



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

**COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES Y GOBERNACIÓN.**
DIPUTADAS Y DIPUTADOS: CARMEN
GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍN,
ALEJANDRA DE LOS ÁNGELES NOVELO
SEGURA, GASPAR ARMANDO QUINTAL
PARRA, JESÚS EFRÉN PÉREZ BALLOTE,
VÍCTOR HUGO LOZANO POVEDA, DAFNE
CELINA LÓPEZ OSORIO, KARLA VANESSA
SALAZAR GONZÁLEZ Y JOSÉ
CRESCENCIO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ. --

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO.

En Sesión Ordinaria de esta Soberanía, celebrada el día 31 de mayo del 2023, se turnó a esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación para su estudio, análisis y dictamen, la iniciativa para modificar la Constitución Política del Estado de Yucatán; expedir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán; y para modificar la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, presentada por la Abogada María Dolores Fritz Sierra y la Licenciada Olga Rosas Moya, Secretaria General de Gobierno como encargada del Despacho del Gobernador y Secretaria de Administración y Finanzas en ejercicio de las funciones que le corresponden a la Secretaria General de Gobierno, respectivamente, conforme a los artículos 56, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 18 del Código de la Administración Pública de Yucatán.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN



Las diputadas y diputados integrantes de esta Comisión Permanente, en los trabajos de estudio y análisis de la iniciativa antes mencionada, tomamos en consideración los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La iniciativa en estudio, entre otros temas, propone la modificación a cinco ordenamientos estatales, siendo estos los siguientes:

1. **La Constitución Política del Estado de Yucatán**, expedida en el Decreto número 3, de fecha 14 de enero de 1918, siendo considerada el documento rector de la vida democrática y política del pueblo yucateco, asimismo dicha norma suprema ha sufrido diversas transformaciones acordes a los sucesos políticos y jurídicos en más de un siglo de vigencia. Siendo la primera reforma total, la publicada el 4 de julio de 1938, en el decreto número 67, y la última reforma, la publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado en fecha 15 de junio de 2023, a través del Decreto número 640.
2. **Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán**, publicada a través del instrumento oficial de difusión del gobierno del Estado en el Decreto Número 660, de fecha 25 de enero del 2006. Esta normatividad municipal tiene como objeto establecer las bases del gobierno municipal, así como la integración, organización y funcionamiento del Ayuntamiento, con sujeción a los mandatos establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la particular del Estado.
3. **La Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán**, divulgada el 07 de diciembre de 2010, en el Diario Oficial del Gobierno estatal, a través del



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Decreto número 344, teniendo como objeto dictar las bases para la constitución, urbanización y construcción de los desarrollos inmobiliarios en el Estado de Yucatán.

4. **La Ley de Vivienda del Estado de Yucatán**, expedida en el medio oficial de divulgación en el Estado en el Decreto número 394, de fecha 01 de abril de 2011, cuyo objeto consiste en definir y establecer la política y las bases para el Programa Estatal de Vivienda, así como las acciones de gobierno necesarias para garantizar las condiciones de desarrollo habitacional, considerando aspectos económicos, sociales, urbanos, ambientales, culturales y poblacionales en la entidad, entre otros.
5. **La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán**, fue expedida en fecha 21 de octubre del 2014, en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, con el Decreto número 221, la cual tiene por objeto regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio y establecer las bases para su organización y funcionamiento.

SEGUNDO. En fecha 21 de mayo del año en curso, fue presentada ante esta Soberanía la iniciativa para modificar la Constitución Política del Estado de Yucatán; expedir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán; y para modificar la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, presentada por la Abogada María Dolores Fritz Sierra y la Licenciada Olga Rosas Moya, Secretaria General de Gobierno como

3



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

encargada del Despacho del Gobernador y Secretaria de Administración y Finanzas en ejercicio de las funciones que le corresponden a la Secretaria General de Gobierno, respectivamente, conforme a los artículos 56, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 18 del Código de la Administración Pública de Yucatán.

Ahora bien, en la parte conducente a la exposición de motivos, quienes promovieron la iniciativa antes citada, manifestaron lo siguiente:

"El estado de Yucatán se encuentra ante una necesidad creciente de actualizar el marco normativo relativo a los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, de manera que los derechos humanos relacionados con la vivienda, la ciudad y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales sean garantizados para la sociedad en el estado, en cumplimiento de la obligación de la autoridad de promoverlos, respetarlos y protegerlos en su totalidad. De igual forma, es un derecho de las personas vivir y disfrutar ciudades o asentamientos humanos que sean sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

En la actualidad, existen limitaciones en el marco institucional y normativo del estado que dificultan la creación de instancias metropolitanas, la colaboración entre los municipios en la toma de decisiones y la implementación de políticas públicas que busquen el beneficio y progreso de la región. Es por esto que se considera necesario llevar a cabo las reformas y adiciones propuestas, a fin de establecer la coordinación y regulación de estos temas de manera conjunta.

La urbanización en el estado de Yucatán ha aumentado exponencialmente y sin precedentes, puesto que se encuentra en auge en diversos aspectos, como lo son el económico, el cultural, el migratorio, al igual que la seguridad ciudadana y la educación. Es por ello, que la legislación debe de permitir el avance y desarrollo de los pilares de la sociedad, es decir, de los asentamientos humanos y la movilidad, reconociendo estos como factores de gran importancia en la calidad de vida de las personas, pues sin ellos no pueden gozar de la experiencia integral que ofrece Yucatán.

Resulta esencial incluir en la legislación del estado disposiciones que estén actualizadas y de conformidad con la evolución de los derechos en la normativa internacional a la que México está suscrito relativa a los centros de población. Es decir que es necesario homologar la normativa estatal respecto a los requisitos mínimos y básicos con los cuales dichos centros deben cumplir para poder proporcionar a sus habitantes los servicios y las condiciones necesarias para tener una vida digna y de calidad, como lo son el servicio de agua potable, el de electricidad, recolección de basura, conexión a internet, transporte y demás. Las disposiciones en cuestión también constituirán un medio y herramienta de protección al medio ambiente, puesto que permitirá crear regulaciones que velen por el uso adecuado, sustentable y sostenible de



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

los recursos naturales que los centros de población utilizarán y los cuales permiten la subsistencia de la comunidad.

El desarrollo sostenible de nuestro estado está cien por ciento relacionado al crecimiento urbano, esto quiere decir, que las políticas que la Administración Pública adopte en conjunto con las leyes que expida en la materia, serán las responsables de guiar y lograr la sostenibilidad y sustentabilidad de Yucatán, por esto mismo es vital que la actualización del marco normativo haga posible la utilización óptima del suelo que refleje una urbanización planificada, mediante la cual se demuestre el progreso tecnológico y sistemático con el propósito de que estos generen un impacto positivo, de manera que contribuya al cuidado del medio ambiente, y combata las problemáticas que su deterioro conlleva, como el cambio climático, la extinción de especies, la pérdida de áreas forestales y con estas el hábitat de la flora y fauna y el calor excesivo en la ciudad.

Para la garantía del bienestar público, el cuidado del medio ambiente y proteger el derecho a una vivienda digna y a la ciudad, así como a una vida de calidad, presentamos formalmente una propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán, con la finalidad de establecer los mecanismos necesarios para una colaboración más efectiva y coordinada entre los municipios del estado y sus autoridades estatales y federales en cuestiones relacionadas con el desarrollo regional, la protección ambiental, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la movilidad y el transporte.

...

En este orden de ideas, el Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, a la Participación Pública y a la Justicia en Asuntos Ambientales, también conocido como Acuerdo de Escazú, tiene como objetivo garantizar la creación y fortalecimiento de las capacidades y la cooperación para contribuir a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Por lo que establece en su artículo 4° que las partes adoptarán todas las medidas de naturaleza legislativa, reglamentaria, administrativa u otras para garantizar la implementación de lo contenido en el acuerdo. De la misma forma, en su artículo 8° dispone que cada parte asegurará en el marco de su legislación el acceso a instancias administrativas para impugnar y recurrir en cuanto al fondo y procedimiento cualquier decisión, acción u omisión que afecte o pueda afectar de manera adversa al medio ambiente o contravenir normas jurídicas relacionadas con este. En este tenor, las autoridades deben dar cumplimiento a dicho tratado, el cual es vinculante para México.

La Declaración de Río dispone en el principio 11° que los Estados deberán promulgar leyes eficaces sobre el medio ambiente y que las normas, objetivos de ordenación y prioridades ambientales deberán reflejar el contexto ambiental y de desarrollo al que se aplican. Por lo cual resulta necesario agregar la facultad al congreso para legislar en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, pues dichos temas están intrínsecamente relacionados con la utilización de los recursos naturales y por lo tanto con el cuidado, conservación y protección del medio ambiente.

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas, el Convenio sobre la Diversidad Biológica, del cual México forma parte, es un instrumento para la



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de sus componentes, es decir que su objetivo es promover medidas que guíen a las sociedades de los Estados parte hacia un futuro sostenible. Este convenio establece en su artículo 8, inciso i, que las partes contratantes procurarán establecer las condiciones necesarias para armonizar las utilidades actuales con la conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de sus componentes, de igual manera dispone en su artículo 10° que los Estados fomentarán la cooperación entre sus autoridades gubernamentales y su sector privado en la elaboración de métodos para la utilización sostenible de los recursos biológicos.

Es importante señalar que la propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán se encuentra alineada con los objetivos de desarrollo sostenible establecidos por la Organización de las Naciones Unidas en la Agenda 2030, en particular con el objetivo 11, que busca lograr ciudades y comunidades sostenibles en el mundo, así como con los objetivos de ordenamiento territorial y protección del medio ambiente.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su artículo 4°, párrafo quinto, el derecho al medio ambiente sano para el desarrollo y el bienestar, reconociendo una importante disposición: "El Estado garantizará el respeto a este derecho". Es decir que por mandato constitucional le corresponde al estado de Yucatán avanzar en los objetivos para alcanzar el desarrollo sostenible y reforzar la protección especial del derecho al medio ambiente sano y a la vivienda digna, pues ambos son interdependientes, esto será posible por medio de las reformas propuestas a la Constitución local.

A la vez, el artículo 27 constitucional dispone que la nación tendrá el derecho a regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de distribuir equitativamente la riqueza, conservarlo y lograr el desarrollo equilibrado del país, lo cual dará lugar al mejoramiento de las condiciones de vida, tanto rurales como urbanas, y para ello se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos urbanos y establecer los usos adecuados del ambiente a efecto de planear el mejoramiento y crecimiento de los centros de población para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

A su vez, la materia de catastro es concurrente según el artículo 73 F XXIX-R de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, criterio que ha confirmado la Suprema Corte de Justicia de la Nación mediante la jurisprudencia con registro digital 187982. La Carta Magna expone que es necesario para brindar certeza jurídica a la ciudadanía la coordinación entre órdenes de gobierno, lo que implica que la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios tienen un mandato de coordinación en la que armonicen sus funciones para evitar repetir o perder atribuciones y decisiones, lo cual se modifica en la presente reforma a fin de garantizar una correcta administración de la materia. En este mismo sentido se reconoce la concurrencia en las materias de; movilidad y seguridad vial, planeación y coordinación metropolitana y la procuración de justicia ambiental y urbana, alineando la constitución de nuestro estado a lo establecido en la Carta Magna, por lo que se adicionan las fracciones correspondientes a las facultades de los municipios como parte de una búsqueda de trabajo coordinado para garantizar de manera efectiva los derechos de la ciudadanía yucateca a la vivienda digna y al medio ambiente sano.




GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 4 dispone que se deberá garantizar el derecho a la ciudad, establece la Protección y Progresividad del Espacio Público, la Resiliencia, Seguridad Urbana y riesgos, la Sustentabilidad Ambiental y la Accesibilidad Universal y Movilidad como principios a seguir durante la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, los centros de población y la ordenación territorial de la política pública.

La misma ley general, con fundamento en su artículo 7, dispone que las atribuciones en las materias de planeación, ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano serán ejercidas de forma concurrente por la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales, por lo que es vital adicionar al congreso yucateco la facultad de legislar al respecto, al igual que actualizar al catastro para que este sea concurrente, de manera que aumente la eficacia y eficiencia de la administración yucateca respecto a los temas en discusión.

*...
En este sentido, se presenta la propuesta de reforma y adición a la Constitución Política del Estado de Yucatán, que busca sentar las bases necesarias para la creación de políticas públicas coordinadas y efectivas para el desarrollo sostenible y el progreso de nuestro estado. ..."*

TERCERO. Como se ha mencionado con anterioridad, en Sesión Ordinaria de Pleno de este Honorable Congreso, de fecha 31 de mayo del año en curso, se turnó la iniciativa que ahora nos ocupa a esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación, misma que fue distribuida oportunamente en sesión de trabajo de fecha 08 de junio del mismo año, para su análisis, estudio y dictamen respectivo. 

Ahora bien, con base en los antecedentes antes mencionados, quienes integramos esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación, realizamos las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La iniciativa que nos ocupa, fue presentada en ejercicio de la facultad que se le concede al Poder Ejecutivo para iniciar leyes o decretos, señalada en el artículo



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

35, fracción II, 55, fracción XI de la Constitución Política y 16 de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán.

De igual forma, con fundamento en el artículo 43, fracción I, inciso a) de la mencionada Ley de Gobierno, esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación tiene competencia para estudiar, analizar y dictaminar sobre los asuntos propuestos en la iniciativa, toda vez que versa sobre reformas a la constitución estatal.

SEGUNDA. Iniciando con el estudio legislativo, es de exponer que la creciente mancha poblacional en el territorio mundial ha provocado la existencia de problemas en todas las vertientes tanto ambientales, como económicas y sociales, por lo que ante tal circunstancia la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible que replantea la situación mundial sobre el planeta, al contemplar 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, por sus siglas ODS, que buscan llevarlos a cabo en un periodo de 15 años, con el apoyo de todos los países signantes y en beneficio de las personas, el planeta y la prosperidad.

En esta Agenda, aprobada en septiembre de 2015, se establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas que la suscribieron, y funge como guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030, ya que incluye temas altamente prioritarios como la erradicación de la pobreza extrema, la reducción de la desigualdad en todas sus dimensiones, un crecimiento económico inclusivo con trabajo decente para todos, ciudades sostenibles, cambio climático, entre otros.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Como podemos observar, la multicitada Agenda 2030 es el resultado del proceso de consultas más amplio y participativo de la historia de las Naciones Unidas y representa el consenso emergente multilateral entre gobiernos y actores diversos, como la sociedad civil, el sector privado y la academia. Por lo que representa los compromisos que reconocen a las personas, la paz, la prosperidad compartida, al planeta y las alianzas como los principales rectores, compartidos y universales, en los que se debe basar una nueva batería de estrategias y políticas globales, regionales y nacionales, cuyo objetivo prioritario es caminar conjuntamente hacia una sociedad más igualitaria.

Como es de mencionar, dentro de los 17 objetivos que pretende abordar la citada Agenda, se encuentra el 11, denominado "Ciudades y comunidades sostenibles", con el que se pretende lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. En este sentir destaca que el mundo está cada vez más urbanizado, pues desde el 2007, más de la mitad de la población mundial ha estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60 % para 2030.

Asimismo, considera que las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, ya que contribuyen al 60% aproximadamente del PIB mundial. Sin embargo, también representan alrededor del 70% de las emisiones de carbono mundiales y más del 60% del uso de recursos. La rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recogida de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte),



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.¹

Entre otros datos destacables se encuentra el que señala que más de la mitad de la población mundial reside actualmente en zonas urbanas, una tasa que se prevé alcance el 70% en 2050. Aproximadamente 1100 millones de personas viven actualmente en barrios marginales, o en condiciones similares, en las ciudades y se espera que en los próximos 30 años haya 2000 millones más. En 2022, solo la mitad de la población urbana mundial tenía acceso al transporte público. El crecimiento urbano descontrolado, la contaminación atmosférica y la escasez de espacios públicos abiertos persisten en las ciudades.

Es así que, para alcanzar el Objetivo 11, los esfuerzos deben centrarse en aplicar políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo.

Por lo que se establecen metas para: asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países; apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional; aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente

¹ Organización de las Naciones Unidas, *Objetivos de Desarrollo Sostenible, Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles*, disponible en red: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, entre otros.

Es así que, México, como país miembro de dicha Agenda, tiene la responsabilidad de reducir las brechas estructurales a la que se enfrenta, como la baja productividad, infraestructura poco eficiente, segregación y rezagos en la calidad de los servicios de educación y salud, las de género y desigualdades territoriales, entre otras.

En tal virtud, podemos observar que en nuestro país ya se están realizando acciones legislativas que permiten avanzar en la reducción de tales brechas que afectan a quienes habitamos en este territorio, en tal contexto podemos mencionar la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de noviembre de 2016 en el medio de difusión oficial de la federación.

Con la existencia de esta norma dentro del marco jurídico federal se logran sentar las bases de un nuevo modelo urbano que permita hacer frente a los viejos y nuevos retos a los que se enfrentan las ciudades y metrópolis en México y en general en el territorio nacional, por lo que en los trabajos de proceso legislativo de la misma, los legisladores federales recalcaron que se requiere una legislación que responda a los retos del país, que se manifiestan en desorden, carencias y deterioro urbano; asociados a la falta de planeación, la poca cultura de prevención, y la falta de instrumentos adecuados que permitan una efectiva ordenación del territorio, a través de una Política de Estado, que defina claramente obligaciones y sanciones para quien infrinja la Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Por lo que queda claro que la carencia de una política integral de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano con limitados instrumentos de coordinación, hacen que el proceso de urbanización sea disperso, con alto costo y de manera desarticulada, lo que conlleva a la existencia de una mala calidad de vida de la población, así como la falta de acceso a los servicios públicos necesarios para una vida digna.

En el foro "Retos y oportunidades en la construcción de ciudades y comunidades sostenibles", organizado por ONU Hábitat, celebrado en nuestra entidad el 19 de octubre del año en curso, especialistas de América Latina, nacionales y locales se dieron cita para compartir su experiencia y conversar sobre las buenas prácticas y las tendencias regionales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, entre las cuales destacaron que la urbanización bien planificada es una fuerza transformadora para acelerar el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible; discutieron los desafíos y oportunidades que enfrentan las ciudades y comunidades en el Estado con relación a la implementación de la Nueva Agenda Urbana²; se evaluaron los procesos de planeación territorial en México y sus desafíos para lograr un crecimiento urbano orientado a la sostenibilidad; se desagregaron los elementos necesarios para una adecuada planificación urbana y la regulación de los desarrollos inmobiliarios en Yucatán, entre otros, resultando de esta manera que aquéllas reflexiones compartidas refrendan la disposición de ONU Hábitat para continuar colaborando con el Gobierno del Estado, en el marco de la estrategia urbana impulsada por el promovente de esta iniciativa, objeto de este estudio legislativo, en la que propone el fortalecimiento de las normas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.

² Adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Por lo que, en el análisis de la misma, se observa que pretende la creación de instancias metropolitanas, la colaboración entre los municipios en la toma de decisiones y la implementación de políticas públicas que busquen el beneficio y progreso de la región para permitir el avance y desarrollo de los pilares de la sociedad, es decir, de los asentamientos humanos y la movilidad, reconociendo estos como factores de gran importancia en la calidad de vida de las personas, por lo que propone modificar la Constitución Política, la Ley de Gobierno de los Municipios, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, Ley de Vivienda, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán, así como la expedición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

La mencionada iniciativa integral responde tanto a la necesidad de lograr ciudades y asentamientos humanos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades, con respeto por sus libertades fundamentales, guiados por los propósitos y principios tanto de la normativa internacional, nacional y estatal, entre los que se encuentran la Carta de las Naciones Unidas, la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Declaración del Milenio y el Documento Final de la Cumbre Mundial 2005, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el marco jurídico local en la materia .

Es así que, la presentación de la iniciativa que incoa este proceso legislativo, la consideramos oportuna, toda vez que la adecuación a las normas estatales en esta materia, permitirá fortalecer en nuestro territorio el pleno respeto a los derechos humanos de quienes lo habitamos, bajo la visión de reorientar la manera de



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, así como la adopción de enfoques de desarrollo urbano y territorial sostenibles e integrados, con el reconocimiento de la función rectora del Gobierno estatal y municipal, en concurrencia con el federal.

En tal vertiente, la multicitada iniciativa propone: modificar a la Constitución Política; expedir la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana; reformar a la Ley de Gobierno de los Municipios, a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, a la Ley de Vivienda, y a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán.

Sin embargo, quienes integramos esta comisión permanente, convenimos abordar a la presente iniciativa de manera desarticulada, esto es, exponer únicamente en este documento legislativo lo referente a las modificaciones impactadas a la Ley de Gobierno de los Municipios, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, la Ley de Vivienda y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todas del Estado de Yucatán.

TERCERA. Señalado lo anterior, y en referencia con la reforma a la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, nos avocamos al estudio de las propuestas realizadas a esta ley, mismas que se presentan como complemento con las demás reformas planteadas en las otras leyes que se impactan a través de este dictamen, por tanto, a través de las reformas se pretende integrar aquellos mecanismos efectivos que permitan una coordinación entre los municipios del estado, las autoridades estatales y federales en cuestiones relacionadas con el desarrollo regional y el ordenamiento territorial, en beneficio de todas las personas que habitan en el Estado.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Si bien el acelerado crecimiento urbano en el estado presenta un desafío para la cobertura de la prestación de servicios públicos en los municipios del estado, también presenta la oportunidad de instaurar una visión intergubernamental que planteé estrategias coordinadas de planeación y desarrollo. Por lo anterior, se observa la necesidad de establecer un marco jurídico y normativo que permita el desarrollo armónico del estado, fortaleciendo las capacidades institucionales que permitan una coordinación efectiva entre los municipios y sus autoridades estatales y federales.

En efecto, el tema de la habitabilidad debe ser considerada como una parte fundamental del desarrollo sustentable de cualquier comunidad, ya que esta es una condición que articula al subsistema social y ecológico, donde el ser humano pueda desenvolverse a plenitud tanto de manera individual como colectiva. La habitabilidad es una categoría esencial del espacio habitable, llámese lugar o escenario, interior o exterior, de escala urbana o doméstica, que amalgama tanto lo físico como lo psicológico y social, y que no pierde de vista su interacción con los procesos medioambientales³. Desde el ámbito urbano, la habitabilidad debe ser concebida como un sistema que ha de permitir propiciar las interrelaciones humanas, con su historia, su cultura y su ambiente.

Para que un espacio pueda considerarse habitable debe reunir condiciones físicas y ambientales acordes al tiempo y al espacio correspondiente, además de tomar en cuenta los factores sociales y culturales que determinan las expectativas de los habitantes.

³ Alfonso W. El concepto de hábitat en medios urbanos: una transición del pensamiento urbano del siglo XX. Traza. Consultado: noviembre 2023. Disponible en: <http://revistas.lasalle.edu.co/index.php/tr/article/view/406>.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

En efecto, procurar el orden urbano en el territorio es de vital importancia, ya que el crecimiento urbano al expandirse sin poca o nula planeación las ciudades van dejando grandes vacíos, ocasionando que los costos de mantenimiento y de nueva infraestructura crezcan, sin que se hayan instrumentado estrategias para incrementar los recursos públicos vía recuperación de plusvalías, así como tampoco se prevean programas efectivos de construcción de capacidades locales para enfrentar los retos actuales y sobre todo futuros de la urbanización.

Por ello, como se ha mencionado en armonía con las demás reformas que se plantean, se presenta la reforma a la Ley de Gobierno de los Municipios, entre las propuestas importantes se encuentra la de determinar la creación o fusión de Municipios e integración o anexión de algún centro de población a otro Municipio, así como la modificación de sus jurisdicciones territoriales o su denominación, y el cambio de la cabecera municipal, este se realizará a través de una propuesta que se realice por parte de las partes concernientes al Congreso del Estado, quien a su vez determinará resolver el mismo mediante el voto de las dos terceras partes de sus integrantes.

Sobre ese mismo tenor, también se prevé la posibilidad de fundación de centros de población los cuales también serán aprobados su creación por el Congreso del Estado por mayoría simple de sus integrantes presentes en la sesión de que se trate, siendo que el decreto relativo a la declaratoria de fundación contener las determinaciones sobre provisión de tierras; así como la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y se asignará la categoría político administrativa al centro de población.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Cabe mencionar que dichas fundaciones, deberán realizarse bajo la luz de toda la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable.

Por otra parte, también se propone modificar respecto a los Catastros municipales, de acuerdo con la facultad concurrente que señala la disposición constitucional 73 fracción XXIX-R, esto en el sentido que dicho servicio radica principalmente en el inventario de los bienes inmuebles ubicados en determinados territorios y cuyo objeto es el registro de los datos que permiten conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, a través de la formación y conservación de padrones catastrales con aplicación en distintos fines; por tanto, sobre este punto se especifica que el ayuntamiento podrá prestar tales servicios catastrales, de manera concurrente, en el ámbito municipal en términos de lo previsto en la legislación de la materia.

En consecuencia, se determina que los Municipios ya no tendrán a su cargo de manera exclusiva y en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las funciones y servicios públicos relativos al Catastro.

Como se puede observar estas modificaciones buscan simplificar los trámites y agilizar los procedimientos, lo que reducirá significativamente el tiempo operativo y los costos de los usuarios, así como lograr una mayor seguridad para el patrimonio inmobiliario de los yucatecos.

Por lo que, en aras de garantizar una correcta administración, se propone reformar las atribuciones de los ayuntamientos en materia catastral, en virtud de que el marco normativo establece concurrencia en esta materia, se propone establecer la facultad de recaudación de contribuciones por tal concepto de competencia

17



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

municipal. En este mismo sentido, se reconoce la coordinación en las materias de planeación y coordinación urbana, alineando el marco normativo de nuestro estado a lo establecido en la Constitución.

Sobre esa misma línea, se plantea la armonización con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en relación con la facultad de coordinación de la federación con las entidades federativas y los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, en ese sentido, se adicionan y modifican diversas disposiciones referentes a centros de población, toda vez que este concepto suple al vigente "núcleos de población" acorde a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos anteriormente mencionada.

En efecto, se puede advertir que las reformas a la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, son necesarias, para prever y consolidar la concurrencia, coordinación y regulación en el tema urbanística y de asentamientos humanos, de manera conjunta, como un esfuerzo por lograr una colaboración eficiente entre los municipios del estado para alcanzar un crecimiento ordenado y progresivo del que se beneficien todas las personas que habitan el estado de Yucatán.

CUARTA. En lo que respecta a las propuestas de modificación presentadas a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para ello nos hemos de remitir a lo señalado en el artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que establece que:



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

“Artículo 2. 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.”

Tal disposición en correlación con lo que establece el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En tanto, se puede inferir que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública, pues así lo mandata expresamente el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aún más, la fracción II del precepto invocado establece que: "Equidad e inclusión" será "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".

En adición con la perspectiva anterior, es necesario dar un paso al frente en la prevención de delitos como el fraude, la usurpación de identidad, ventas ficticias, por mencionar algunos hechos que se han registrado en la materia que se toca.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Ante la urgente necesidad de buscar mecanismos que den certeza y protejan el patrimonio de los ciudadanos, se pretende establecer nuevas competencias a las autoridades designadas para la aplicación de la ley, comprendiéndose entre estas al Poder Ejecutivo Estatal y a los ayuntamientos.

Por otra parte, el desarrollo de inmuebles es una actividad que genera una gran serie de responsabilidades ante las autoridades de los tres órdenes de gobierno como frente a los particulares. Es por eso que en esta parte nos enfocaremos a las modificaciones que se plantean a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado, tales como obligaciones que deben de tener los desarrolladores inmobiliarios frente a las personas a quienes desean transmitir los inmuebles a ser desarrollados, es decir, a sus consumidores, en las etapas de preventa.

El modelo de negocio inmobiliario consistente en la edificación de unidades con fines habitacionales para su posterior venta al público, en los últimos años se observa un amplio incremento en la Capital Meridana sobre este tipo de bienes inmuebles.

Sin embargo, podemos ver que tales proyectos inmobiliarios presentan una tendencia a omitir ciertas normas o regulaciones que rigen y protegen a la compraventa de inmuebles que es efectuada por desarrolladores y profesionales inmobiliarios.

Dicho sea de paso, la normativa que aplica a la venta de vivienda por parte de empresarios inmobiliario no es bajo ningún supuesto, la que es aplicable a la venta de inmuebles de segunda mano (usados) que se efectúa entre dos particulares como una actividad no profesional.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

En el primer caso aplica determinadas normas al ser una actividad mercantil, y en el segundo supuesto, normas de carácter civil en el ámbito estatal o municipal.

Este tipo de operaciones es una fuente inagotable de riesgos legales para cualquier inversionista inmobiliario; así como para el comprador, por lo que fijar las bases y las obligaciones de cada proyecto, se pretende asegurar una operativa sana que provea de certeza jurídica tanto al inversionista como al comprador final de su producto.

Por tanto, como ha sido evidente, el desarrollo urbano en el Estado, de unos años a la fecha, han surgido un gran número de desarrollos inmobiliarios con el objetivo de satisfacer la demanda de vivienda generada por las personas que han venido a vivir a la ciudad. Ha sido tal el crecimiento inmobiliario, y a un ritmo tan acelerado, que ha comprometido las capacidades de infraestructura y equipamiento urbanos.

Ahí es donde radica la importancia de regular los desarrollos inmobiliarios, con finalidad de no transgredir otros derechos fundamentales para el desarrollo del ser humano, tales como el derecho al medio ambiente, reconocido tanto a nivel nacional como internacional y que resulta crucial en el contexto de los desarrollos inmobiliarios porque estos proyectos pueden tener influencia en el entorno natural y en la calidad de vida de las personas.

No está por demás señalar que en la capital se ha registrado un incremento exponencial de población segunda datos del INEGI⁴ Yucateca, representando esto a la vez un incremento acelerado del desarrollo de infraestructura urbana y la

⁴ Mérida registró una población de 995,129 habitantes (48.2% hombres y 51.8% mujeres). En comparación con 2010, siendo que ésta creció un 19.8%.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

expansión difusa de la ciudad, tanto de asentamientos residenciales, como por medio de la apertura de amplias y extensas vías de comunicación, modernos centros comerciales, hoteles y empresas de diversos giros, incluyendo universidades y colegios privados.

En efecto, tomando en consideración los planteamientos, es que en la ley correspondiente a desarrollos inmobiliarios se ha determinado actualizarla conforme a los retos que al día de hoy se han estado presentando en esa materia, por lo que en primer término resulta necesario adecuar las nuevas definiciones que este ámbito se emplean tales como áreas verdes de uso común, desarrollo inmobiliario privado o público, habitabilidad, infraestructura verde, por mencionar algunos.

Por tanto, se propone agregar diversas atribuciones y obligaciones tanto al Poder Ejecutivo del Estado como a los Ayuntamientos, entre una de ellas es la correspondiente al del Ejecutivo Estatal para realizar un Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, por tanto es necesario también definir el concepto de asesor inmobiliario, que será la persona que, en el ejercicio de su actividad económica retribuida, asesore y/o represente a un particular o preste un servicio de intermediación en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, exceptuando de tal definición a los notarios públicos que, en el ejercicio de sus funciones, participen en dichas operaciones.

Así como, para los Municipios se les prevé diversas atribuciones, entre ellas la de publicar, por los medios impresos o digitales que considere, la relación de desarrollos inmobiliarios que cumplan con ley, el reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables, a efecto de orientar y proteger los intereses de la ciudadanía, estableciendo que dicha publicación deberá realizarse



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

una vez al mes cuando sea por medios impresos y se deberá mantener actualizada permanentemente cuando se realice por medios digitales.

Al efecto, se determina que respecto a la cuestión inmobiliaria en el Estado estos serán regulados por las normas de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán; los instrumentos de planeación territorial aplicables; las disposiciones reglamentarias establecidas por los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, y las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.

Otro punto a destacar, es que se observa una calificación en los desarrollos inmobiliarios manejándolos como públicos y privados, Los privados, de acuerdo con sus características de edificación, podrán ser verticales, aquellos edificados en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute; horizontales, aquellos que se edifican de manera horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común, y por último, mixtos, aquellos formados por desarrollos inmobiliarios privados verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

De igual forma, en el tema de división de lotes, se realizan determinaciones en favor de las personas que pretendan comprar, ya que se determina que la divisipon de lotes sólo se autorizará para los predios que colinden con una vialidad pública legalmente constituida o con áreas y bienes de uso común, en caso de pertenecer al



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

régimen de propiedad en condominio. Por lo que, cuando un predio que se pretenda dividir no colinde con una vialidad pública existente o el proyecto de división contemple el trazo de una o más vialidades para garantizar la conectividad vial de los predios resultantes, pasará a considerarse un desarrollo inmobiliario público y será obligación del desarrollador inmobiliario la construcción, y posterior entrega a favor de la autoridad competente, de la infraestructura urbana, necesaria para la habitabilidad de los predios resultantes, para lo cual deberá contar con las autorizaciones correspondientes.

Lo que nos permite referirnos a lo de habitabilidad, que en importancia, son los requisitos de infraestructura urbana con los que debe contar todo desarrollo inmobiliario para que sea considerado habitable y que deberán realizarse conforme a la licencia de urbanización respectiva, según el tipo de desarrollo que se trate, tales como sistema de agua potable, red de distribución de energía eléctrica, red de distribución del alumbrado, sistema de tratamiento de aguas residuales, vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías, la existencia de la superficie de área verde indicada en los planos de autorización del desarrollo inmobiliario, y en el caso de los desarrollos inmobiliarios privados, cuando la licencia de urbanización así lo contemple, las obras de urbanización y construcción de vialidades exteriores para garantizar su conectividad vial. Exceptuando de lo anterior, a los desarrollos inmobiliarios privados verticales.

Para verificar lo anterior, también se establece en las reformas como obligación por parte de los notarios el de verificar que en el avalúo se señale expresamente que el desarrollo inmobiliario ha cumplido con la habitabilidad como requisito previo para la celebración de la escritura pública respectiva; así como del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, que no podrá inscribir la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, si este no cuenta con dicho



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

avalúo que señale expresamente que el desarrollo inmobiliario cumple con los requisitos de habitabilidad.

Como una forma de cerrar dicho ciclo, cuyo propósito es garantizar un derecho humano, también se prevé que la persona que funja como perita valuadora y que incurra en violaciones a las disposiciones la ley, deberá ser sancionada de acuerdo con la reglamentación aplicable, previa resolución de la autoridad competente, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

Cabe mencionar que el tema de habitabilidad, se encuentra dentro de un procedimiento riguroso que se está fijando como obligación que deben de cumplir los desarrolladores inmobiliarios, es decir, dentro del proceso de constitución, urbanización, construcción y habitabilidad de un desarrollo inmobiliario, en efecto, además del dictamen de habitabilidad, el desarrollador inmobiliario deberá cubrir y acreditar otras solicitudes ante la autoridad municipal, en su solicitud de constitución, para que este pueda obtener la autorización.

En correlación con ello, también se fija que la autoridad municipal deberá, en un plazo de 20 días hábiles, emitirá un dictamen justificado en donde señalará si se aprueba o se rechaza la propuesta o, en su caso, modificarla, con base en las disposiciones aplicables.

Asimismo, como una forma de garantizar un efectivo derecho humano a la Ciudad, se prevé que los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar la conectividad vial con su centro de población más cercano, por lo que el desarrollador inmobiliario deberá efectuar las donaciones de la infraestructura vial necesaria en favor de la autoridad municipal o estatal competente con el fin de facilitar la conectividad, la



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

movilidad y el desarrollo de infraestructura vial, en dimensión y calidad tales que permita el tránsito del transporte público que se genere de acuerdo con las normas aplicables. Cuando el uso del suelo de un tablaje o predio se convierta en vialidad, o se ajusten o rectifiquen áreas para la creación de vialidades, los predios a los cuales se tenga acceso pasarán a considerarse como desarrollos inmobiliarios públicos y, por lo tanto, deberán cumplir con lo establecido en la ley.

En unión con lo referido, también se encuentra la solicitud de la licencia de urbanización para los desarrollos inmobiliarios la cual, dependiendo el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate, público o privado, así como la programación para la construcción de la infraestructura urbana correspondiente, deberán de contemplar dentro de los requisitos para expedir la referida licencia, el sistema de agua potable aprobado por la autoridad competente, la red de distribución de energía eléctrica aprobada por la Comisión Federal de Electricidad, la vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías aprobadas por la autoridad municipal competente, entre muchos otras especificaciones.

Como se puede apreciar, estas reformas que se plantean a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, es en respuesta, al crecimiento poblacional exponencial que se ha registrado en el Estado, el cual requiere de urgente necesidad actualizar la legislación correspondiente, con el propósito de mantener el orden y la regulación sobre el tema de desarrollo urbano y asentamientos humanos.

Toda vez que, es esencial que las autoridades competentes y los actores involucrados en los desarrollos inmobiliarios cumplan cada uno con sus obligaciones de proteger y preservar el medio ambiente en consonancia con los tratados internacionales de derechos humanos. Esto implica realizar evaluaciones ambientales adecuadas antes de emprender un proyecto, tomar medidas para



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

mitigar los impactos negativos en el entorno natural y garantizar que las comunidades afectadas sean consultadas y tengan acceso a la información y la justicia ambiental.

Aunado a ello de que los desarrollos inmobiliarios deben elaborarse de acuerdo con los principios del desarrollo sostenible, considerando los aspectos ambientales, sociales y económicos a largo plazo, de modo que no se comprometa la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades y se minimice el consumo de recursos, se promueva la eficiencia energética, se fomente la conservación de la biodiversidad y se mejore la calidad de vida de las personas.

En efecto, nuestro marco jurídico en materia de desarrollos inmobiliarios, ya no responde a la actualidad, de manera que no permite regular de manera eficaz el cambio en los ámbitos de planeación e infraestructura de desarrollo urbano que se presenta, originando una falta de herramientas para dicha planeación, aspecto que se traduce en el incremento de la mancha urbana y los nuevos "lotes de inversión", alejados y carentes de servicios públicos.

Estas reformas en materia de desarrollos inmobiliarios, que se presentan atienden dicha problemática, previendo la coordinación estatal y municipal para asegurar que los nuevos proyectos cuenten con lo necesario para que quienes los habiten, tengan una vida de calidad, accediendo a servicios elementales como electricidad, agua y vialidades.

Como se puede observar, las modificaciones que se plasman, son relacionadas a permisos, dictámenes y demás requisitos que los desarrolladores tendrán que cumplir para garantizar la construcción de la infraestructura urbana



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

necesaria para la habitabilidad adecuada y digna de los usuarios, de esta manera se otorga seguridad jurídica a la ciudadanía.

De la misma manera se prioriza el cumplimiento de lo dispuesto en materia de áreas de cesión para destino, de modo que los nuevos desarrollos aseguren espacios con fines públicos necesarios para el ejercicio de derechos humanos como la salud, la educación y el medio ambiente, derivando en la construcción de parques, escuelas y demás infraestructura urbana a cargo del municipio, necesaria para mejorar la calidad de vida.

En su conjunto las reformas que se presentan tienen como objetivo primordial el orden en la generación de un desarrollo inmobiliario, al contemplar la regulación adecuada en las disposiciones legales en materia ambiental, territorial y urbana respecto a la emisión, contenido, características, procedimiento y aplicación de recomendaciones en dichas materias, otorgando de esta manera seguridad jurídica a la ciudadanía, al establecer los permisos, dictámenes y demás requisitos que los desarrolladores tendrán que cumplir para garantizar la construcción de la infraestructura urbana necesaria para la habitabilidad adecuada y digna de los usuarios.

QUINTA. Con respecto a las reformas impactadas en la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, cabe señalar que hoy en día, hemos visto el aumento de las personas que residen en Yucatán, debido a que han sido muchas las personas, nacionales y extranjeras, que han encontrado en nuestro Estado, particularmente en Mérida, un destino muy atractivo para vivir, gracias a sus condiciones de seguridad, así como sus atractivos naturales y de cultura.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Este flujo demográfico, ha sido un efecto positivo, así como también han sido retos que hay que enfrentar para mantener las buenas condiciones de vida que se disfrutaban en la ciudad y el Estado.

Es por ello, y como estipula la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, en el que menciona que *"toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa"*, por lo que esto implica que debe ser segura, habitable, así como, contar con servicios básicos, su ubicación en un entorno apropiado y culturalmente apta.

Por lo anterior, es de suma importancia, realizar las modificaciones presentadas en la iniciativa que reforma la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, debido a que dicha iniciativa propone la coordinación entre el Estado y sus municipios, así como entre el sector público, privado y social, asimismo, añade la responsabilidad de impulsar programas sociales para la construcción de viviendas destinadas a la población de escasos recursos.

La vivienda adecuada no se limita a un techo sobre la cabeza, sino que abarca otros elementos fundamentales como ser segura, estar ubicada en un lugar adecuado con acceso a servicios básicos, ser habitable y ser culturalmente adecuada. También debe ser asequible para todas las personas, independientemente de su nivel de ingresos. La falta de vivienda adecuada puede tener un impacto negativo en otros derechos humanos, como el derecho a la salud, la educación y la participación en la vida cultural y social.

De igual manera, es importante que se reconozca el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Es por ello, que dicha



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

reforma propone que se establezca la obligación de las autoridades de preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Como se ha comentado, en la presente iniciativa, se proponen reformas a la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, por lo que, se precisa enunciar de manera concreta el contenido de dichas reformas, a fin de resaltar sus características más relevantes.

Respecto al Título Primero de las Disposiciones Generales, en su Capítulo I, propone homologar la terminología con distintas disposiciones generales y de derechos humanos, así como adicionar nuevas fracciones en materia urbana y ambiental, encaminadas a la promoción y aseguramiento de una vivienda adecuada para lograr asentamientos humanos seguros, resilientes y sustentables.

De igual manera, se estipula reconocer al derecho humano de los habitantes del estado a una vivienda adecuada con accesos a infraestructura y servicios básicos, que cumpla con criterios de protección ante factores climáticos y peligros estructurales. Seguidamente, se propone la reforma y adición de distintas definiciones para coadyuvar el desarrollo regulatorio en materia de vivienda.

Asimismo, se propone reformar el Título Segundo de Políticas y Programas en Materia de Vivienda, en el que se establece la obligación de adecuar las políticas, programas públicos, instrumentos y apoyos de vivienda. Del mismo modo, se propone reformar la ubicación de los objetivos, así como las metas, acciones e instrumentos, en materia de vivienda, por lo que se presenta la modificación al contenido, integración, criterios de aprobación y evaluación de los programas públicos y en específico del Programa Estatal de Vivienda.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Con relación a las Autoridades Estatales en Materia de Vivienda, se propone reformar la integración del Consejo Estatal de Vivienda, en el que se adiciona el Capítulo I Bis del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, en donde el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, formará parte del Sistema de Información Territorial y Urbana de Yucatán, y funcionará como herramienta de coordinación y concertación entre los sectores públicos, social y privado.

Del mismo modo y continuando con la reforma a la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, se propone reformar las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos en materia de Vivienda, entre dichas facultades hacemos mención de una de las reformas que señala es con relación a la integración del Sistema Municipal de Información e Indicadores de Vivienda en el que permita dotar de insumos en materia de vivienda para conocer la situación, las condiciones socioeconómicas y culturales de los habitantes del municipio, e incidir en la mejora de la toma de decisiones en el ámbito de su competencia; así como, proporcionar información que se le requiera para el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Por lo que toca al financiamiento para la vivienda, se propone establecer la obligación del ejecutivo estatal de diseñar y operar mecanismos y acciones relacionadas con el financiamiento para la vivienda. De igual manera, en la presente reforma, se presenta que será de carácter obligatorio para autoridad difundir a la población los requisitos y trámites para el financiamiento de vivienda en sus distintas modalidades, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las reglas de operación de los programas respectivos, siendo pertinente a la adquisición o financiamiento de viviendas.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

De igual manera, la propuesta en estudio, presenta reformas con relación a los proyectos de vivienda operados por el Gobierno del Estado, en el que se garantice el derecho a la vivienda adecuada para la población yucateca, realizando acciones de vivienda, destinadas preferentemente a las personas en situaciones de vulnerabilidad. Asimismo, menciona los instrumentos de planeación territorial en el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial, los programas de ordenamiento ecológico y las demás leyes en materia de asentamientos urbanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollos inmobiliarios, ambiental y agraria.

Se reforma el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, en el que se otorga la administración de los conjuntos habitacionales, los cuales podrán ser entregados en venta a los particulares, siempre priorizando a los que se encuentren en situaciones vulnerables, asimismo, se debe garantizar el mantenimiento y equipamiento de las viviendas, de forma que se garanticen viviendas accesibles. El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán será el responsable de promover diseños de prototipos de las unidades habitacionales.

Referente a las viviendas rurales se reforma para que se contemplen todas las modalidades de vivienda en la obligación del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán y de los ayuntamientos para apoyar la construcción de estas, a la vez, los programas y políticas relativos a la construcción de viviendas en las comunidades deberán priorizar las personas en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, y para finalizar con la presente reforma, se resalta que con relación a las medidas de seguridad, sanciones y recursos, se modifique en virtud de los posibles responsables, agregando a quienes contravengan otras disposiciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y protección al ambiente, también se establece que ninguna persona beneficiaria podrá recibir más de una



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

vivienda o lote con servicios que hayan sido previstos por el Estado para personas de bajos recursos y se agrega como causa de pérdida para el particular de dichas propiedades su cesión de derechos o posesión a terceros.

Por lo anterior, esta Comisión dictaminadora, considera oportuno realizar dichas modificaciones, ya que, como se menciona con anterioridad, es en beneficio de la sociedad y sobre todo para la atención a personas en situación de vulnerabilidad.

SEXTA. En referencia a la modificación que impacta a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, exponemos que, como consecuencia del crecimiento demográfico que existe en Yucatán, se han generado diversas modalidades de desarrollos inmobiliarios para que las personas puedan tener la oportunidad de adquirir un bien inmueble en el territorio yucateco, entre las que se observan aquellos construidos bajo el régimen de propiedad en condominio, los cuales actualmente se rigen por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.

Sin embargo, dicha ley se emitió en el año 2014, es decir, aproximadamente hace unos diez años, siendo menester destacar que ésta no ha sufrido reforma alguna para adecuar el marco jurídico local a las requerimientos de la población actual y a la realidad que se vive en nuestra entidad en materia de desarrollo urbano y asentamientos humanos, lo que aunado a la falta de cumplimiento de los estándares mínimos de habitabilidad por parte de los desarrolladores inmobiliarios en cuanto a la propiedad en condominios que lamentablemente se presentan con mayor frecuencia, deriva en la urgente necesidad de diseñar y expedir disposiciones normativas que regulen de manera integral y con mayor precisión este tipo de régimen, y que a su vez permitan atender las diferentes problemáticas en la materia.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Es por ello, que como parte esencial de la reforma objeto de este instrumento legislativo, se vislumbran múltiples modificaciones a diversos artículos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, entre las que destacan la inclusión de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán dentro del marco legal supletorio a ésta, en virtud de que por su naturaleza, los condominios deben ser considerados como desarrollos inmobiliarios.

De igual manera, en el artículo 2 de la misma norma, relativo a las definiciones de la ley, se modifican los conceptos de "áreas y bienes de uso común" para contemplar como parte de las mismas a aquellas destinadas a la infraestructura y equipamiento urbano, y para determinar que su uso estará regulado por la ley, el acta constitutiva, los estatutos así como por reglamentos interiores que correspondan. También se modifica el concepto de "asamblea", puesto que se especifica que ésta constituirá la máxima instancia encargada de regir la organización y funcionamiento de la toma de decisiones respecto a diversos asuntos de los condominios.

En ese sentido, dentro de dicho artículo se adicionan las definiciones de "equipamiento urbano" el cual consiste en el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinado a la prestación de servicios urbanos que permitan a la población desarrollar diversas actividades; la de "infraestructura urbana", misma que se constituye por los sistemas, redes e instalaciones necesaria para dotar de bienes y servicios a los centros de población; y por último, se añade el concepto de "poseedor", esta figura hace referencia a la persona que sin tener la calidad de condómino, tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva a través de un hecho o acto jurídico.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

En concordancia con lo anterior, es que mediante esta reforma se establece, específicamente en el artículo 6 de la ley que nos atañe, la copia del plano general del condominio como uno de los requisitos para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario privado emitida por la autoridad municipal competente en la materia en términos de lo dispuesto en la Ley de Desarrollos Inmobiliario, lo cual garantizará que los condominios cuenten con lo necesario para proporcionar tanto a sus propietarios como a quienes los habiten, viviendas adecuadas, dignas y funcionales, atendiendo en todo momento la legislación aplicable en la materia así como lo previsto para el cuidado del medio ambiente.

Por su parte, en el artículo 7, relativo a la inscripción del primer testimonio de la escritura pública y su apéndice en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se adiciona un párrafo segundo para determinar que la misma podrá ser negada por los registradores cuando ésta no contenga la documentación prevista en el artículo 6 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en atención a lo señalado por la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Finalmente, se agrega un cuarto párrafo al artículo 25 para disponer que cualquiera de los condóminos que desee consultar le inventario de bienes muebles, podrá solicitarlo por escrito o por las vías que establezca el reglamento interior.

Es importante señalar que mediante esta reforma, se estará generando y priorizando una mayor seguridad jurídica dentro de estos desarrollos inmobiliarios en relación a los servicios y espacios públicos que ofrecen, puesto que deberán cumplir con una serie de requisitos legales específicos. Asimismo, esto permitirá



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

implementar, conservar y reforzar el equipamiento e la infraestructura urbana que demanda la sociedad en Yucatán, procurando una mejor prestación de servicios públicos como por ejemplo una vialidad funcional que permita la correcta y segura circulación de vehículos tanto de emergencia como particulares, así como de las personas peatonas, sin distinción alguna.

SÉPTIMA. De ahí que, las y los diputados de esta Comisión Permanente, en razón de todo lo anteriormente argumentado, consideramos viable la aprobación del Decreto en la parte correspondiente a las modificaciones de la Ley de Gobierno de los Municipios, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, la Ley de Vivienda y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, todos del Estado de Yucatán, toda vez que con ello se avanza en este nuevo paradigma para promover y hacer realidad el desarrollo urbano sostenible, como una oportunidad para aprovechar el papel clave de las ciudades y los asentamientos humanos como impulsores del desarrollo sostenible en un territorio cada vez más urbanizado.

Cabe mencionar que durante las sesiones de trabajo de esta Comisión Permanente, fueron presentadas diversas propuestas de modificación tanto de fondo como de técnica legislativa, las cuales enriquecieron el contenido del proyecto de decreto, dotando de esta manera un conjunto de normas actualizadas en pro de quienes habitamos esta entidad.

En tal virtud, quienes integramos esta Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y Gobernación, consideramos que este dictamen con proyecto de Decreto que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, debe



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

ser aprobado en los términos planteados por los razonamientos antes expuestos. Por lo que, con fundamento en los artículos 30, fracción V de la Constitución Política; artículos 18, 43, fracción I, inciso a) y 44, fracción IV de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 71, fracción II del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del H. Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

DECRETO

Que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano

Artículo primero. Se reforma el párrafo primero del artículo 2; se reforma el artículo 12; se reforma el párrafo primero, se adicionan los párrafos segundo y tercero, recorriéndose el actual párrafo segundo para quedar como párrafo cuarto del artículo 14; se reforma el párrafo primero del artículo 15; se reforma el párrafo primero y la fracción I del artículo 17; se reforma el párrafo primero y la fracción I del artículo 19; se reforma la fracción XXI del inciso A) y se adiciona la fracción III Bis al inciso B) del artículo 41; se reforma la fracción X del artículo 89; se reforma el inciso b) de la fracción II del artículo 95; se reforma el artículo 110, se reforma el párrafo segundo del artículo 111 y se reforma la fracción III del artículo 133-D, todos de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 2.- El Municipio es el orden de gobierno que constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado. Como orden de gobierno local, ejerce las funciones que le son propias, presta los servicios públicos de su competencia en los distintos centros de población.

Artículo 12.- Los centros de población de los Municipios, por su importancia, grado de concentración demográfica, infraestructura y equipamiento urbano, tendrán las categorías político-administrativas siguientes:

- I.- Ciudad, es el centro de población con censo no menor de quince mil vecinos;
- II.- Villa, es el centro de población con censo no menor de ocho mil vecinos;
- III.- Pueblo, es el centro de población con censo no menor de tres mil vecinos o aquel donde se asiente la cabecera municipal;
- IV.- Comisaría, es el centro de población con censo no menor a los quinientos vecinos, y
- V.- Sub-Comisaría, el centro de población con censo inferior a quinientos vecinos.

Artículo 14.- Es facultad del Congreso del Estado, resolver con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, la creación o fusión de Municipios e integración o anexión de algún centro de población a otro Municipio, la modificación de sus jurisdicciones territoriales o su denominación, así como el cambio de la cabecera municipal.

De igual manera, el Congreso del Estado deberá aprobar, por mayoría simple de sus integrantes presentes en la sesión de que se trate, el decreto con la declaratoria para la fundación de centros de población, la cual deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político-administrativa al centro de población.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

La fundación de centros de población a que se refiere este artículo deberá realizarse términos de lo previsto en la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

La opinión de los Municipios afectados se formará con el voto de las dos terceras partes de los integrantes del Cabildo.

Artículo 15.- Para la creación de un nuevo Municipio, el centro o centros de población involucrados, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

I.- a la IV.- ...

Artículo 17.- Para la fusión de Municipios o la anexión de centros de población, deberá atenderse los aspectos siguientes:

I.- La densidad demográfica o el número de habitantes de los centros de población involucrados;

II.- a la IV.- ...

Artículo 19.- Tratándose de la integración de un centro de población a otro Municipio, deberá reunirse los requisitos siguientes:

I.- Que el centro de población y el Municipio que pretendan integrarse, constituya una unidad geográfica, económica y social;

II.- y III.- ...

Artículo 41.- ...

A) ...

I.- a la XX.- ...

XXI.- Acordar y proponer al Congreso la fundación de nuevos centros de población, especificando la categoría política-administrativa y denominación que les corresponde, entre otros, así como, en su caso, su desaparición, conforme a esta ley;

XXII.- a la XXIV.- ...

B) ...

I.- a la III.- ...

III Bis.- Prestar los servicios catastrales, de manera concurrente, en el ámbito municipal en términos de lo previsto en la legislación de la materia;

IV.- a la XXII.- ...

C) al E) ...



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

Artículo 89.- ...

- I.- a la IX.- ...
- X.- La recaudación de contribuciones municipales, y
- XI.- ...

Artículo 95.- ...

- I.- ...
- II.- ...
- a) ...
- b) El centro de población donde se prestará el servicio público;
- c) a la f) ...
- III.- y IV.- ...

Artículo 110.- Los Ayuntamientos conducirán sus actividades de manera planeada y programada en la esfera de su competencia, en coordinación con los demás órdenes de gobierno y con la participación ciudadana; y reglamentarán las bases que establece esta Ley y la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán, para integrar el sistema municipal de planeación, crear los consejos de planeación para el desarrollo de los municipios y establecer los mecanismos de participación de los grupos y organizaciones sociales y comunitarias.

Artículo 111.- ...

Para el desarrollo de sus actividades productivas, el aprovechamiento de sus recursos, el establecimiento, ampliación, mejoramiento y conservación de los centros de población y los servicios públicos, formularán los programas de desarrollo urbano que deriven del Plan Estratégico y del Plan Municipal de Desarrollo y de los demás instrumentos de planeación reconocidos en la legislación de la materia.

Artículo 133-D.- ...

- I.- y II.- ...

III.- Convenio de asociación con objeto común: será aquél en el que las partes se propongan prestar uno o más servicios públicos o realizar una o más de sus funciones de manera conjunta, para lo cual crearán un organismo público descentralizado en los términos de lo previsto en esta ley, en lo que no se oponga a lo establecido en la normatividad en materia de coordinación metropolitana, desarrollo regional y asociatividad intermunicipal del Estado.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Artículo segundo. Se reforman los artículos 1 y 2; se reforma la denominación del Capítulo II del Título I para quedar como "De las autoridades competentes"; se deroga el artículo 4; se reforman los artículos 5, 6 y 8; se adiciona el artículo 8 Bis; se reforma el artículo 9; se deroga el artículo 10; se reforma la denominación del Capítulo II del Título II para quedar como "De la división de lotes, y los desarrollos inmobiliarios públicos y privados"; se reforman los artículos 11 y 12; se reforma el párrafo segundo del artículo 13; se deroga el Capítulo III del Título Segundo; se derogan los artículos 14 y 15; se reforman los artículos 16, 17, 18, 19 y 20; se adiciona el artículo 20 Bis; se reforma la denominación del Título Tercero para quedar como "De la Constitución, Urbanización, Construcción y Habitabilidad"; se reforma la denominación del Capítulo I del Título Tercero para quedar como "De la constitución"; se reforma el artículo 21; se adicionan los artículos 21 Bis, 21 Ter y 21 Quater; se reforman los artículos 22, 23 y 24; se adiciona el Capítulo II al Título Tercero para quedar como "De la licencia de urbanización"; se reforman los artículos 25 y 26; se adicionan los artículos 26 Bis, 26 Ter y 26 Quater; se adiciona el Capítulo III al Título Tercero para quedar como "De la habitabilidad"; se adiciona el artículo 26 Quinquies; se adiciona el Título IV para quedar como "Nulidad, Sanciones y Recursos"; se adiciona el artículo 26 Sexies; se reforman los artículos 27 y 28; se adiciona el artículo 28 Bis; se reforman los artículos 29 y 30, y se reforma el párrafo tercero del artículo 32, todos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden e interés público y tienen por objeto dictar las bases para la constitución, urbanización, construcción y entrega de obras de los desarrollos inmobiliarios en el estado de Yucatán.

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Área bruta: la superficie total del polígono de un desarrollo inmobiliario.

II. Área de cesión para destino: la superficie que un desarrollador inmobiliario otorga a favor de la autoridad competente para infraestructura urbana, equipamiento urbano y, en su caso, área verde urbana.

III. Área verde de uso común: la superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio privado, que ofrece servicios ambientales y que se encuentra considerada dentro de las áreas de uso común según la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio privado específico que cuenta con vegetación, natural o inducida, dedicada al esparcimiento, decoración o conservación.

IV. Área verde urbana: la superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, natural o inducida, dedicada al esparcimiento, decoración o conservación.

V. Autoridad catastral: la institución de carácter estatal o municipal encargada, en su respectivo ámbito de competencia, de la función pública del catastro, en términos del artículo 3, fracción II, de la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

VI. Avalúo: el estudio técnico realizado por una persona perita valuadora con el fin de determinar el valor comercial de un bien inmueble expresado en unidades monetarias, en fecha determinada para su aplicación como base en el cálculo de los impuestos que al efecto fijen las leyes estatales y donde se señalará que el bien inmueble cumple o no con los requisitos de habitabilidad referidos en el artículo 26 Quinquies de esta ley.

VII. Desarrollador inmobiliario: la persona física o moral interesada en la autorización, urbanización y construcción de terrenos que se constituirán como desarrollos inmobiliarios públicos o privados.

VIII. Desarrollo inmobiliario: el bien inmueble que modifica sus características físicas y legales para constituir un desarrollo inmobiliario público o privado.

IX. Desarrollo inmobiliario privado: el bien inmueble que contiene unidades de propiedad individual y áreas comunes de propiedad conjunta, que se sujetará al régimen de propiedad en condominio.

X. Desarrollo inmobiliario público: el bien inmueble que divide un terreno en manzanas o lotes que requieren el trazo de una o más vías públicas y la realización de obras para su urbanización y equipamiento urbano que serán entregadas a la autoridad competente.

XI. Desarrollo sustentable: el proceso evolutivo sustentado en el equilibrio ecológico y el soporte vital de la región, con respeto pleno a la integridad étnica y cultural regional, nacional y local, así como en el fortalecimiento de la participación de la sociedad, en convivencia pacífica y en armonía con la naturaleza, garantizando la calidad de vida de las generaciones futuras.

XII. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

XIII. División de lotes: el predio que se fracciona en lotes, con el fin de que éstos constituyan unidades de propiedad independientes.

XIV. Entrega de obras: el acto formal mediante el cual el desarrollador inmobiliario entrega a la autoridad competente la infraestructura urbana referida en el artículo 25 de esta ley, de acuerdo con la licencia de urbanización respectiva.

XV. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios públicos urbanos, con el fin de desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

XVI. Habitabilidad: Los requisitos de infraestructura y equipamiento urbano con los que debe cumplir un desarrollo inmobiliario y que deben realizarse de acuerdo con la licencia de urbanización.

XVII. Infraestructura urbana: los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en el territorio que permitan una adecuada movilidad, accesibilidad territorial y acceso de la población a los servicios públicos urbanos, para el óptimo funcionamiento de los asentamientos humanos.

XVIII. Infraestructura verde: Los elementos que permiten la preservación y conservación de los recursos naturales y promueven el equilibrio ecológico en los centros de población, tales como



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

jardinería, arborización, azoteas verdes, huertos urbanos, muros verdes, jardines de lluvia, zonas de servicios ambientales, cruces para fauna silvestre, sistemas de captación y absorción de aguas pluviales, uso de energías eficientes y alternativas, eliminación de la contaminación ambiental, entre otros.

XIX. Instrumentos de planeación territorial: los planes, programas, esquemas de planeación simplificada y otros instrumentos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, así como aquellos previstos en la legislación ambiental aplicable que contengan zonificaciones y disposiciones que incidan en el aprovechamiento territorial.

XX. Persona perita valuadora: La persona física inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

XXI. Procuraduría: la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

XXII. Servicios públicos urbanos: las actividades operativas y los servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados a favor de particulares para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

XXIII. Urbanización: la dotación de infraestructura urbana en los desarrollos inmobiliarios que permita su habitabilidad.

XXIV. Usos del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un desarrollo inmobiliario.

XXV. Zona urbanizada: las áreas ocupadas por asentamientos humanos que cuentan con la infraestructura urbana y el equipamiento urbano necesarios para garantizar la habitabilidad de un desarrollo inmobiliario.

CAPÍTULO II De las autoridades competentes

Artículo 4.- Se deroga.

Artículo 5.- ...

I. Al Poder Ejecutivo del Estado:

a) Por conducto del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán:

1. ...

2. Procurar la construcción de desarrollos inmobiliarios, preferentemente, para las personas de escasos recursos económicos.

3. Instrumentar, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, y la Procuraduría, mecanismos que



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

permitan la aplicación de las disposiciones conjuntas en materia de desarrollo urbano, vivienda y medioambiente, en lo referente a desarrollos inmobiliarios.

4. Apoyar, en el ámbito de su competencia, al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial en la definición de la factibilidad urbana-ambiental, para determinar si una obra o actividad es compatible con el uso del suelo donde se pretende realizar.

5. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

6. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

b) Por conducto del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán:

1. Llevar el registro e inscripción de los predios resultantes de un desarrollo inmobiliario.

2. Asegurar, conjuntamente con los catastros municipales, que la integración y actualización del Padrón Catastral que se realice como resultado de las acciones relacionadas con desarrollos inmobiliarios, cumpla con lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las demás disposiciones estatales aplicables.

3. Registrar en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios los datos y la información de los asesores inmobiliarios, de conformidad con la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la normativa aplicable.

Para efectos de este numeral, se entenderá como asesores inmobiliarios a las personas que, en el ejercicio de su actividad económica retribuida, asesoren y/o representen a un particular o presten un servicio de intermediación en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble. Se exceptúan los notarios públicos que, en el ejercicio de sus funciones, participen en dichas operaciones.

4. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

5. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

c) Por conducto de la Procuraduría:

1. Supervisar, vigilar e inspeccionar que los desarrolladores inmobiliarios cumplan con las disposiciones legales y normativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medio ambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

2. Imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a la legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medioambiente, en términos de la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.

3. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

4. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

II. A los ayuntamientos:

a) Emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionados con los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley, para predios que se ubiquen dentro de las zonas urbanizadas, urbanizables o que cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan.

b) Vigilar que por ningún motivo se emitan permisos, licencias y autorizaciones relacionados con la constitución de desarrollos inmobiliarios ubicados fuera de las áreas definidas como urbanizables en los instrumentos de planeación territorial correspondientes.

c) Imponer, en el ámbito de su competencia, las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a lo dispuesto en esta ley, su reglamento y, en su caso, los reglamentos municipales que correspondan.

d) Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los instrumentos de planeación territorial de su competencia.

e) Controlar y vigilar, en sus jurisdicciones territoriales, el aprovechamiento del suelo de los desarrollos inmobiliarios.

f) Publicar, por los medios impresos o digitales que considere, la relación de desarrollos inmobiliarios que cumplan con esta ley, su reglamento y las demás disposiciones legales y normativas aplicables, a efecto de orientar y proteger los intereses de la ciudadanía. La información considerada en esta relación no podrá ser utilizada para fines publicitarios o comerciales.

La publicación deberá realizarse una vez al mes cuando sea por medios impresos y se deberá mantener actualizada permanentemente cuando se realice por medios digitales.

g) Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

h) Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 6.- Los desarrollos inmobiliarios en el Estado serán regulados por las normas siguientes:

I. La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

II. Los instrumentos de planeación territorial aplicables.

III. Las disposiciones reglamentarias establecidas por los ayuntamientos en el ámbito de su competencia.

IV. Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.

El Poder Ejecutivo y los ayuntamientos deberán cumplir puntualmente con las obligaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Artículo 8.- Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en públicos y privados.

Artículo 8 Bis.- Los desarrollos inmobiliarios privados, de acuerdo con sus características de edificación, podrán ser:

I. Verticales: aquellos edificados en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.

II. Horizontales: aquellos que se edifican de manera horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

III. Mixtos: aquellos formados por desarrollos inmobiliarios privados verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

Artículo 9.- Los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley, se clasificarán por su uso, en:

I. Habitacional: aquel cuyo uso de suelo es predominantemente para la construcción de vivienda.

II. Comercial y de servicios.

III. Industrial.

IV. Uso mixto.

La clasificación de uso mixto atenderá de manera proporcional a las clasificaciones por las que se componga.

Artículo 10.- Se deroga.

CAPÍTULO II

De la división de lotes y los desarrollos inmobiliarios públicos y privados

Artículo 11.- La división de lotes solo se autorizará para los predios que colinden con una vialidad pública legalmente constituida o con áreas y bienes de uso común, en caso de pertenecer al régimen de propiedad en condominio.

Cuando el predio que se pretenda dividir no colinde con una vialidad pública existente o el proyecto de división contemple el trazo de una o más vialidades para garantizar la conectividad vial de los predios resultantes, pasará a considerarse un desarrollo inmobiliario público y será obligación del desarrollador inmobiliario la construcción, y posterior entrega a favor de la autoridad competente, de la infraestructura urbana referida en el artículo 25 de esta ley, necesaria para la habitabilidad de los predios resultantes, para lo cual deberá contar con las autorizaciones correspondientes.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Todos los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar la conectividad vial con su centro de población más cercano. El desarrollador inmobiliario deberá efectuar las donaciones de la infraestructura vial necesaria en favor de la autoridad municipal o estatal competente con el fin de facilitar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura vial, en dimensión y calidad tales que permita el tránsito del transporte público que se genere de acuerdo con las normas aplicables.

Cuando el uso del suelo de un tablaje o predio se convierta en vialidad, o se ajusten o rectifiquen áreas para la creación de vialidades, los predios a los cuales se tenga acceso pasarán a considerarse como desarrollos inmobiliarios públicos y, por lo tanto, deberán cumplir con lo establecido en esta ley.

Artículo 12.- La autoridad catastral únicamente podrá integrar al Padrón Catastral aquellas divisiones de lotes y desarrollos inmobiliarios que cuenten con la autorización para su división, subdivisión, fusión, lotificación, relotificación, o bien, para la creación de fracciones interiores o subcondominios, en el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, siempre que el interesado cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Presente el proyecto del acto que pretende realizar.
- II. Presente cédula catastral vigente.
- III. Cumpla con los requisitos catastrales señalados en la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- IV. Cumpla con esta ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables en materia de desarrollo urbano y medioambiente.
- V. Obtenga la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario público o privado, emitida por la autoridad municipal competente.

La contravención a lo previsto en este artículo será causa de responsabilidad, en términos de la legislación aplicable.

Artículo 13.- ...

Para el ejercicio de los derechos de propiedad ejidales y comunales, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y las demás leyes aplicables.

CAPÍTULO III Se deroga

Artículo 14.- Se deroga.

Artículo 15.- Se deroga.

Artículo 16.- Los desarrollos inmobiliarios públicos, los privados horizontales y los mixtos contarán con áreas de cesión para destino donde se ubicará la infraestructura urbana, el equipamiento urbano



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

y, en su caso, las áreas verdes urbanas que se destinarán para uso público, de acuerdo con los porcentajes y excepciones establecidas en esta ley y su reglamento.

El área de cesión para destino de los desarrollos inmobiliarios públicos será del 10% de la superficie del área bruta.

Dentro del área de cesión para destino señalada en el párrafo anterior, se deberá preservar un mínimo de 30% para área verde urbana de uso público. Estas superficies no podrán transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica de generar oxígeno y mantener el clima de la zona. El porcentaje referido no incluye la superficie de área verde urbana que deberá considerarse en las vialidades públicas, de acuerdo con la legislación aplicable en materia ambiental.

En el porcentaje restante del área de cesión para destino de los desarrollos inmobiliarios públicos se ubicará la infraestructura y equipamiento urbano señalados en el artículo 25 de esta ley.

Para los desarrollos inmobiliarios privados horizontales, el área de cesión para destino será del 7% de la superficie del área bruta.

En los desarrollos inmobiliarios señalados en el párrafo anterior, además de las áreas de cesión para destino, se deberá preservar, al menos, un 3% del área bruta del predio para áreas verdes de uso común. Estas superficies no podrán destinarse para fines distintos a los establecidos en esta ley y su reglamento. El porcentaje referido no incluye la superficie de área verde que deberá considerarse en las vialidades internas o externas, de acuerdo con la legislación aplicable en materia ambiental.

Tratándose de desarrollos inmobiliarios privados verticales, éstos deberán destinar, al menos, un 3% del área bruta del predio para área verde de uso común que se ubicará en el área desocupada respecto del coeficiente de ocupación de suelo. Cuando los desarrollos inmobiliarios a que se refiere este párrafo no se encuentren en zonas urbanizadas, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial respectivos, deberán otorgar, a través de recursos financieros, el equivalente al 7% del valor catastral actualizado de la superficie de su área bruta, en favor de la autoridad municipal competente.

Los desarrollos inmobiliarios privados mixtos deberán considerar las áreas de cesión para destino y áreas verdes de uso común de manera proporcional, según el tipo de desarrollo inmobiliario privado del que se compongan.

Cuando el área bruta de los desarrollos inmobiliarios sea menor a 15,000 metros cuadrados, la autoridad municipal podrá convenir con el desarrollador inmobiliario que las áreas de cesión para destino, correspondientes al 7% del área bruta del predio, sean cubiertas por medio de recursos financieros equivalentes, con base en el valor catastral actualizado.

En los desarrollos inmobiliarios públicos, con un área bruta igual o mayor a 15,000 metros cuadrados, el desarrollador inmobiliario deberá donar las superficies correspondientes. Tratándose de desarrollos inmobiliarios privados, la autoridad municipal podrá convenir con el desarrollador que estas superficies sean cubiertas por medio de recursos financieros equivalentes y, en caso de donarlas, éstas deberán ubicarse al exterior del desarrollo inmobiliario privado.

Para la captación y administración de los recursos financieros a que se refiere este artículo, la autoridad municipal deberá contar con el instrumento financiero necesario, conforme a lo dispuesto en



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y demás disposiciones aplicables. El instrumento financiero deberá garantizar que los recursos financieros captados se destinen exclusivamente a la adquisición de reservas territoriales para destinos de suelo y a la construcción de equipamiento urbano, infraestructura urbana y otros espacios o servicios públicos urbanos.

Las áreas de cesión para destino no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas que no permitan su aprovechamiento en los asentamientos humanos. Asimismo, dichas áreas deberán ser acordes con los instrumentos de planeación territorial.

Los desarrollos inmobiliarios privados verticales que se encuentren localizados en zonas urbanizadas de conformidad con el instrumento de planeación territorial que corresponda, quedarán exentos de la obligación de otorgar áreas de cesión para destino.

Los desarrollos inmobiliarios que construyan y utilicen la infraestructura verde para reducir su impacto al medio ambiente, podrán ser beneficiados con incrementos en su potencial de zonificación, de conformidad con lo que dispongan los instrumentos de planeación territorial aplicables, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y los acuerdos de facilidades fiscales y administrativas que expidan las autoridades para tal efecto. La infraestructura verde no podrá ser utilizada para cubrir el porcentaje requerido de área verde urbana y área verde de uso común en los desarrollos inmobiliarios.

Artículo 17.- Previamente al inicio de las obras o trabajos de urbanización o construcción en un desarrollo inmobiliario, deberá iniciarse el trámite para la enajenación a título gratuito en favor de la autoridad competente de las áreas de cesión para destino aprobadas, según la infraestructura urbana, el equipamiento urbano o las áreas verdes urbanas de que se trate. Una vez urbanizadas, el desarrollador inmobiliario realizará la entrega de obras a favor de la autoridad competente, de acuerdo con los requisitos y el procedimiento establecidos en esta ley, los reglamentos municipales, en su caso, y la autorización respectiva.

Las autoridades encargadas del sistema de agua potable, drenaje sanitario y de la red de distribución de energía eléctrica, podrán requerir hasta del 50% de las áreas de cesión para destino, cuando sea necesario para el suministro del servicio en el desarrollo inmobiliario. Si las autoridades a las que se refiere este párrafo requirieran de un área mayor, necesaria para llevar a cabo las funciones de suministro, el desarrollador inmobiliario deberá complementarlas a efectos de cumplir con lo establecido en esta ley.

Artículo 18.- En caso de que en el inmueble donde se pretenda realizar un desarrollo inmobiliario existiesen áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural, el desarrollador inmobiliario deberá enajenarlas a título gratuito a favor de la autoridad que corresponda por ley.

Las áreas consideradas como patrimonio natural o arqueológico podrán ser reconocidas como área verde urbana o área verde de uso común, hasta en un 30% del total que de esta área se deba considerar para cumplir con lo previsto en el artículo 16 de esta ley, con independencia de que el resto de dichas áreas se destinen a un fin similar. Debido a su importancia natural o arqueológica, estas superficies tampoco podrán transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica o cultural.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Artículo 19.- La autoridad municipal correspondiente deberá darle trámite a la solicitud del desarrollador de iniciar el procedimiento para la enajenación referida en el artículo 17 de esta ley en un plazo no mayor a 10 días naturales, contado a partir de la conclusión del registro correspondiente ante la autoridad catastral. Los gastos correspondientes a la enajenación de las áreas de cesión para destino serán por cuenta del desarrollador inmobiliario.

Una vez que el desarrollador inmobiliario inicie el trámite para el procedimiento de enajenación de las áreas de cesión para destino, podrá continuar con los procedimientos siguientes para la urbanización y construcción correspondientes.

Artículo 20.- Para modificar el uso de suelo de los inmuebles de un Desarrollo Inmobiliario, se estará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 20 Bis.- Los desarrollos inmobiliarios sólo podrán ser autorizados por la autoridad municipal competente cuando se ubiquen en zonas urbanizadas o urbanizables de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan, en su caso, acorde con lo que determine la factibilidad urbana ambiental y que cumplan con los requisitos y procedimientos para su constitución, de acuerdo con esta ley y su reglamento y los reglamentos municipales en su caso.

Se deberá de contar con la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario emitida por la autoridad municipal competente para poder promover o publicitarlo, de conformidad con los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca el reglamento de esta ley.

El número de autorización de constitución de desarrollo inmobiliario señalado en el párrafo anterior, deberá estar señalado visiblemente dentro de la información que promueva o publicite un desarrollo inmobiliario público o privado en cualquiera de los instrumentos de difusión impresos o digitales que se utilicen.

La contravención a lo dispuesto en este artículo será considerada una infracción y deberá ser sancionada conforme a lo dispuesto en esta ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

TÍTULO TERCERO DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y HABITABILIDAD

CAPÍTULO I De la constitución

Artículo 21.- El desarrollador inmobiliario presentará a la autoridad municipal, en su solicitud de constitución, las propuestas de áreas de cesión para destino, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate. Para obtener la autorización, el interesado deberá presentar los documentos requeridos en el reglamento de esta ley. La autoridad municipal, en un plazo de 20 días hábiles, emitirá un dictamen justificado en donde señalará si se aprueba o se rechaza la propuesta o, en su caso, modificarla, con base en las disposiciones aplicables.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

La aprobación, rechazo o, en su caso, modificación del requisito previsto en la fracción I inciso g) del artículo 25 de esta ley estará a cargo de la autoridad municipal de seguridad pública o de la Secretaría de Seguridad Pública, en aquellos municipios donde el ejercicio de la función de seguridad pública o, exclusivamente, la función de videovigilancia se haya transferido al Gobierno del estado mediante convenio.

Previamente a la solicitud de constitución de un desarrollo inmobiliario, se deberá obtener el dictamen de factibilidad urbana-ambiental, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, para acreditar que el anteproyecto del desarrollo inmobiliario es compatible con la ubicación solicitada.

Artículo 21 Bis.- Los proyectos de desarrollo inmobiliario que acompañen la solicitud de constitución, deberán considerar lo siguiente:

- I. Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito para todas las personas.
- II. La infraestructura urbana adecuada para satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos de las personas usuarias de un desarrollo inmobiliario, así como para su integración a la estructura urbana ya existente o a los instrumentos de planeación territorial aplicables a la localidad de su ubicación.
- III. El mantenimiento, preservación y cuidado de las áreas de uso público, bajo criterios de desarrollo sustentable que deberán realizar los desarrolladores inmobiliarios hasta en tanto se formalice la entrega de obras a favor de la autoridad competente, en los casos que aplique.
- IV. Las condiciones para una vivienda adecuada, en términos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.
- V. Las áreas verdes urbanas o áreas verdes de uso común para la prestación de servicios ambientales.

En los desarrollos inmobiliarios se deberá considerar, de igual forma, la construcción de la menor cantidad posible de muros ciegos o bardas hacia el exterior del desarrollo, minimizando el uso continuado de los mismos y alternándolos con elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad hacia el exterior del desarrollo inmobiliario. Se podrá permitir la mezcla o alternancia de tramos de muros verdes con muros ciegos o bardas.

Artículo 21 Ter.- Las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano autorizarán la constitución de un desarrollo inmobiliario siempre que este se ajuste a lo previsto en esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 21 Quater.- Las personas físicas o morales interesadas en la constitución de un desarrollo inmobiliario o división de lotes, deberán formalizarlo ante notario, quienes podrán autorizar definitivamente el instrumento público previa comprobación de:

- I. Oficio de factibilidad de proyecto de división de predio u oficio de factibilidad de división de predio para constitución del régimen de propiedad en condominio en su caso.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

II. Factibilidad urbano ambiental, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

III. Autorización de constitución de Desarrollo Inmobiliario en la que se especifique el tipo de desarrollo del que se trate.

Artículo 22.- La constitución de un desarrollo inmobiliario y la división de lotes se formalizarán en escritura otorgada ante notario público y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, previa obtención de las autorizaciones señaladas en esta ley.

Artículo 23.- Los requisitos y el procedimiento para obtener las autorizaciones para la constitución de un desarrollo inmobiliario y la división de lotes se regirán por lo dispuesto en el reglamento de esta ley, el reglamento municipal aplicable, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 24.- La autorización de constitución de un desarrollo inmobiliario tendrá una vigencia de 3 años a partir de su fecha de expedición.

En caso de que venza el plazo mencionado sin haberse realizado los trámites legales que formalicen la existencia de los predios resultantes del desarrollo inmobiliario o el establecimiento del régimen de propiedad en condominio, en su caso, el desarrollador inmobiliario solicitará, por escrito o por los medios electrónicos autorizados, en términos de la legislación aplicable, la renovación de la autorización. En este caso, la autoridad competente deberá verificar nuevamente el cumplimiento de esta ley y de los instrumentos de planeación territorial aplicables.

CAPÍTULO II De la licencia de urbanización

Artículo 25.- La solicitud de la licencia de urbanización para los desarrollos inmobiliarios se presentará por escrito o por los medios electrónicos dispuestos por la autoridad municipal competente, conforme con lo establecido en esta ley, su reglamento, los reglamentos municipales en su caso y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

La solicitud de la licencia de urbanización contendrá, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate, la programación para la construcción de la infraestructura urbana correspondiente y, además, como mínimo, lo siguiente:

I. Para los desarrollos inmobiliarios públicos:

- a) El sistema de agua potable aprobado por la autoridad competente.
- b) La red de distribución de energía eléctrica aprobada por la Comisión Federal de Electricidad.
- c) La red de distribución del alumbrado público aprobada por la autoridad municipal competente.
- d) La vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías aprobadas por la autoridad municipal competente.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

e) El sistema recolector de aguas pluviales aprobado por la autoridad municipal competente.

f) El sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por la autoridad competente.

g) El sistema de videovigilancia aprobado por la autoridad de seguridad pública competente, que considere las cámaras, así como la infraestructura y los sistemas o equipos tecnológicos complementarios, necesarios para su instalación y funcionamiento, en términos de los artículos 23 y 24 de la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán.

h) La nomenclatura de las calles y lotes aprobados por la autoridad municipal competente.

i) La ubicación de lotes, secciones viales y, en su caso, áreas de cesión para destino, aprobadas por la autoridad municipal competente.

j) Las señales de tránsito aprobadas por la autoridad encargada de la regulación del tránsito.

k) El establecimiento, por parte del desarrollador inmobiliario, de la garantía que se otorgará para el cumplimiento de la construcción de la infraestructura urbana que corresponda.

l) El porcentaje de la superficie total del predio que se destinará como área verde urbana de uso común.

m) La localización de la infraestructura verde de acuerdo con el proyecto aprobado, en su caso.

n) Los demás que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables.

II. Para los desarrollos inmobiliarios privados:

a) El sistema de agua potable, aprobado por la autoridad competente.

b) La red de distribución de energía eléctrica, aprobada por la Comisión Federal de Electricidad.

c) El sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente.

d) La ubicación de lotes, secciones viales y, en su caso, áreas de cesión para destino aprobadas por la autoridad municipal competente.

e) La localización de la infraestructura verde en su caso.

f) La red de distribución del alumbrado.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

- g) La vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías.
- h) El sistema recolector de aguas pluviales.
- i) La nomenclatura de las calles y lotes.
- j) Las señales de tránsito.
- k) La localización y medidas de la superficie total del predio que se destinará como área verde de uso común.
- l) Los demás que establezcan las disposiciones legales y normativas aplicables.

Quando se trate de desarrollos inmobiliarios privados, los requisitos señalados de los incisos d) al l), con excepción de las áreas de cesión para destino, el diseño y las especificaciones técnicas quedarán sujetas al proyecto del desarrollador inmobiliario y su dotación y construcción se deberá realizar conforme a lo presentado en la licencia de urbanización.

Quando el proyecto de desarrollo inmobiliario privado contemple la urbanización y construcción de vialidades exteriores para garantizar su conectividad vial, la autoridad municipal competente deberá aprobar los requisitos señalados en la fracción l incisos c), d), e), h), j) y k) para el tramo exterior correspondiente. Asimismo, la autoridad encargada de la seguridad pública deberá aprobar el sistema de videovigilancia que considere las cámaras, la infraestructura y los sistemas o equipos tecnológicos complementarios, necesarios para su instalación y funcionamiento, en términos de los artículos 23 y 24 de la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán.

Los desarrollos inmobiliarios privados que contemplen vialidades de circulación vehicular motorizada, deberán considerar, además, aquellas que permitan la circulación de vehículos de emergencia, aprobadas por la autoridad municipal competente.

En la licencia de urbanización deberá señalarse, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate, el plazo para la entrega de los recursos financieros equivalentes a los que se refiere el artículo 16 de esta ley.

La autoridad municipal competente dará respuesta a la solicitud de la licencia de urbanización en un plazo no mayor a 10 días naturales.

En caso de estar inconforme con la respuesta emitida por parte de la autoridad o de no haber recibido respuesta de ésta dentro del plazo establecido, el solicitante podrá impugnar la resolución a través del recurso de reconsideración, en términos de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

Artículo 26.- La urbanización de un desarrollo inmobiliario sólo podrá iniciarse previa obtención de la licencia de urbanización emitida por la autoridad municipal competente. Esta licencia facultará al desarrollador inmobiliario únicamente para realizar los actos de urbanización autorizados.

En los casos en que los desarrollos inmobiliarios públicos y privados horizontales y mixtos deban otorgar áreas de cesión para destino, para la obtención de la licencia de urbanización se deberá contar, al menos, con la solicitud del trámite de enajenación correspondiente, presentada ante el municipio correspondiente.



Artículo 26 Bis.- Las acciones urbanísticas que requieran de obras de urbanización y construcción de vivienda de manera simultánea, podrán obtener de la autoridad municipal competente sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando estén consideradas dentro de los proyectos del desarrollo inmobiliario para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 26 Ter.- El desarrollador inmobiliario deberá concluir la urbanización del desarrollo inmobiliario, de acuerdo con la licencia de urbanización otorgada, previamente a la formalización de la primera compraventa realizada por quien pretenda adquirir un lote o predio en el desarrollo inmobiliario de que se trate.

Asimismo, el desarrollador inmobiliario deberá cumplir, en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto, con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad competente.

En la licencia de urbanización se establecerá el plazo en el que el desarrollador inmobiliario realizará, en su caso, la entrega de obras a favor de las autoridades competentes.

Artículo 26 Quater.- El acto formal de entrega y recepción de las obras de urbanización tiene como principal efecto que la administración de los servicios públicos urbanos sea asumida por los ayuntamientos o los organismos operadores que correspondan. A partir de este acto, la autoridad competente se hará cargo de la prestación de los servicios públicos urbanos que le correspondan.

El mantenimiento, preservación y cuidado de las áreas de uso público señaladas en la licencia de urbanización, así como las áreas de cesión para destino, estarán a cargo de los desarrolladores inmobiliarios hasta tanto se formalice la entrega de obras a favor de la autoridad competente.

**CAPÍTULO III
De la habitabilidad**

Artículo 26 Quinquies.- Previo a la formalización de la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, será necesario contar con la determinación de habitabilidad del desarrollo.

En este sentido, una persona perita valuadora deberá determinar en el avalúo que el desarrollo inmobiliario cumple o no con los requisitos de habitabilidad respecto de las obras de infraestructura urbana.

Para que la persona perita valuadora determine la habitabilidad del desarrollo inmobiliario, el desarrollador inmobiliario deberá acreditar con las constancias u oficios, emitidos por la autoridad correspondiente, que dichas obras fueron ejecutadas conforme a los planos y demás términos autorizados en la licencia de urbanización respectiva. Las constancias u oficios con los que se acreditarán las obras para efectos de este artículo, serán determinadas en el reglamento de esta ley.

La persona perita valuadora deberá señalar expresamente en el avalúo que el desarrollo inmobiliario es habitable cuando las obras correspondientes se encuentren concluidas y que la autoridad correspondiente haya emitido la constancia que ampare que las obras se realizaron de acuerdo con el proyecto aprobado.



Los requisitos de infraestructura urbana con los que debe contar un desarrollo inmobiliario para que sea considerado habitable y que deberán realizarse conforme a la licencia de urbanización respectiva, según el tipo de desarrollo que se trate, son los siguientes:

- I. El sistema de agua potable.
- II. La red de distribución de energía eléctrica.
- III. La red de distribución del alumbrado.
- IV. El sistema de tratamiento de aguas residuales.
- V. La vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías.
- VI. La existencia de la superficie de área verde indicada en los planos de autorización del desarrollo inmobiliario.
- VII. En el caso de los desarrollos inmobiliarios privados, cuando la licencia de urbanización así lo contemple, las obras de urbanización y construcción de vialidades exteriores para garantizar su conectividad vial.

Se exceptúan para efectos de este artículo a los desarrollos inmobiliarios privados verticales.

Será obligación de los notarios verificar que en el avalúo se señale expresamente que el desarrollo inmobiliario ha cumplido con la habitabilidad como requisito previo para la celebración de la escritura pública respectiva.

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no podrá inscribir la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, si este no cuenta con el avalúo que señale expresamente que el desarrollo inmobiliario cumple con los requisitos de habitabilidad en los términos de este artículo.

**TÍTULO CUARTO
NULIDAD, SANCIONES Y RECURSOS**

**CAPÍTULO ÚNICO
De la nulidad, las infracciones y sanciones**

Artículo 26 Sexies.- Serán nulos los actos administrativos que contravengan las disposiciones de esta ley y de los instrumentos de planeación territorial, en cualquiera de sus modalidades, así como de las provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que estos instrumentos establezcan.

La nulidad a que se refiere este artículo será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la Procuraduría, a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.

Artículo 27.- Constituyen infracciones a esta ley:

- I. Autorizar un desarrollo inmobiliario fuera de las zonas urbanizadas, urbanizables o que no cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

territorial que correspondan; o que contravenga las disposiciones de esta ley y las demás disposiciones estatales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano o medio ambiente.

II. Urbanizar o construir un desarrollo inmobiliario sin contar con la licencia correspondiente, en contravención de las normas dispuestas en los instrumentos de planeación territorial o con obras distintas a las autorizadas.

III. Promover o publicitar, por cualquier medio, un desarrollo inmobiliario sin contar con el número de autorización que ampare su constitución, emitido por la autoridad competente.

IV. No incluir el número de autorización que ampare la constitución del desarrollo inmobiliario en volantes, trípticos, dípticos, folletos o cualquier publicidad impresa o digital distribuida para la comercialización del desarrollo inmobiliario.

V. Incumplir con el establecimiento de la conectividad vial requerida por la autoridad en el plazo fijado en la autorización emitida para tal efecto.

VII. No dar mantenimiento a las áreas de uso público en tanto el desarrollador inmobiliario no haya formalizado la entrega de obras a favor de la autoridad competente.

VII. No realizar la entrega de obras en el plazo que determine la licencia de urbanización emitida para tal efecto.

VIII. Omitir mencionar en la publicidad de un desarrollo inmobiliario que este se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, según sea el caso.

IX. Inscribir un desarrollo inmobiliario o autorizar el instrumento público relativo sin que cuente con los requisitos de habitabilidad.

X. Determinar de manera favorable que un desarrollo inmobiliario cumple con los requisitos de habitabilidad sin contar con las acreditaciones, constancias u oficios emitidos por la autoridad correspondiente, o cuando las obras fueron ejecutadas en contravención a los planos y demás términos autorizados en la licencia de urbanización respectiva.

Artículo 28.- Los servidores públicos que incurran en violaciones a las disposiciones de esta ley serán sancionados de acuerdo con la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Artículo 28 Bis.- La persona perita valuadora que incurra en violaciones a las disposiciones de esta ley, será sancionada de acuerdo con la reglamentación aplicable, previa resolución de la autoridad competente, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 29.- En caso de que el desarrollador inmobiliario ejecute obras distintas al tipo de desarrollo inmobiliario que le fue autorizado, estará obligado a demolerlas a su costa, previa resolución de la autoridad competente, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 30.- Las sanciones por las infracciones previstas en esta ley serán impuestas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por la Procuraduría y los municipios, y podrán ser:

I. Suspensión temporal.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

II. Cancelación de la autorización.

III. Clausura.

IV. Multa.

V. Arresto hasta por 36 horas.

El reglamento de esta ley establecerá los parámetros para la imposición de las sanciones a que se refiere este artículo, así como los montos máximos y mínimos de las multas y el plazo máximo y mínimo de la suspensión.

Los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el Poder Ejecutivo de estado, por conducto de la Procuraduría, con el propósito de delegar las labores de vigilancia e imposición de sanciones que sean de su competencia.

Artículo 32.- ...

La Procuraduría o, en su caso, el ayuntamiento, deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Sustentable o al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, según corresponda, la existencia de esta circunstancia, para los efectos legales que procedan.

Artículo tercero. Se reforman los artículos 1, 3, 4 y 5; se adiciona el artículo 5 bis; se deroga la fracción II del artículo 6; se reforman las fracciones II, IV, V, VII, VIII, y se adicionan las fracciones IX, X, XI, XII, XIII y XIV, del artículo 8; se reforma el artículo 9; se adiciona el artículo 10 bis; se reforma el párrafo primero del artículo 11; el párrafo primero y las fracciones IV, V del artículo 12; se adiciona el artículo 13 bis; se reforma el artículo 16; se adiciona el Capítulo I Bis denominado "Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda" al Título Tercero denominado "Autoridades Estatales en Materia de Vivienda"; conteniendo los artículos 16 bis y 16 ter; se reforma el artículo 17; se reforma la fracción V, del artículo 18; se deroga el Capítulo III denominado "Del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, del Título Tercero denominado "Autoridades Estatales en Materia de Vivienda"; se deroga el artículo 20; se reforma el artículo 21; se reforman las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, se deroga la fracción II, y se adicionan las fracciones XI, XII, XIII y XIV, recorriéndose en su numeración la actual fracción XI para pasar a ser la fracción XV, del artículo 22; se deroga el inciso h), de la fracción III, del artículo 23; se reforma el artículo 24; las fracciones III, IV y V del artículo 27; asimismo, se reforman los artículos 28, 29 y 30; el párrafo primero y las fracciones I y IV, del artículo 31; los artículos 36, 37, 40, 41 y 44; la fracción I del artículo 47; el artículo 48; se adiciona el artículo 50 bis; se reforma el párrafo primero y la fracción II, del artículo 51; se reforma la fracción IV y el párrafo segundo, del artículo 52; de igual manera, se reforman los artículos, 53 y 55; la fracción V del artículo 56; la fracción III del artículo 57; el artículo 59; la fracción II, del artículo 61; el artículo 64; se reforma la denominación del Título Séptimo "Concertación con los Sectores Privado y Social" para quedar como "Coordinación y Concertación con los Sectores Público, Privado y Social"; la denominación del Capítulo Único "Disposiciones Generales"; los artículos 71 y 72; las fracciones II y V, del artículo 73; la fracción II del artículo 76; el artículo 77; el primer párrafo y la fracción V, del artículo 78; todos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público, interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado y tiene por objeto:



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

I.- Definir y establecer la política y las bases para el Programa Estatal de Vivienda, así como las acciones de gobierno necesarias para garantizar las condiciones de desarrollo habitacional, considerando aspectos económicos, sociales, urbanos, culturales, poblacionales y de sustentabilidad ambiental en la entidad;

II.- Regular y coordinar integralmente la participación de los sectores público, privado y social para fijar las directrices tendientes a lograr que todo habitante del Estado ejerza su derecho a disfrutar de una vivienda adecuada;

III.- Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

IV.- Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

V.- Fijar políticas que atiendan el desarrollo habitacional en función de la demanda de vivienda de la población en el Estado;

VI.- Establecer criterios de ayuda y protección a las personas de bajos recursos económicos que puedan estar en situación de riesgo por fenómenos naturales, en razón del tipo de vivienda en que habiten; así como evitar el establecimiento de viviendas y la ocupación de suelo en zonas de riesgo;

VII.- Promover la ejecución de estudios orientados a determinar la naturaleza de la demanda de vivienda y los requerimientos de suelo de las distintas regiones del Estado, así como para la constitución de reservas territoriales que satisfagan la necesidad habitacional de la población en la entidad;

VIII.- Crear mecanismos para que las personas de bajos recursos económicos tengan acceso al financiamiento de una vivienda adecuada;

IX.- Establecer sistemas de financiamiento, inversión y estímulos dirigidos a los sectores público, social y privado en el diseño y construcción de viviendas, preferentemente de interés social y sostenible;

X.- Promover políticas para el diseño y distribución de conjuntos habitacionales, con respeto al medio ambiente, patrimonio cultural, la imagen urbana y a las condiciones geográficas de la región, y fomentar la optimización de recursos mediante el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno;

XI.- Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

XII.- Verificar que la calidad y los entornos donde se desarrolle la vivienda cumplan con los criterios mínimos para garantizar espacios habitables, aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Vivienda y demás disposiciones legales y normativas aplicables;

XIII.- Promover y realizar acciones que aseguren la vivienda adecuada para lograr asentamientos humanos, seguros, resilientes y sustentables;



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

XIV.- Sentar las bases para la integración de la información de vivienda al Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Yucatán, y

XV.- Promover y aplicar los instrumentos de suelo y financieros para el desarrollo territorial previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

Artículo 3.- Todos los habitantes del Estado tienen el derecho humano de disfrutar de una vivienda adecuada, asequible, con acceso a infraestructura, materiales, instalaciones, equipamiento y servicios básicos, que cumpla con los criterios en la prevención de desastres naturales, y protección ante los diversos factores climáticos y peligros estructurales, así como a que se les brinde seguridad jurídica en lo relativo a su propiedad o legítima posesión y se les permita el disfrute de la intimidad e integración social y urbana.

Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

I.- Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

II.- Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción;

III.- Beneficiario: la persona favorecida de una acción habitacional o de un crédito de vivienda social;

IV.- Comité: el Comité Estatal de Vivienda;

V.- Consejo: el Consejo Estatal de Vivienda;

VI.- Construcción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoconstructores y autoprodutores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de las personas de bajos recursos económicos;

VII.- Constructor social de vivienda: la persona física o moral que, en forma individual o colectiva, construye vivienda, así como los centros o institutos que realizan actividades orientadas a la asistencia técnica en materia de construcción habitacional para las personas de bajos recursos económicos;

VIII.- Crédito para vivienda: el préstamo que se concede para la adquisición de suelo para vivienda, construcción, mantenimiento y ampliación de una vivienda, así como los destinados al pago de pasivos derivados de la adquisición de una vivienda por medio de un tercero;

IX.- Estímulo: la medida de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero, que aplican las entidades y dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, a fin de promover y facilitar la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;

X.- Instituto: el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

XI.- Lotes con servicios: aquellos que cuentan con infraestructura y servicios mínimos de energía eléctrica, agua, drenaje, alumbrado público, entre otros, dirigidos a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, en donde la introducción, consolidación y equipamiento se llevarán a cabo de forma progresiva y con la participación de sus beneficiarios;

XII.- Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda adecuada;

XIII.- Personas de bajos recursos económicos: aquellas que perciben menos de dos salarios mínimos diarios vigentes en el Estado de Yucatán;

XIV.- Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que establece el gobierno del Estado, en coordinación con los gobiernos municipales y los sectores privado y social, para garantizar el acceso al derecho a una vivienda adecuada;

XV.- Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;

XVI.- Grupos o personas en situación de vulnerabilidad: aquellos asentamientos humanos o personas que, por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar;

XVII.- Suelo para vivienda: los terrenos que física y legalmente son susceptibles de ser destinados preferentemente al uso habitacional, conforme a las disposiciones aplicables;

XVIII.- Vivienda adecuada: aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, calidad, que cuente con los servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y cumpla con los criterios para la prevención de desastres en general, y

XIX.- Vivienda social: aquella destinada a las personas que no cuentan con la suficiente capacidad económica para adquirir una vivienda y dirigida a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda.

Artículo 5.- La Política Estatal de Vivienda, para dar cumplimiento al objeto de esta Ley, considerará:

I.- La congruencia entre los programas estatales y municipales de vivienda, con los federales;

II.- Las estrategias que faciliten la participación de los diferentes niveles de la administración pública estatal y municipal con la federal, así como con los sectores privado y social para satisfacer las necesidades de vivienda en la entidad;



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

III.- La proyección de la vivienda como factor indispensable del desarrollo social y económico estatal, para garantizar un crecimiento urbano y social armonioso, adecuándola a las condiciones regionales, ambientales, sustentables, culturales y económicas del Estado;

IV.- Los mecanismos para ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, orientados prioritariamente a las personas de bajos recursos económicos y grupos en situación de vulnerabilidad, a través de la construcción y financiamiento de vivienda social, así como el fomento al ahorro para la autoproducción y mejoramiento;

V.- La creación de infraestructura de servicios para la vivienda a través de una red de constructores y distribuidores de materiales orientados a la autoproducción y autoconstrucción de vivienda social;

VI.- La construcción o adquisición de unidades, lotes con servicios o conjuntos habitacionales administrados por el Gobierno del Estado, destinados a otorgar en arrendamiento a los particulares;

VII.- El diseño y construcción de viviendas, así como el desarrollo integral atendiendo alguna necesidad particular de las personas;

VIII.- El desarrollo de las acciones que permitan proporcionar vivienda transitoria a la población del Estado que se encuentre en riesgo o haya sufrido daños a causas de un desastre natural, considerando en todo caso la disponibilidad financiera de los gobiernos, municipal, estatal o federal;

IX.- La simplificación de trámites, requisitos y costos en la construcción de vivienda;

X.- La elaboración de una base estadística estatal en materia de vivienda que incluya a constructores y posibles beneficiarios;

XI.- La difusión de los programas estatal y municipal de vivienda;

XII.- El fomento a la investigación tecnológica, la innovación y promoción de sistemas constructivos alternativos, todo en materia de vivienda y que se sujetarán a las reglas de operación de los programas, y

XIII.- La congruencia entre el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial y los programas de ordenamiento ecológico del territorio del Estado de Yucatán.

Artículo 5 bis.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Vivienda.

En todo momento deberá propiciar que la oferta de vivienda adecuada refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Artículo 6.- ...

I.- ...

II.- Se deroga.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

III.- ...

Artículo 8.- ...

I.- ...

II.- La misión, visión y objetivo de la Política Estatal de Vivienda;

III.- ...

IV.- Los lineamientos para la elaboración de los programas de acciones y recursos para la operatividad del Programa Estatal de Vivienda;

V.- Los apoyos e instrumentos de carácter técnico y financiero, así como los proyectos orientados a atender el déficit de vivienda de la población, prioritariamente de las personas que se encuentran en situación de pobreza o vulnerabilidad;

VI.- ...

VII.- Los mecanismos de coordinación entre el Estado y los municipios con la Federación en materia de vivienda;

VIII.- El Sistema de Evaluación de Resultados;

IX.- Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural;

X.- Las estrategias y líneas de acción para facilitar el acceso al financiamiento público, privado y social para la construcción y mejoramiento de vivienda;

XI.- Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda, a través de los mecanismos que agilicen y reduzcan los trámites;

XII.- Las estrategias de coordinación para la disminución de costos de la vivienda, así como los mecanismos financieros que faciliten el acceso a la adquisición de suelo o para la construcción y mejoramiento de la vivienda;

XIII.- Las estrategias para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial, y

XIV.- Los mecanismos para la coordinación con la federación y los municipios para el establecimiento de los requerimientos mínimos para la regulación de las construcciones que permita asegurar la calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda y sus entornos.

Artículo 9.- La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado aprobará mediante Decreto, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Yucatán, el Programa Estatal de Vivienda y ordenará su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Artículo 10 bis.- Los instrumentos de planeación territorial establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, deberán contemplar los lineamientos del Programa Estatal de Vivienda y la política de vivienda mediante opinión emitida por el instituto.

Artículo 11.- El Programa Estatal de Vivienda será evaluado anualmente por la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación, para determinar el cumplimiento de sus objetivos y conocer el impacto de la estrategia implementada.

...

Artículo 12.- Los Programas de Vivienda deberán contener, por lo menos:

I.- a la III.- ...

IV.- El diagnóstico de la vivienda y de la disponibilidad del suelo, complejos habitacionales, reservas territoriales. De igual manera, los proyectos orientados a atenderlas en función de la disponibilidad de los recursos;

V.- La especificación de las acciones de coordinación con el Instituto, y demás sectores público, social y privado;

VI.- a la VIII.- ...

Artículo 13 bis.- Los programas que en materia de vivienda realicen los municipios deberán estar integrados al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

Artículo 16.- El Consejo Estatal de Vivienda estará integrado por:

I.- La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien ocupará la presidencia;

II.- La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable;

III.- La persona titular del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán;

IV.- La persona que ocupe la presidencia del Comité Estatal de Vivienda, quien será titular de la Coordinación General, y

V.- Las personas representantes de los ayuntamientos que formen parte del Comité Estatal de Vivienda, previstos en la fracción II, del artículo 23 de esta Ley.

El Consejo sesionará de manera ordinaria cada tres meses y, en forma extraordinaria, las veces que sean necesarias, a juicio de quien ocupe la presidencia.

El reglamento de esta Ley establecerá la forma y términos en que deberán llevarse a cabo las sesiones del Consejo.



Capítulo I Bis
Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda

Artículo 16 bis.- El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda formará parte del Sistema de Información Territorial y Urbana de Yucatán, y funcionará como herramienta de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado.

El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda tiene por objeto:

I.- Resguardar y sistematizar las acciones de coordinación y concertación que permitan cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda.

II.- Dar acceso y transparencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

III.- Documentar la participación articulada de todos los sectores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda.

IV.- Facilitar el proceso de toma de decisiones para fortalecer la coordinación interinstitucional, entre el gobierno estatal y los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 16 ter.- Las atribuciones, integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se establecerán en su reglamento interno.

Artículo 17.- La persona titular del Poder Ejecutivo, las dependencias y los organismos de la administración pública estatal y municipal, participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda de manera coordinada, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 18.-...

I.- a la IV.- ...

V.- Impulsar programas para la construcción social de vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, considerando preferentemente a las personas de bajos recursos económicos en la entidad.

CAPÍTULO III
Se deroga

Artículo 20.- Se deroga.

Artículo 21.- El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán tendrá a su cargo la ejecución e implementación de la política y los programas de vivienda que le correspondan conforme a esta Ley y otros instrumentos legales.

Artículo 22.- ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

I.- Ejecutar, coordinar, impulsar y dar seguimiento a los programas de construcción, adquisición, mejoramiento y financiamiento de la vivienda en sus diferentes modalidades como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda, con particular atención a las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad;

II. - Se deroga.

III.- Coordinarse con las instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como con los sectores público, social y privado, para el desarrollo de programas habitacionales, así como la correcta ejecución de los proyectos de vivienda;

IV.- Atender las consultas en materia de vivienda, que le soliciten los municipios y los promotores de vivienda;

V.- Elaborar, en coordinación con la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación, información estadística en materia de vivienda, y los estudios socioeconómicos indispensables para establecer las necesidades de la región y determinar las características de las unidades habitacionales del Estado;

VI.- Operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, que permita conocer la situación en materia de vivienda y las condiciones socioeconómicas, y culturales de los habitantes de las diversas regiones del Estado;

VII.- Evaluar y emitir dictámenes sobre la viabilidad financiera de los proyectos que sean elaborados y presentados por el gobierno estatal; así como detectar e impulsar el financiamiento de los programas de fomento a la vivienda;

VIII.- Realizar la investigación necesaria para generar prototipos de vivienda de bajo costo para personas en situación de vulnerabilidad;

IX.- Orientar y apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas de vivienda;

X.- Fomentar la inversión en materia de vivienda; a través de la difusión de los mecanismos e instrumentos crediticios que permitan el acceso al financiamiento de vivienda en todas sus modalidades, a los diversos sectores de la población;

XI.- Coordinarse con la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación para la elaboración y diseño del Programa Estatal de Vivienda.

XII.- Analizar a corto, mediano y largo plazo la tendencia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal, con enfoque en vivienda;

XIII.- Adquirir y constituir reservas territoriales para fines habitacionales;

XIV.- Fomentar estudios y procesos de planeación para el establecimiento y operación de conjuntos habitacionales arrendados por el Gobierno del Estado, destinados a personas de bajos recursos económicos, y

XV.- Las demás que le otorguen esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

Artículo 23.- ...

I.- a la II.- ...

III.- ...

a) al g) ...

h) Se deroga. ...

...

Artículo 24.- Los miembros del Comité desempeñarán sus funciones en forma honorífica.

Artículo 27.- ...

I.- y II.- ...

III.- Establecer y gestionar sistemas de financiamiento para obtener y administrar créditos con instituciones públicas o privadas, que faciliten preferentemente a las personas de bajos recursos económicos, la obtención de lotes con servicios, tierra para uso habitacional, arrendamiento o la adquisición, construcción, autoconstrucción, mejoramiento, ampliación o rehabilitación de viviendas;

IV.- Integrar el Sistema Municipal de Información e Indicadores de Vivienda que permita dotar de insumos en materia de vivienda para conocer la situación, las condiciones socioeconómicas y culturales de los habitantes del municipio, e incidir en la mejora de la toma de decisiones en el ámbito de su competencia; así como, proporcionar información que se le requiera para el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;

V.- Crear indicadores que permitan establecer las tendencias del desarrollo urbano, rural y el ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de vivienda, otorgando atención preferente a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de definir políticas públicas en materia de vivienda;

VI.- a la VIII.- ...

Artículo 28.- El financiamiento público estatal y municipal para la vivienda, tenderá a garantizar el acceso a los grupos o personas en situación de vulnerabilidad, a una vivienda adecuada; ampliar la oferta habitacional y a crear esquemas financieros y programas de fomento, de conformidad con los objetivos establecidos en esta Ley.

Artículo 29.- Para el cumplimiento de los objetivos de los programas en materia de vivienda, la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, diseñará y operará mecanismos y acciones financieras para captar, destinar y aplicar ahorros, subsidios, financiamientos y, en particular, recursos destinados a la construcción de viviendas en sus diferentes modalidades, como la autoconstrucción, arrendamiento y lotes con servicios, o cualquier otro programa de vivienda.

Artículo 30.- Los proyectos en materia de vivienda que se propongan ejecutar con recursos públicos estatales, antes de ser aprobados por la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, deberán ser dictaminados por el Instituto.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Artículo 31.- Para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades, se aplicarán las siguientes medidas:

I.- Impulsar el uso de esquemas y programas financieros que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones que generen opciones para adquisición de vivienda, así como adecuar los programas y acciones a los niveles de ingreso de la población, en especial a aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad;

II.- y III.- ...

IV.- Elaborar programas de rescate de hipotecas para ampliar la fuente de financiamientos; con pleno sentido social y con estudios socioeconómicos que justifiquen su aplicación, en especial a aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad;

V.- y VI. - ...

Artículo 36.- Los programas de vivienda que promueva el Instituto deberán contener mecanismos tendientes a combinar el ahorro, con crédito, estímulos o ambos, con la finalidad de incrementar las posibilidades de los habitantes de acceder a una vivienda adecuada a toda la población, en especial grupos o personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 37.- Los esquemas de financiamiento que elabore el Instituto con la participación de los sectores público, social y privado, se diseñarán, coordinarán, concertarán y fomentarán para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 40.- En caso de que el pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto llegare a representar más del treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de las personas beneficiarias, el deudor podrá acogerse a las soluciones que el Instituto establezca, teniendo como límite máximo este porcentaje. Esta excepción será solo en caso de los programas gubernamentales dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 41.- Es obligación de las autoridades de vivienda o de cualquier otra relacionada con esta materia, difundir a la población en general, los requisitos o trámites para la gestión de créditos para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades.

Artículo 44.- Para ser sujetos de créditos para la adquisición o financiamiento de vivienda en sus diferentes modalidades se deberán cumplir los requisitos previstos en las reglas de operación de los programas.

Artículo 47.- ...

I.- Generar una oferta de suelo tendiente a satisfacer las necesidades de vivienda en el Estado, a través de la formulación de diversas acciones de vivienda con preferencia al desarrollo de complejos y unidades habitacionales destinados a las personas en situación de vulnerabilidad;

II.- y III.- ...



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Artículo 48.- En la adquisición de suelo o constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberá de observarse lo dispuesto en los programas estatal y municipal de vivienda y los instrumentos de planeación territorial en el Sistema Estatal de Planeación y Gestión Territorial, los programas de ordenamiento ecológico del territorio del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, así como las demás disposiciones vigentes en materia ambiental y agraria.

Artículo 50 bis.- En los convenios que se celebren con los municipios se establecerán las facilidades necesarias para el desarrollo de los proyectos habitacionales que ejecute el Instituto.

Artículo 51.- En la construcción de los conjuntos habitacionales administrados por el Instituto, para ser otorgados en arrendamiento, o venta a los particulares, con preferencia a las personas en situación de vulnerabilidad, se deberán contemplar las siguientes condiciones:

I.- ...

II.- La construcción, administración y mantenimiento de los complejos esté a cargo del Instituto, y

III.- ...

Artículo 52. ...

I.- a la III.- ...

IV.- Cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Asimismo, los conjuntos habitacionales deberán considerar que el importe de las rentas sea proporcional al costo que se haya erogado en la construcción, mantenimiento y equipamiento de las viviendas.

Artículo 53.- El Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán, a través del Instituto deberá promover el diseño de prototipos de unidades habitacionales con materiales y características arquitectónicas y urbanas innovadoras que permitan reducir los costos en la construcción de vivienda.

Artículo 55.- En los procesos de arrendamiento, venta o de cualquier modalidad de vivienda, se garantizará en todo tiempo el cumplimiento del objeto de esta Ley.

Artículo 56.- ...

I.- a la IV.- ...

V.- Garantizar el acceso pleno de todas las personas a una vivienda adecuada, conforme a las necesidades particulares y sociales con especial atención a personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 57.- ...

I.- y II.- ...



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

III.- Otorgar servicios y equipamiento urbano.

IV.- a la VI.- ...

Artículo 59.- El Instituto y los ayuntamientos deberán apoyar la construcción de viviendas en todas sus modalidades para la población rural del Estado, mediante el desarrollo de lineamientos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento habitacional.

Artículo 61.- ...

I.- ...

II.- Atender preferentemente a los grupos en situación de vulnerabilidad;

III.- a la V.- ...

Artículo 64.- El Instituto, y los ayuntamientos, en su caso, promoverán que las viviendas, lotes y lotes con servicios de carácter social adquiridas en propiedad por los particulares, se constituyan como patrimonio de familia, una vez que se hubieren saldado los créditos correspondientes.

TÍTULO SÉPTIMO
COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES
PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO

CAPÍTULO ÚNICO
Disposiciones Generales

Artículo 71.- El Consejo promoverá la participación de los sectores público, social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 72.- La participación de los promotores públicos, privados y sociales, en los programas y acciones de vivienda del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán, estará sujeta a la supervisión del Instituto, a fin de verificar que los mismos cumplan con los ordenamientos legales y administrativos aplicables.

Artículo 73.- ...

...

I.- ...

II.- Establecer mecanismos coordinados e integrales que beneficien preferentemente aquellas personas en situación de vulnerabilidad;

III.- y IV.- ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

V.- Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías y procesos constructivos innovadores que reduzcan los costos de construcción y operación, eleven la calidad de la vivienda y permitan la generación de unidades y complejos habitacionales que sean ambiental y económicamente sostenibles;

VI.- a la XI.- ...

Artículo 76.- ...

I.- ...

II.- Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones legales y normativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y protección al ambiente, y

III.- ...

Artículo 77.- Por ningún motivo un mismo beneficiario podrá adquirir más de una vivienda o lote con servicios que hayan sido destinados, por el Estado, a personas de bajos recursos económicos, y quienes contravengan esta disposición estarán a lo dispuesto por el artículo siguiente.

Artículo 78.- El Instituto podrá recuperar las viviendas o lotes con servicios otorgados a los particulares, cuando:

I.- a la IV.- ...

V.- El beneficiario ceda sus derechos o la posesión sobre la vivienda o lotes con servicios a un tercero.

Artículo cuarto. Se reforman las fracciones III y IV del artículo 2, al cual se le adicionan las fracciones IX, XI y XII, recorriéndose en su numeración las actuales fracciones IX, X y XI para pasar a ser las fracciones X, XIII y XIV del mismo; se reforma el artículo 4; el párrafo segundo del artículo 6 y a su vez se le adiciona la fracción VII; se reforma el artículo 7, así como el párrafo cuarto del artículo 25, todos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 2. ...

...

I. y II. ...

III. Áreas y bienes de uso común: las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y que se utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso de los inmuebles, incluyendo las destinadas a infraestructura y equipamiento urbano; su uso estará regulado por esta ley, así como por el acta constitutiva, estatutos y reglamentos interiores que correspondan.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

IV. Asamblea: el órgano supremo de decisión del condominio, que constituye la máxima instancia encargada de regir la organización y funcionamiento de los mecanismos para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los condóminos, en términos de esta ley.

V. a la VIII. ...

IX. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

X. Estatutos: el documento normativo que regula aspectos referentes al gobierno del condominio y a su régimen jurídico real.

XI. Infraestructura urbana: los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

XII. Poseedor: la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva, a través de un hecho o acto jurídico, y no tiene la calidad de condómino.

XIII. Subcondominio: el régimen de propiedad en el cual un condominio es constituido al interior de otro condominio.

XIV. Unidades de propiedad exclusiva: los lotes de terreno, departamentos, viviendas, casas, locales o naves que integran el condominio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados condóminos.

Artículo 4. Supletoriedad

Son supletorias de esta ley, las disposiciones del Código Civil del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Artículo 6. ...

...

I. a la VI. ...

VII. Copia del plano general del condominio.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario público, el plano general; los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva; los planos de las áreas comunes; la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario privado, emitida por la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano en términos de lo dispuesto en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán; así como cualquier otro elemento que dicho notario considere conveniente para la mejor identificación del inmueble en condominio.

Artículo 7. ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

El primer testimonio de la escritura pública y su apéndice, en la que consten el acta constitutiva y la documentación a la que se refiere el artículo anterior, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Los registradores denegarán la inscripción si el apéndice referido no contiene la documentación prevista en el párrafo segundo del artículo anterior de esta ley, en atención a lo dispuesto en la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Artículo 25. ...

...

...

...

El inventario de bienes podrá ser consultado en cualquier momento por cualquiera de los condóminos, previa solicitud al administrador por escrito o por la vía que establezca el reglamento interior.

Transitorios

Entrada en vigor

Artículo primero. Este decreto entrará en vigor a los ciento veinte días naturales siguientes al día de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Excepciones de la vigencia

Artículo segundo. Se exceptúa de la entrada en vigor las disposiciones legales contenidas en este decreto que se refieran a la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, que entrará en vigor en un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales posteriores a la entrada en vigor del decreto y la reforma a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, que entrará en vigor en un plazo de ciento ochenta días naturales, en tanto se publica la ley reglamentaria que le corresponde.

Se exceptúan las disposiciones legales contenidas en este decreto que hagan referencia a la emisión de la factibilidad urbana-ambiental a cargo del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, que entrarán en vigor en un plazo de noventa días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este mismo decreto. Entre tanto, la Secretaría de Desarrollo Sustentable seguirá siendo la autoridad competente para recibir las solicitudes relacionadas con la factibilidad urbana-ambiental, así como para tramitarlas, substanciarlas y resolverlas, de conformidad con el artículo décimo quinto.

De igual manera, se exceptúa de la entrada en vigor lo dispuesto en el artículo 5, fracción I, inciso b), numeral 3 de este decreto, referente al Padrón de Asesores Inmobiliarios, que entrará en vigor al momento en que lo hagan las reformas legales que lo regulen.

Obligación normativa

Artículo tercero. El Congreso del Estado de Yucatán deberá expedir las leyes correspondientes y realizar las modificaciones necesarias a la legislación secundaria, para armonizarla a las disposiciones de este decreto, en un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.



LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN PODER LEGISLATIVO

Obligación normativa

Artículo cuarto. El Poder Ejecutivo del estado, en un plazo máximo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, deberá expedir o modificar las disposiciones normativas y reglamentarias que fuesen necesarias para armonizar el marco jurídico estatal con las disposiciones contenidas en este decreto.

Obligación normativa

Artículo quinto. Los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán deberán adecuar sus disposiciones reglamentarias en términos de lo dispuesto en este decreto dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.

Expedición de instrumentos de planeación territorial

Artículo sexto. La persona titular del Poder Ejecutivo del estado y los ayuntamientos de los municipios del estado de Yucatán deberán expedir o adecuar los instrumentos de planeación territorial que corresponda en el ámbito de su competencia, en términos de lo dispuesto en este decreto dentro de un plazo de dos años, contado a partir de su entrada en vigor.

Adecuación de instrumentos de planeación territorial

Artículo séptimo. Los instrumentos de planeación territorial que, a la entrada en vigor de este decreto se encuentren en proceso de elaboración, deberán adecuarse a lo previsto en este y obtener dictamen de congruencia favorable emitido por el Instituto, quien deberá evaluar la armonización con las nuevas disposiciones legales, con base en los procedimientos y plazos establecidos en las disposiciones vigentes previas a la entrada en vigor de este decreto dentro de un plazo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto

Declaratorias de centros de población

Artículo octavo. Los municipios del estado contarán con un plazo de trescientos sesenta y cinco días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, para presentar al Congreso sus propuestas de fundación de centros de población, conforme a lo previsto en este decreto.

Adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos

Artículo noveno. La Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, las adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos que resulten necesarias para la aplicación de este decreto.

Procedimientos y asuntos en trámite

Artículo décimo. Los procedimientos, así como los demás asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este decreto, se sustanciarán y resolverán hasta su total conclusión conforme a las disposiciones anteriores que les sean aplicables.

Cláusula derogatoria

Artículo décimo primero. Se derogan todas aquellas disposiciones normativas de igual o menor rango jerárquico en lo que se opongan a lo señalado en este Decreto.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO






LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

Exención de la vigencia

Artículo décimo segundo. Los proyectos de desarrollos inmobiliarios que, a la entrada en vigor de este decreto, se encuentren aprobados por la autoridad municipal competente, no serán sujetos de la acreditación de los requisitos de habitabilidad que deban señalarse en el avalúo.

DADO EN LA “SALA DE USOS MÚLTIPLES MAESTRA CONSUELO ZAVALA CASTILLO” DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS CONSTITUCIONALES
Y GOBERNACIÓN

CARGO	NOMBRE	VOTO A FAVOR	VOTO EN CONTRA
PRESIDENTA	 DIP. CARMEN GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍN		
VICEPRESIDENTA	 DIP. ALEJANDRA DE LOS ÁNGELES NOVELO SEGURA		
SECRETARIO	 DIP. GASPAR ARMANDO QUINTAL PARRA		



Gobierno del Estado de Yucatán
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN



CARGO	NOMBRE	VOTO A FAVOR	VOTO EN CONTRA
SECRETARIO	 DIP. JESÚS EFRÉN PÉREZ BALLOTE		
VOCAL	 DIP. VÍCTOR HUGO LOZANO POVEDA		
VOCAL	 DIP. DAFNE CELINA LÓPEZ OSORIO		
VOCAL	 DIP. KARLA VANESSA SALAZAR GONZÁLEZ.		

Esta hoja de firmas pertenece al Dictamen que aprueba el proyecto de Decreto que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano.



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO

LXIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE
YUCATÁN

CARGO	NOMBRE	VOTO A FAVOR	VOTO EN CONTRA
VOCAL	 DIP. JOSÉ CRESCENCIO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ.		

Esta hoja de firmas pertenece al Dictamen que aprueba el proyecto de Decreto que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

