el bienestar social, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con la participación de los sectores social y privado;

Fracción IX. Fomentar la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales y bienes y servicios ambientales, con el fin de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable;

Fracción X. Administrar y regular el uso y promover el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que correspondan a la Federación, con excepción del petróleo y todos los carburos de hidrógenos líquidos, sólidos y gaseosos, así como minerales radioactivos;

Fracción XI. Establecer, con la participación que corresponda a otras dependencias y a las autoridades estatales y municipales, normas oficiales mexicanas sobre la preservación y restauración de la calidad del medio ambiente; sobre los ecosistemas naturales; sobre el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática; sobre descargas de aguas residuales, y en materia minera; y sobre materiales peligrosos y residuos sólidos y peligrosos;

Fracción XII. Vigilar y estimular, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, el cumplimiento de las leyes, normas oficiales mexicanas y programas relacionados con recursos naturales, medio ambiente, aguas, bosques, flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, y pesca; y demás materias competencia de la Secretaría, así como, en su caso, imponer las sanciones procedentes;

Fracción XIII. Promover el ordenamiento ecológico del territorio nacional, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, y con la participación de los particulares.

Legislación de otros sectores con incidencia en el desarrollo urbano.

6. Ley Agraria.

Con las modificaciones a esta Ley realizadas durante la gestión de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), se disminuyó la participación de las autoridades agrarias en todos los actos celebrados por las comunidades y ejidos, con lo que a partir de entonces se aseguró la libertad para que los ejidatarios y comuneros decidieran el uso y destino de sus tierras.

Así, corresponde ahora a la Asamblea del ejido o comunidad, delimitar las tierras del área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido y que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal; como tal, es inalienable e imprescriptible. El núcleo de población tiene la facultad de aportar tierras del asentamiento al Municipio o entidad donde esté ubicado, mismas que se destinarán a servicios públicos.

Al acordar la Asamblea el establecimiento de la zona de los asentamientos humanos, se debe establecer la zona de reserva, así como la superficie para los servicios de la comunidad. Ahora para la localización de las zonas de urbanización interviene el Municipio, sujetándose a las disposiciones aplicables en materia de fraccionamientos y observando las normas técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

El otro aspecto relevante regulado en la Ley Agraria, se refiere al caso de los terrenos ejidales ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, en ese supuesto los núcleos ejidales podrán beneficiarse de la urbanización de la tierra, sujetándose a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

Asimismo, abre la posibilidad de incorporación de suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano, además de la expropiación, se realice a través de la compraventa de las parcelas sobre las que se obtuvo el dominio pleno, o la constitución de sociedades en las que participen como socios los ejidatarios. Los principales artículos de la Ley Agraria con incidencia en la planeación urbana municipal son los siguientes 3, 52, 63, 64, 75, 76, 87, 88, 89 y 93.

Artículo 3: El Ejecutivo Federal promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, en el ámbito de sus correspondientes atribuciones, para la debida aplicación de esta Ley.

Artículo 52: El uso o aprovechamiento de las aguas ejidales corresponde a los propios ejidos y a los ejidatarios, según se trate de tierras comunes o parceladas.

Artículo 63: Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.

Artículo 64: Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

Artículo 75: En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios.

Artículo 76: Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.

Artículo 87: Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

Artículo 88: Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.

Artículo 89: En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 93: Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:

Fracción I: El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;

Fracción II: La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;

Fracción III: La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;

Fracción V: Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;

Fracción VII: La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas sujetas a la Ley de Vías

Generales de Comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás obras relacionadas.

7. Ley General de Bienes Nacionales.

Señala los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación y establece que los bienes nacionales están sujetos al régimen de dominio público o a la regulación específica que señalen las leyes respectivas.

Artículo 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

Fracción I.- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Fracción II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

Fracción III.- Las plataformas insulares en los términos de la Ley Federal del Mar y, en su caso, de los tratados y acuerdos internacionales de los que México sea parte;

Fracción IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;

Fracción V.- Los inmuebles nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Fracción VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho o mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley;

Fracción VII.- Los terrenos baldíos, nacionales y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;

Fracción VIII.- Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

Fracción IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

Fracción X.- Los inmuebles federales que constituyan reservas territoriales, independientemente de la forma de su adquisición;

Fracción XI.- Los inmuebles que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados de carácter federal;

Fracción XII.- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

Fracción XIII.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

Fracción XIV.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

Fracción XV.- Los bienes muebles de la Federación considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

Fracción XVI.- Los bienes muebles determinados por ley o decreto como monumentos arqueológicos;

Fracción XVII.- Los bienes muebles de la Federación al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación;

Fracción XVIII.- Los muebles de la Federación que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fono

grabaciones, películas, archivos fotográficos, magnéticos o informáticos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

Fracción XIX.- Los meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos pétreos o de naturaleza mixta procedentes del espacio exterior caídos y recuperados en el territorio mexicano en términos del reglamento respectivo;

Fracción XX.- Cualesquiera otros bienes muebles e inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, con excepción de los que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables, y

Fracción XXI.- Los demás bienes considerados del dominio público o como inalienables e imprescriptibles por otras leyes especiales que regulen bienes nacionales.

Artículo 13.- Los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, o alguna otra por parte de terceros.

El Artículo 61 establece que los inmuebles federales prioritariamente se destinarán al servicio de las instituciones públicas, mediante acuerdo administrativo, en el que se especificará la institución destinataria y el uso autorizado. Se podrá destinar un mismo inmueble federal para el servicio de distintas instituciones públicas, siempre que con ello se cumplan los requerimientos de dichas instituciones y se permita un uso adecuado del bien por parte de las mismas.

Los usos que se den a los inmuebles federales y de las entidades, deberán ser compatibles con los previstos en las disposiciones en materia de desarrollo urbano de la localidad en que se ubiquen, así como con el valor artístico o histórico que en su caso posean.

El Artículo 120 señala que el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, promoverá el uso y aprovechamiento sustentables de la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar. Con este objetivo, dicha dependencia, previamente, en coordinación con las demás que conforme a la materia deban intervenir, establecerá las normas y políticas aplicables, considerando los planes y programas de desarrollo urbano, el ordenamiento ecológico, la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuacultura, así como el fomento de las actividades turísticas y recreativas.

El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá celebrar convenios o acuerdos de coordinación con el objeto de que los gobiernos de los estados y los municipios, en su caso, administren, conserven y vigilen dichos bienes.

En contra de los actos que emitan los gobiernos de los estados y, en su caso, de sus municipios, en ejercicio de las facultades que asuman de conformidad con este precepto respecto de los particulares, procederán los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

8. Ley Federal de Vivienda.

Esta Ley reglamenta al artículo 4 constitucional. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los apoyos e instrumentos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Por otro lado, establece el Sistema Nacional de Vivienda y los instrumentos para conducir y regular el desarrollo y la promoción de las actividades que en la materia lleva a cabo la administración Pública Federal, su coordinación con los gobiernos estatal y municipal y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado.

El Artículo 1 señala que la Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e

interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

El Artículo 3 establece que las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

El Artículo 6 indica que la Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

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

Fracción II: 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;

Fracción VI: Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano y,

Fracción IX: Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.

El Artículo 13 señala que se establece el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado.

9. Ley General de Desarrollo Social.

Esta Ley garantiza el pleno ejercicio de los derechos sociales consagrados en la Constitución, asegurando el acceso de toda la población al desarrollo social y establece los principios y lineamientos generales a los que debe sujetarse la Política Nacional de Desarrollo Social. Determina que los municipios, los gobiernos de las entidades federativas y el Poder Ejecutivo Federal, en sus respectivos ámbitos, formularán y aplicarán políticas compensatorias y asistenciales, así como oportunidades de desarrollo productivo e ingreso en beneficio de las personas, familias y grupos sociales en situación de vulnerabilidad, destinando los recursos presupuestales necesarios y estableciendo metas cuantificables. Los planes de desarrollo urbano establecerán acciones que busquen la aplicación de estas políticas mediante la observancia principalmente, de los siguientes artículos:

El Artículo 1, señala que esta Ley tiene por objeto:

Fracción I: Garantizar el pleno ejercicio de los derechos sociales consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, asegurando el acceso de toda la población al desarrollo social;

Fracción II: Señalar las obligaciones del Gobierno, establecer las instituciones responsables del desarrollo social y definir los principios y lineamientos generales a los que debe sujetarse la Política Nacional de Desarrollo Social;

Fracción III: Establecer un Sistema Nacional de Desarrollo Social en el que participen los gobiernos municipales, de las entidades federativas y el federal; y

Fracción IV: Determinar la competencia de los gobiernos municipales, de las entidades federativas y del Gobierno Federal en materia de desarrollo social, así como las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado.

El Artículo 6 establece que son derechos para el desarrollo social la educación, la salud, la alimentación, la vivienda, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad social y los relativos a la no discriminación en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Artículo 12 establece que en la planeación del desarrollo se deberá incorporar la Política Nacional de Desarrollo Social de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia. El Artículo 18 señala que los programas, fondos y recursos destinados al desarrollo social son prioritarios y de interés público, por lo cual serán objeto de seguimiento y evaluación de acuerdo con esta Ley; y no podrán sufrir disminuciones en sus montos presupuestales, excepto en los casos y términos que establezca la Cámara de Diputados al aprobar el Presupuesto de Egresos de la Federación.

El Artículo 19 indica que son prioritarios y de interés público:

Fracción VII: Los programas de vivienda; y

Fracción IX: Los programas y obras de infraestructura para agua potable, drenaje, electrificación, caminos y otras vías de comunicación, saneamiento ambiental y equipamiento urbano.

10. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Artículo 5. Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte.

El Presidente de la República, o en su caso el Secretario de Educación Pública, expedirá o revocará la declaratoria correspondiente, que será publicada en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo 21. Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.

Artículo 27. Son propiedad de la Nación, inalienables e imprescriptibles, los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles.

Artículo 28. Son monumentos arqueológicos los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas.

Artículo 37. El Presidente de la República, mediante Decreto, hará la declaratoria de zona de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en los términos de esta Ley y su Reglamento. Las declaratorias deberán inscribirse en el registro correspondiente, a que se refiere el artículo 21 y publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo 38. Las zonas de monumentos estarán sujetas a la jurisdicción de los Poderes Federales en los términos prescritos por esta Ley y su Reglamento.

Artículo 39.- Zona de monumentos arqueológicos es el área que comprende varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presuma su existencia.

Artículo 42. En las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, todo anuncio, aviso, carteles; las cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; los postes e hilos

telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrados; así como los kioscos, templete, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije esta Ley y su Reglamento.

Artículo 43. En las zonas de monumentos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras, aplicando lo conducente las disposiciones del Capítulo I.

Artículo 44. El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos.

11. Ley Aduanera.

Artículo 14-A.- Los particulares que tengan el uso o goce de un inmueble colindante con un recinto fiscal o de un inmueble ubicado dentro o colindante a un recinto portuario, tratándose de aduanas marítimas, fronterizas, interiores de tráfico ferroviario o aéreo, podrán solicitar al Servicio de Administración Tributaria la autorización para prestar los servicios de manejo, almacenaje y custodia de mercancías, en cuyo caso el inmueble donde se presten dichos servicios se denominará recinto fiscalizado autorizado.

Para obtener las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior, se deberá acreditar ser persona moral constituida de conformidad con las leyes mexicanas, su solvencia económica, su capacidad técnica, administrativa y financiera en la prestación de los servicios de manejo y almacenaje de mercancías, así como la de sus accionistas y estar al corriente en sus obligaciones fiscales, y anexar a su solicitud, copia de la documentación con la que acrediten el legal uso o goce del inmueble en el que se prestarán los servicios, el programa de inversión y demás documentos que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas para acreditar que el solicitante cumple las condiciones requeridas.

Las autorizaciones se podrán otorgar hasta por un plazo de veinte años, el cual podrá prorrogarse a solicitud del interesado hasta por un plazo igual, siempre que la solicitud se presente durante los últimos tres años de la autorización y se sigan cumpliendo los requisitos previstos para su otorgamiento, así como de las obligaciones derivadas de la misma. En ningún caso, el plazo original de vigencia o de la prórroga de la autorización, será mayor a aquel por el que el autorizado tenga el legal uso o goce del inmueble en el que se prestará el servicio.

Complementariamente, son relevantes para este caso los siguientes dos decretos:

- Decreto por el que se otorgan diversos beneficios al régimen aduanero de recinto fiscalizado estratégico, publicado el 30 de noviembre de 2006 en el Diario Oficial de la Federación.
- Decreto para el fomento del recinto fiscalizado estratégico y del régimen de recinto fiscalizado estratégico, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de febrero de 2016.

Fundamento Legal Estatal.¹³

Las bases jurídicas que fundamentan la elaboración del Programa de Desarrollo Urbano son las siguientes:

- 1) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo¹⁴: en sus artículos: 126, 127, 145, 155 y 156.
- 2) Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo¹⁵ : en sus artículos: 4; 5, 8; 9, 17, 25; 26; 27; 28; 29; 30 y 31.
- 3) Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo¹⁶ : en sus artículos: 5, 6, 7, 17, 20, 22; 23; 24, 43, 44, 45, 46.
- 4) Ley de Planeación para el desarrollo del Estado de Quintana Roo¹⁷ : en sus artículos: 1, 44, 45, 47, 51, 55, 57 y 60.
- 5) Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo¹⁸: en sus artículos 1, 2 y 66.
- 6) Ley para el Desarrollo Social del Estado de Quintana Roo¹⁹: en sus artículos 1, 12, 14, 25 y 42.
- 7) Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo²⁰: en sus artículos 1, 2, 5, 6, 21, 23, 59 y 60.

1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

La Constitución Política del Estado de Quintana Roo, con su última reforma mediante el decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 15 de octubre de 2014, establece lo siguiente:

El Artículo 126 establece que el Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la presente Constitución, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.

La Autonomía del Municipio Libre se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la presente Constitución y las leyes que conforme a ellas se expidan.

El Artículo 127 indica que el Estado de Quintana Roo, se integra con los siguientes Municipios: Othón P. Blanco, Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Cozumel, Lázaro Cárdenas, Benito Juárez, Isla Mujeres, Solidaridad, Tulum y Bacalar.

El Artículo 145 establece que los Ayuntamientos, tendrán facultades para formular, aprobar y publicar, de acuerdo con las Leyes en materia municipal que expida la Legislatura del Estado, los

13 El marco jurídico estatal fue consultado en las páginas electrónicas <http://www.congresoqroo.gob.mx/>

14 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 15 de octubre de 2014.

15 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, última reforma última reforma publicada en el Periódico Oficial el 18 de Abril del 2012.

16 Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 29 de junio de 2001.

17 Ley de Planeación para el desarrollo del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial el día 19 de agosto de 2013.

18 Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial el día 1 de diciembre de 2014.

19 Ley para el Desarrollo Social del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial el 15 de junio del 2010.

20 Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el Periódico Oficial el 15 de Diciembre de 2011.

bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

El Artículo 155 menciona que los Municipios, en los términos de las Leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia.
Cuando el Estado elabore proyectos de desarrollo regional deberá asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente;
- i) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- j) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales;
- k) Participar conjuntamente con los organismos y dependencias oficiales competentes, en la planeación y aplicación, en su caso, de inversiones públicas federales y estatales; y
- l) Solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública

Los Municipios en el ámbito de su competencia, sujetándose a las Leyes de la materia, federales y estatales, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros urbanos que por encontrarse situados en dos o más territorios municipales formen o tiendan a formar una continuidad geográfica y demográfica.

El Artículo 156 indica que en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, para hacer efectivas las atribuciones señaladas en el presente capítulo.

2. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

Esta Ley establece las normas conforme a las cuales el estado y los municipios participarán en el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y en el desarrollo urbano de los centros de población.

El Artículo 4 menciona que se declara de utilidad pública:

- Fracción I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- Fracción II. La ejecución de los programas de Desarrollo Urbano;
- Fracción III. La constitución de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda
- Fracción IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- Fracción V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

- Fracción VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- Fracción VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y
- Fracción VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

El Artículo 5 indica que las atribuciones concurrentes en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de la competencia que les determina esta ley.

Uno de los apartados fundamentales de la Ley para elaborar el PDU presente es el Artículo 8, el cual establece lo que corresponde los municipios, con sus respectivas jurisdicciones:

Dentro del mencionado artículo 8, destaca la

- Fracción I, la cual fundamenta la elaboración del PDU, ya que señala que el municipio podrá formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los programas municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia con el programa estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- Fracción II. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas aplicables a las materias de su competencia, conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas;
- Fracción III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los reglamentos que expidan en la materia y los Programas de Desarrollo Urbano, estos últimos previo Dictamen de verificación de Congruencia emitido por la Secretaría, así como para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- Fracción IV. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;
- Fracción V. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, y en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- Fracción VI. Participar, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de Conurbación, zonas metropolitanas Interestatales e Intraestatales, en el ordenamiento y regulación de las mismas;
- Fracción VII. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias en la que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la federación;
- Fracción VIII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población; su conservación, mejoramiento y crecimiento; así como para la prestación y administración de servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- Fracción IX. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano;
- Fracción X. Participar en la creación manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población;
- Fracción XI. Intervenir y coadyuvar, conforme a la legislación aplicable, en la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano y la vivienda de tierras de origen ejidal, comunal o proveniente del patrimonio de la federación o del estado;
- Fracción XII. Autorizar conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, la ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;

- Fracción XIII. Participar en la regulación del mercado de los terrenos en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- Fracción XIV. Participar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleve a cabo el instituto en los términos de esta Ley;
- Fracción XV. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas cuya administración asuman de conformidad con esta Ley, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- Fracción XVI. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
- Fracción XVII. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados, y;
- Fracción XVIII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas;

El Artículo 9 señala que las atribuciones que otorga esta Ley a los municipios, serán ejercidas por los presidentes municipales, a través de las dependencias municipales competentes salvo las que deban ejercer directamente los ayuntamientos en cabildo, por disposición expresa de esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

El Artículo 17 establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de los siguientes programas:

- Fracción I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- Fracción II. Los programas municipales de desarrollo urbano;
- Fracción III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas interestatales e intraestatales;
- Fracción IV. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población.
- Fracción V. Los programas parciales de desarrollo urbano;
- Fracción VI. Los programas sectoriales de desarrollo urbano;
- Fracción VII. Los programas regionales de desarrollo urbano, y
- Fracción VIII. Los programas subregionales de desarrollo urbano.

De acuerdo con lo anterior, la fracción cuarta del Art. 17 citado, indica el tipo de Programa que se está actualizando.

El Artículo 22 establece que los programas de desarrollo urbano de los centros de población tienen por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de los centros de población; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, y crecimiento de estos y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas destinadas a su crecimiento con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar el nivel de vida de la población. Dichos programas, deberán ser congruentes con el programa municipal de desarrollo urbano correspondiente y contener, por lo menos lo siguiente:

- I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio;
- II. Las determinaciones relativas a:
 - a. Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población;
 - b. Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;
 - c. Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
 - d. La zonificación primaria, señalando en todo caso, el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;
 - e. La vialidad y el transporte;
 - f. La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

- g. La protección al ambiente, la preservación al equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación el agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la Ley Estatal de Ecología.
- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
- IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;
- V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución de programas;
- VI. El establecimiento de las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del centro de población.
- VII. La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente del centro de población;
- VIII. El establecimiento de las áreas de crecimiento.
- IX. La determinación de zonas intermedias de salvaguardia, en las áreas en que se realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

El Artículo 27 establece que la formulación y aprobación de los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley se sujetará al procedimiento siguiente:

Fracción I. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo mínimo de diez días hábiles y un calendario de audiencias públicas para que la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente y los particulares interesados, presenten por escrito a la dependencia competente, sus comentarios al anteproyecto;

Fracción II. La dependencia competente incorporará los comentarios procedentes al anteproyecto y dará respuesta fundada a los improcedentes, quedando ambos a consulta de los interesados en la propia dependencia, durante un término improrrogable de diez días hábiles.

Previo a la solicitud del dictamen de congruencia ante la Secretaría, el Municipio le presentará el Programa Municipal de Desarrollo Urbano completo, para su análisis y observación. Una vez emitidas las observaciones por parte de la Secretaría y solventadas por el Municipio, a solicitud de este último, la Secretaría emitirá el Dictamen de Verificación de Congruencia del proyecto con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano. Dicho dictamen será requisito para la aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano por el Cabildo;

Fracción III. La dependencia competente incorporará los comentarios procedentes al anteproyecto y dará respuesta fundada a los improcedentes, quedando ambos a consulta de los interesados en la propia dependencia, durante un término improrrogable de cinco días hábiles.

Fracción IV. Con base a los comentarios procedentes, la dependencia competente formulará el anteproyecto definitivo, que será aprobado y expedido por:

Inciso a. El Gobernador, en el caso del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano o sus modificaciones;

Inciso b. El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los programas municipales de desarrollo urbano, los de centro de población y los que de estos deriven, y

Inciso c. Las comisiones de conurbación respectivas, en los casos de los programas de ordenamiento de zonas conurbadas y zonas metropolitanas interestatales e intraestatales.

El Artículo 28 señala que los programas de desarrollo urbano serán publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y en dos periódicos de mayor circulación en el Estado o municipio de que se trate, cumpliendo previamente con lo estipulado en el párrafo segundo de la

fracción III del artículo 27 de la presente ley, en su caso. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

El Artículo 29 indica que los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta ley serán sometidos a un proceso de revisión. Su modificación o cancelación se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación.

El Artículo 30 establece que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados o cancelados, cuando:

- Fracción I. Exista una variación sustancial de las condiciones que le dieron origen;
- Fracción II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los haga irrealizables o incosteables;
- Fracción III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria, y
- Fracción IV. Sobrevenga otra causa grave que impida su ejecución.

El Artículo 31 establece que la modificación o cancelación de un programa de desarrollo urbano, podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que lo haya aprobado, por:

- Fracción I. La Secretaría o la dependencia municipal competente;
- Fracción II. Las dependencias o entidades estatales o municipales cuya competencia u objeto se encuentra vinculada con el programa;
- Fracción III. La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado o el respectivo Comité Municipal de desarrollo Urbano y vivienda;
- Fracción IV. Las organizaciones sociales y privadas legalmente constituidas,
- Fracción V. Los particulares interesados.

3. Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.

Esta Ley es reglamentaria del artículo 75, fracción XLIII, párrafo final, de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo en materia de Conservación del Medio Ambiente, sus disposiciones son obligatorias en el ámbito territorial de la entidad sobre el cual ejerce su soberanía y jurisdicción para preservar el equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

Los artículos de esta Ley que se consideran como base jurídica para la formulación del Programa de Desarrollo Urbano, son los siguientes:

El Artículo 5 señala que corresponden al Estado, como orden de gobierno, por conducto de la Secretaría, las siguientes atribuciones:

- Fracción I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal;
- Fracción II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en esta ley, así como la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realice en bienes y zonas de jurisdicción Estatal en las materias que no estén expresamente atribuidas a la federación;
- Fracción IX. La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico regional y local con la participación de los municipios respectivos;
- Fracción XV. Promover y garantizar la participación de la sociedad en materia ambiental;
- Fracción XVII. El ejercicio de las funciones que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente le transfiera la federación;
- Fracción XVIII. La formulación, ejecución y evaluación del Programa Estatal de Protección al Ambiente, con la participación de los Municipios;

El Artículo 6 menciona que corresponde al Municipio, como orden de gobierno, la atención y control de los asuntos que afecten al ambiente en su territorio, para lo cual deberán crear las unidades administrativas respectivas, con el propósito de cumplir con las siguientes atribuciones:

Fracción I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal, en congruencia con la Estatal y Federal;

Fracción II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en aquellas materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o al Estado;

Fracción III. El establecimiento de medidas y la aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que corresponda al Gobierno del Estado;

Fracción IV. La regulación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de residuos domésticos, así como la aplicación de las relativas a residuos industriales no peligrosos;

Fracción V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas en la legislación del Estado;

Fracción VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación generada por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas, lumínicas, contaminación visual y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, provenientes de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios y en general la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que en su caso resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que sean consideradas de jurisdicción federal;

Fracción VII. Participar en la elaboración y aplicación de los programas de ordenamiento ecológico regional y local, así como ejercer el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;

Fracción XI. El establecimiento de los requisitos y procedimientos para la preservación ecológica y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios públicos de su competencia, conforme a lo previsto en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta ley;

Fracción XII. La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;

Fracción XIII. La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;

Fracción XIV. La vigilancia del cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas, en las materias y supuestos referidos en las fracciones III, VI y VIII de este artículo;

Fracción XVI. La participación en la evaluación de estudios de impacto ambiental de obras o actividades de competencia Estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Fracción XVII. La formulación, ejecución y evaluación del Programa Municipal de Protección al Ambiente;

Fracción XVIII. Aplicar y vigilar el cumplimiento en sus respectivas circunscripciones territoriales, de las disposiciones de la Ley General y de esta Ley;

Fracción XIX. Promover el establecimiento de las áreas naturales protegidas de competencia municipal, regularlas y administrarlas, y colaborar, previo acuerdo con la Secretaría, en la administración de las áreas naturales protegidas estatales;

Fracción XX. Coordinar con el Estado la regulación, con fines ecológicos, del aprovechamiento de los componentes del suelo, que puedan utilizarse en la fabricación de materiales y ornatos;

Fracción XXI. Concertar en las materias objeto de la Ley, con los sectores social y privado, la realización de acciones de su competencia;

Fracción XXII. Expedir las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones y demás trámites que en esta Ley se establecen como de su competencia;

Fracción XXIII. Atender y resolver, en su caso, con el apoyo de la Secretaría, las denuncias populares presentadas conforme a lo dispuesto por la presente ley, en los asuntos de su competencia;

Fracción XXIV. Denunciar ante la autoridad competente aquellos actos que puedan constituir delitos contra el ambiente;

Fracción XXV. La aplicación de las sanciones correspondientes por el incumplimiento de esta Ley y de los reglamentos expedidos por el propio municipio, en el ámbito de su competencia;

Fracción XXVII. La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les confiere esta Ley, u otros ordenamientos legales acordes con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o al Estado.

El Artículo 7 indica que el Ejecutivo Estatal a través de la Secretaría, podrá celebrar acuerdos o convenios de coordinación con:

Fracción I. La Federación, para realizar actividades o ejercer facultades en bienes o zonas de jurisdicción federal, conforme a lo previsto en las disposiciones aplicables;

Fracción II. Otros Estados o los Municipios de éstos, con la participación que corresponda a la Federación, para la realización de acciones conjuntas en las materias que regula la Ley General, esta Ley, las Normas Oficiales Mexicanas y criterios ecológicos, y

Fracción III. Los Municipios del Estado, para la realización de acciones conjuntas o para la delegación de atribuciones que la Ley les otorga.

El Artículo 17 señala que El Titular del Poder Ejecutivo Estatal, en los términos de las leyes locales aplicables, con el apoyo técnico de la Secretaría, podrá formular y expedir programas de ordenamiento ecológico regional, que abarquen la totalidad o una parte del territorio estatal, con la participación de los municipios.

Cuando una región ecológica se ubique en el territorio del Estado y de otros Estados, el Estado y Municipios, en coordinación con la Federación, podrán formular un programa de ordenamiento ecológico regional. El Estado promoverá la celebración de acuerdos o convenios de coordinación con el Gobierno Federal o con los Gobiernos de los Estados involucrados.

El Artículo 20 señala que los programas de Ordenamiento Ecológico serán expedidos conjuntamente por la autoridad estatal y municipal, de conformidad a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta ley, y tendrán por objeto:

Fracción I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área que se trate;

Fracción II. Regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los

recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos; y

Fracción III. Determinar los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

El Artículo 22 establece que para la formulación, aprobación, expedición, evaluación y modificación de los programas de ordenamiento ecológico regional y local, se estará a lo que establezca la presente ley y el reglamento que al efecto se expida, asimismo se sujetarán a los siguientes lineamientos:

Fracción I. Una vez formulado el proyecto de ordenamiento ecológico regional o local, la autoridad competente ordenará la publicación de una síntesis del mismo, para efectos del proceso de consulta ciudadana, en dos de los periódicos locales de mayor circulación;

Fracción II. El expediente que se integre con motivo del proceso de consulta de los proyectos de ordenamiento ecológico regional o local deberán estar a disposición del público; y

Fracción III. Una vez realizado el proceso de consulta, consensado y concluido el programa de ordenamiento ecológico regional o local, se ordenará la publicación de éste en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

El Artículo 23 menciona que las autoridades administrativas tomarán en cuenta y se sujetarán en sus decisiones, a los programas de ordenamiento ecológico, cuando resuelvan acerca del aprovechamiento de los recursos naturales, de la localización de las actividades productivas y de los asentamientos humanos, conforme a lo establecido por esta ley y las bases que señala la Ley General.

El Artículo 24 indica que la realización de las obras o actividades a que se refiere este artículo, se sujetará al procedimiento de evaluación de la manifestación de impacto ambiental, mismo que será autorizado por la Secretaría conforme al procedimiento previsto en el Reglamento correspondiente.

Fracción X. Fraccionamientos y unidades habitacionales, desarrollos inmobiliarios que no se encuentren en ecosistemas costeros y nuevos centros de población;

Fracción XI. Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción Federal;

Fracción XII. Centrales de autotransporte público y privado de carácter estatal;

Fracción XIII. Hospitales y establecimientos en donde se realicen actividades riesgosas;

Fracción XVIII. Cambio de uso del suelo en terrenos considerados como acahuales;

El Artículo 43 señala que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto por el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considerarán los siguientes criterios:

Fracción I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico regional y local;

Fracción II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva.

Fracción III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará el equilibrio de los usos habitacionales con los productivos que no

representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

Fracción IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

Fracción V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

Las autoridades estatales y municipales en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

Fracción VI. En el aprovechamiento del agua para usos urbanos deberán de incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación de la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

Fracción VII. En la determinación de áreas para actividades riesgosas, se establecerán zonas intermedias de salvaguarda, en las que no se permitan los usos habitacionales, comerciales, u otros que pongan en riesgo a la población, y

Fracción VIII. La política ambiental debe de buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación adecuada entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

El Artículo 44 establece que las reglas ambientales a que deberán sujetarse los asentamientos humanos consistirán en un conjunto de normas, disposiciones y medidas de prevención y mitigación, en los ámbitos del desarrollo urbano y vivienda, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Estos lineamientos serán llevados a cabo por el Estado y los municipios y, en su caso, con la participación del gobierno federal.

El Artículo 45 expresa que el Gobierno del Estado y los municipios establecerán la regulación ambiental de los asentamientos humanos, a través de la expedición de las normas, disposiciones y medidas de prevención y mitigación, a que se refiere el artículo anterior, tomando en cuenta lo dispuesto en los programas de ordenamiento ecológico respectivos. Dicha normatividad será obligatoria en:

Fracción I. La fundación de nuevos centros de población o la reubicación de los existentes;

Fracción II. El otorgamiento de licencias, permisos o autorizaciones de cambio en el uso del suelo;

Fracción III. La creación de reservas territoriales y la determinación de usos y destinos del suelo urbano;

Fracción IV. Los programas estatales y municipales sobre infraestructura, equipamiento urbano y vivienda;

Fracción V. El aprovechamiento de agua para usos urbanos deberá incorporar los costos de tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; y

Fracción VI. El establecimiento de áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

El Artículo 46 establece que en el Estado, el desarrollo urbano se sujetará a los siguientes lineamientos ambientales:

Fracción I. Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de preservación y restauración ambiental;

Fracción II. La observancia del ordenamiento ecológico regional y local;

Fracción III. El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la vivienda, los servicios y en general otras actividades, siendo obligación de las autoridades estatal y municipales y compromiso de los habitantes de los centros de población, la forestación y reforestación de los predios ubicados dentro del perímetro urbano;

Fracción IV. La conservación de las áreas agrícolas, evitando su fraccionamiento para fines del desarrollo urbano;

Fracción V. La integración y conservación de inmuebles de valor histórico, arquitectónico y cultural con áreas verdes y zonas de convivencia social;

Fracción VI. La conservación de las áreas verdes existentes evitando ocuparlas con obras o instalaciones que se opongan a su función;

Fracción VII. La protección, preservación y restauración de las selvas, bosques, manglares, humedales, sistemas costeros y áreas naturales protegidas evitando el asentamiento del desarrollo urbano en aquéllas; y

Fracción VIII. La protección, preservación y restauración de cuerpos de agua ubicados en zonas urbanas y vasos reguladores, evitando el desarrollo urbano en los mismos.

4. Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Quintana Roo.

El Artículo 1 señala que la Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular la planeación para el desarrollo de la entidad, así como establecer las normas, principios y bases para la integración y funcionamiento del Sistema de Planeación Democrática del Estado de Quintana Roo, como un mecanismo permanente, racional y sistemático de acciones, para la transformación de la realidad del Estado en lo político, social, ambiental, cultural y económico.

El Artículo 44 señala que el Plan Estatal y los programas a que se refiere esta Ley, especificarán, en su caso, las acciones que serán objeto de coordinación entre el Gobierno del Estado y los Gobiernos Federal y Municipal de otros Estados, en términos del artículo 94 de 26 de esta Ley y de concertación o inducción con los particulares, organismos, instituciones y representantes del sector social y privado.

El Plan Municipal y los Programas que se deriven de este último, especificarán las acciones que serán objeto de coordinación entre el Gobierno Municipal y los Gobiernos Federal, estatal, de otros Estados y Municipios de otros Estados, en términos del artículo 94 de esta Ley y de concertación o inducción con los particulares, organismos, instituciones y representantes del sector social y privado.

El Artículo 45 expresa que aprobados y publicados los Planes Estatal y Municipales, así como los Programas que de éstos se deriven, adquieren carácter obligatorio para las autoridades y órganos responsables de la planeación, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Artículo 47 establece que la vigencia de los Planes Estatal y Municipales, así como de los programas que de éstos se deriven, no excederá del período constitucional de la gestión gubernamental en que se aprueben, aunque podrán contener consideraciones y proyecciones de más largo plazo.

El Artículo 51 menciona que los Planes Estatal y Municipales respectivamente, indicarán los Programas Regionales, Sectoriales, Institucionales, Especiales y operativos anuales que deberán ser elaborados conforme a este Capítulo.

El Artículo 55 indica que los Programas Estatales y Municipales observarán congruencia con los Planes Estatal y Municipal respectivamente, así como con los objetivos y prioridades de la Planeación Nacional del Desarrollo.

El Artículo 56 presenta la clasificación de los programas estatales y municipales de acuerdo a su ámbito de aplicación:

- I. Programas Regionales;
- II. Programas Sectoriales;
- III. Programas Institucionales;
- IV. Programas Especiales; y
- V. Programas Operativos Anuales.

El Artículo 57 establece que los Programas Regionales son los instrumentos normativos que harán referencia a las regiones que se consideren prioritarias, en función de los objetivos que para el desarrollo integral del Estado fije el Plan Estatal, cuya extensión territorial rebase, en el caso de los estatales el ámbito jurisdiccional de un Municipio y, en el caso de los municipales, el ámbito jurisdiccional de una Alcaldía Municipal.

El Artículo 60 menciona que los Programas Especiales son los instrumentos normativos que harán referencia a las prioridades del desarrollo integral del Estado y los Municipios fijadas en el Plan Estatal o en los Planes Municipales respectivamente; a las actividades relacionadas con dos o más dependencias coordinadoras de sector, así como a los que dicte, mediante acuerdo, el Titular del Poder Ejecutivo o los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias.

5. Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

El Artículo 1 señala que esta ley es de interés público y observancia general, y tiene por objeto establecer las bases generales de la Administración Pública Municipal y del procedimiento administrativo para dirimir las controversias entre ésta y los particulares, así como regular el gobierno y el régimen municipal, con sujeción a los principios contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

El Artículo 2 indica que el Municipio Libre, es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la Constitución Política del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.

La Autonomía del Municipio Libre, se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado y las leyes que conforme a ellas se expidan.

El Artículo 16 establece la división territorial del Estado de Quintana Roo (la que debe ser congruente con la Constitución Estatal), y que está integrada por los municipios de: Othón P. Blanco, Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Cozumel, Lázaro Cárdenas, Benito Juárez, Isla Mujeres, Solidaridad, Tulum y Bacalar. También indica que la extensión, límites y cabecera de cada Municipio, serán los señalados en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

El Artículo 18 establece que para el mejor ejercicio de sus funciones y la prestación de los servicios públicos a su cargo, los Municipios podrán dividirse administrativamente en:

- Fracción I. Cabeceras,
- Fracción II. Alcaldías,

Fracción III. Delegaciones, y
Fracción IV. Subdelegaciones.

El Artículo 40 establece las categorías de los centros de población de cada Municipio, de la forma siguiente:

- a) Ciudad.- Centro de población que tenga la calidad de cabecera municipal o cuyo censo arroje un número mayor de 10,000 habitantes.
- b) Villa.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 5,000 habitantes y menor al anterior.
- c) Pueblo.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 2,000 habitantes y menor al anterior.
- d) Rancherías.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 500 habitantes y menor al anterior.
- e) Congregación.- Centro de población cuyo censo arroje un número menor de 500 habitantes, en la zona rural.

El Ayuntamiento determinará el procedimiento para las declaratorias de las categorías políticas a que se refiere este artículo. En todo caso, las declaratorias que al efecto expida el Ayuntamiento, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

El Artículo 66 señala que son facultades y obligaciones del Ayuntamiento:

Fracción II. En materia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente;
- i) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- j) Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales;
- k) Participar conjuntamente con los organismos y dependencias oficiales competentes, en la planeación y aplicación, en su caso, de inversiones públicas federales y estatales;
- l) Solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública; y
- m) Planear y regular de manera conjunta y coordinada con la Federación y el Estado, el desarrollo de los centros urbanos que por encontrarse situados en dos o más territorios municipales formen o tiendan a formar una continuidad geográfica y demográfica.

Artículo 169.- Los Municipios del Estado tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b) Alumbrado público;
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto;
- e) Panteones;

- f) Rastros;
- g) Seguridad Pública, en los términos del Artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Policía Preventiva Municipal y Tránsito;
- h) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- i) Aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, así como el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento respectivo, dando aviso a los organismos correspondientes;
- j) Autorización para construcción, planificación y modificación ejecutada por particulares;
- k) Estacionamientos públicos establecidos en las vías de circulación;
- l) Instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la calidad en la prestación de los servicios públicos;
- m) Crear, con arreglo a la Ley, los órganos descentralizados o las empresas de participación municipal necesarios para operar los servicios públicos a su cargo;
- n) Aprobar, con arreglo a la Ley, las concesiones a los particulares para que éstos presten los servicios públicos municipales;
- o) Bomberos;
- p) Transporte Urbano de Pasajeros en autobuses en ruta establecida; y
- q) Los demás que la Legislatura del Estado determine según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

6. Ley para el Desarrollo Social del Estado de Quintana Roo.

El Artículo 1 señala que la Ley es de orden público e interés social, de observancia general en todo el Estado de Quintana Roo y tiene por objeto promover, proteger y garantizar el pleno ejercicio de los derechos sociales de los habitantes de la Entidad.

El Artículo 12 menciona que en el Estado de Quintana Roo se reconocen y consideran como derechos para el desarrollo social –entre otros- los siguientes:

Fracción IV.- El derecho a vivienda digna y decorosa;

Fracción V.- El derecho a un medio ambiente sano;

Fracción IX.- El derecho al agua potable.

El Artículo 14 indica que todos los programas que implementen u operen el Poder Ejecutivo, por conducto de sus Dependencias y Entidades, así como los Municipios, y Órganos Autónomos, que promuevan el ejercicio de los derechos sociales señalados en el artículo 12 de esta Ley, se considerarán como de desarrollo social.

El Artículo 25 establece que la política de desarrollo social debe incluir, cuando menos, las siguientes vertientes:

Fracción I.- Superación de la pobreza a través de la alimentación, salud, educación, generación de empleo, ingreso o autoempleo mediante proyectos productivos, infraestructura social básica y capacitación, entre otros;

Fracción III.- Desarrollo regional y municipal;

El Artículo 42 señala que para la formulación de los programas de desarrollo social son prioritarios –entre otros–:

Fracción VII.- Los programas de vivienda;

Fracción IX.- Los programas y obras de infraestructura para agua potable, drenaje, electrificación, caminos y otras vías de comunicación, saneamiento ambiental y equipamiento urbano; y

Fracción X.- Los programas para la protección del ambiente y preservación de los recursos naturales.

7. Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

El Artículo 1 señala que la Ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto establecer y reglamentar las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendrá para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes, correspondiendo su aplicación al Gobernador del Estado a través de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Cabe decir que como nota explicatoria, esta ley menciona a lo largo de su articulado a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, dependencia que existía en el momento en que se decretó esta ley (1992); pero que ya tiene varios años de desaparecida; en el mismo sentido cabe decir, que en esencia esta ley es anterior a las más recientes modificaciones ocurridas en las leyes de asentamientos humanos –tanto la federal como la estatal–, por lo que no es extraño el detectar inconsistencias entre aquellas y ésta Ley de Fraccionamientos, por lo tanto debe advertirse que es necesario reinterpretar las diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos de acuerdo con el marco de reparto de facultades y atribuciones entre federación, entidades federativas y municipios que está establecidas en las leyes de asentamientos humanos.

El Artículo 2 indica que quedan sometidas a las disposiciones contenidas en esta ley, las personas físicas o morales, públicas y privadas, que pretendan dividir o transformar terrenos en lotes y fracciones, para los fines que señala este ordenamiento.

El Artículo 3 establece que para los efectos de la presente Ley se entiende por fraccionamiento: Cualquier terreno o parte de él, que se divida en 3 o más fracciones, ya sea para su venta en lotes, o bien para construcciones habitacionales, hoteleros agropecuaria, y demás aprovechamientos y usos.

Los desarrollos de tipo condominal estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley, independientemente del cumplimiento que deban tener de otras disposiciones legales específicas.

El Artículo 5 menciona que los estudios y acuerdos para autorizar fraccionamientos, se sujetarán a las normas expresas contenidas en este ordenamiento y en los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, de conformidad a la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano y demás normas relativas.

Una siguiente nota aclaratoria, la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano a que hace referencia este artículo quinto, quedó abrogada a través del artículo segundo transitorio, del decreto aprobatorio expedido por el legislativo estatal el 21 de mayo de 1998; dando origen –es decir sustituyendo aquella–, por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

El Artículo 6 señala que la ubicación de fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta Ley, de conformidad al tipo de fraccionamiento y a la autorización específica para cada caso, sujetándose a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

El artículo 7 establece las clasificaciones de los fraccionamientos, la fracción primera relativa a los habitacionales urbanos, mientras que la fracción segunda correspondiente a los habitacionales suburbanos o rural; el elemento diferenciador entre unos y otros se determina en el artículo 9, que dice que los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán fuera de los límites urbanos de las poblaciones, según lo determinen los planes estatal y municipal de desarrollo urbano; en consecuencia, por oposición, se entiende o interpreta que los fraccionamiento

habitacionales urbanos son aquellos que se ubican dentro de los límites urbanos de las poblaciones.

El Artículo 21 establece que para el caso de fraccionamientos habitacionales el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar al Ayuntamiento respectivo, por cada 1000 viviendas previstas en el proyecto de fraccionamiento, parque o parques públicos recreativos con superficie total mínima de 5,000 metros cuadrados.

Tratándose de fracciones en el número de viviendas previstas en el fraccionamiento, las obras de equipamiento urbano serán proporcionales, pudiéndose construir incluso en predios distintos al fraccionamiento, de conformidad a las características que en su momento establezca la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

El Artículo 23 menciona que en los fraccionamientos de tipo hotelero, el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar al Ayuntamiento respectivo, las siguientes obras de equipamiento.

- a. Parques públicos recreativos con una proporción de 1 metro cuadrado de parque por cada 100 metros cuadrados de la superficie total del fraccionamiento.
- b. En los fraccionamientos turísticos que se ubiquen colindantes a cuerpos de agua, adicionalmente se deberá de construir zonas recreativas dotadas con los servicios básicos que permitan su adecuada utilización en una proporción de 1 metro cuadrado de zona recreativa por cada 250' metros cuadrados de la superficie total del fraccionamiento.

El artículo 26 relativo a las vialidades, establece que para el diseño y aprobación de las obras viales que deban de construirse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el Plan Director de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate, así como la planeación de carreteras federales y estatales prevista, las obras viales existentes o ya autorizadas y, en general, todas las disposiciones que permitan garantizar la adecuada continuidad de la vialidad a través del fraccionamiento.

El Artículo 31 Establece que cuando por razones de planificación, según los planes estatal y municipal de desarrollo a juicio de la secretaria Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, se requerirán calles de anchura superior a 32 metros, las superficies excedentes a esa anchura serán descontadas de aquellas que el fraccionador debe donar al municipio en los términos del Artículo 60 de la presente Ley.

El Artículo 59 señala que el fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización del Fraccionamiento y las de equipamiento urbano que esta Ley específica, incluyendo la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como el arbolado de las vías públicas y obras relativas en las áreas reservadas para jardines públicos.

El Artículo 60 establece que el fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio donde quede ubicado el fraccionamiento, las superficies destinadas para Parques, Mercados, Escuelas, Puestos de Policía u otros servicios públicos similares, de conformidad a lo expresado en la autorización, y que serán como mínimo:

Fracción I. En los fraccionamientos habitacionales urbanos, la donación comprenderá el 15% de la superficie neta de los mismos;

Fracción II. En los fraccionamientos habitacionales sub-urbanos o rurales de tipo residencial, la donación comprende el 15% de la superficie neta de los mismos; en los del tipo de explotación agropecuaria equivaldrá al 5% de la superficie neta del fraccionamiento;

Fracción III. En los fraccionamientos turísticos, la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento;

Fracción IV. En los fraccionamientos comerciales, la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento; y

Fracción V. En los fraccionamientos industriales la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento.

El cálculo de la superficie neta se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas.

Como restricciones o prohibiciones complementarias, esta Ley previene lo siguiente:

Artículo 77.- No podrán realizarse fraccionamientos habitacionales urbanos, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren próximos a zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.

Artículo 78.- Quedan prohibidos los fraccionamientos en zonas insalubres, inundables o pantanosas, a menos que previamente, con autorización expresa de la autoridad competente, se realicen las obras de necesarias de saneamiento o protección.

Acontecimientos recientes (2017).

En el primer cuatrimestre del año 2017 iniciaron las tareas para la modificación y actualización del marco jurídico estatal en el sector asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda; acciones motivadas por las disposiciones contenidas en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que específicamente en su artículo Tercero transitorio establece que: “En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.”

Esto conduce al esfuerzo emprendido por el Gobierno del Estado para revisar, modificar y/o renovar un conjunto de cuatro leyes estatales: la Ley de Asentamientos Humanos, la Ley de Fraccionamientos, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y la Ley de Vivienda. Preliminarmente se contempla que este paquete de leyes entre al proceso legislativo que eventualmente las conducirá a ser aprobadas y promulgadas durante el segundo semestre del año. Derivado de la transformación jurídica federal, también debe destacarse el artículo Décimo Segundo Transitorio de la misma Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que establece: “En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, las legislaturas locales adecuarán sus códigos penales para que se configuren como delitos las conductas de los sujetos privados o públicos que promuevan o se beneficien con la ocupación irregular de áreas o predios de conformidad con los artículos 10, fracción XII y 118 de la Ley que se expide.”