PUEBLA

IUSera

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA

AMBIENTAL

2025

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación
Gobierno de Puebla

Orden Jurídico Poblano

REFORMAS

Publicación	**Extracto del texto**
29/dic/2017	DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que expide la LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA.
28/nov/2019	ÚNICO. Se Reforma la fracción XXXVI del artículo 3 y el inciso d) de la fracción III del 35 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
02/oct/2020	ÚNICO. Se ADICIONA la fracción XXXV Bis al artículo 3 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
02/oct/2020	ÚNICO. Se Reforman el primer párrafo del artículo 115, y la fracción V del 116; de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
17/feb/2021	ÚNICO. Se Reforman las fracciones V y VIII del artículo 6, la fracción XXXVIII del 16, el inciso d) y e) de la fracción II y la fracción XI del 35, la fracción II del 117, y el segundo párrafo del 127; y se Adiciona el inciso f) a la fracción II del artículo 35, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
09/abr/2021	ÚNICO. Se Reforma el segundo párrafo del artículo 32 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
9/jun/2021	PRIMERO**.** Se Reforma la fracción XXX del artículo 3, la fracción I del 4, las fracciones III y XV del 16, el segundo párrafo del 115 y el 118, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
3/nov/2021	ÚNICO. Se REFORMAN las fracciones XLI y XLII del artículo 16 y se ADICIONA la fracción XLIII al artículo 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

21/oct/2022	PRIMERO**.** Se reforman la fracción V del artículo 3, la fracción IX del artículo 4, el primer párrafo y la fracción XVIII del artículo 16, las fracciones II y III del artículo 33, las fracciones XIV y XV del artículo 57, la fracción X del artículo 75, el artículo 110, las fracciones II y III del artículo 132 y el artículo 214; y se adicionan un último párrafo al artículo 31, la fracción IV al artículo 33, la fracción XVI al artículo 57, un segundo y tercer párrafos al artículo 111 y la fracción IV al artículo 132, todos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
22/mar/2024	ÚNICO. Se ADICIONA la fracción XVI Bis al artículo 14 y la XV Bis al artículo 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
04/dic/2025	ÚNICO. Se reforman las fracciones IX y X y se adiciona la fracción XI al artículo 4 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla
04/dic/2025	ÚNICO. Se reforman las fracciones XLII y XLIII del artículo 16, el artículo 110, el inciso a) de la fracción I del 130, y la fracción II del 132; y se adicionan la fracción XXIV Bis al artículo 3 y la XLIV al 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

CONTENIDO

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA 13
TÍTULO PRIMERO 13
DISPOSICIONES GENERALES 13
CAPÍTULO PRIMERO 13
ARTÍCULO 1 13
ARTÍCULO 2 14
ARTÍCULO 3 14
CAPÍTULO SEGUNDO 19
DE LOS PRINCIPIOS 19
ARTÍCULO 4 19
ARTÍCULO 5 21
CAPÍTULO TERCERO 21
DE LAS CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA 21
ARTÍCULO 6 21
TÍTULO SEGUNDO 23
DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN 23
CAPÍTULO PRIMERO 23
DE LA CONCURRENCIA 23
ARTÍCULO 7 23
ARTÍCULO 8 23
ARTÍCULO 9 23
ARTÍCULO 10 23
ARTÍCULO 11 24
CAPÍTULO SEGUNDO 24
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES 24
ARTÍCULO 12 24
ARTÍCULO 13 24
ARTÍCULO 14 26
ARTÍCULO 15 29
ARTÍCULO 16 30
CAPÍTULO TERCERO 36
DE LA COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN 36
ARTÍCULO 17 36
ARTÍCULO 18 36
ARTÍCULO 19 36
ARTÍCULO 20 36
TÍTULO TERCERO 37
DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES 37
CAPÍTULO PRIMERO 37

DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES 37
ARTÍCULO 21 37
ARTÍCULO 22 37
CAPÍTULO SEGUNDO 37
DEL CONSEJO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, LOS CONSEJOS MUNICIPALES, LAS COMISIONES METROPOLITANOS Y DE LAS CONURBACIONES 37
ARTÍCULO 23 37
ARTÍCULO 24 38
ARTÍCULO 25 38
ARTÍCULO 26 38
CAPÍTULO TERCERO 39
DE LAS FACULTADES DE LOS CONSEJOS ESTATAL Y MUNICIPALES..... 39
ARTÍCULO 27 39
ARTÍCULO 28 40
ARTÍCULO 29 40
TÍTULO CUARTO..... 41
DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO 41
CAPÍTULO PRIMERO..... 41
DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL..... 41
ARTÍCULO 30 41
ARTÍCULO 31 41
CAPÍTULO SEGUNDO 42
DE LOS PLANES Y PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 42
ARTÍCULO 32 42
ARTÍCULO 33 43
ARTÍCULO 34 43
ARTÍCULO 35 44
ARTÍCULO 36 46
ARTÍCULO 37 47
ARTÍCULO 38 48
ARTÍCULO 39 48
ARTÍCULO 40 49
ARTÍCULO 41 50
ARTÍCULO 42 50
ARTÍCULO 43 50
ARTÍCULO 44 51
ARTÍCULO 45 52
ARTÍCULO 46 52
ARTÍCULO 47 53

ARTÍCULO 48 53
ARTÍCULO 49 53
ARTÍCULO 50 55
ARTÍCULO 51 55
ARTÍCULO 52 56
ARTÍCULO 53 56
CAPÍTULO TERCERO 57
DE LA FORMULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO 57
ARTÍCULO 54 57
ARTÍCULO 55 58
ARTÍCULO 56 58
CAPÍTULO CUARTO 59
DE LA EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS 59
DE DESARROLLO URBANO 59
ARTÍCULO 57 59
ARTÍCULO 58 60
ARTÍCULO 59 60
ARTÍCULO 60 61
ARTÍCULO 61 61
ARTÍCULO 62 61
ARTÍCULO 63 62
ARTÍCULO 64 62
ARTÍCULO 65 62
ARTÍCULO 66 62
ARTÍCULO 67 62
ARTÍCULO 68 62
ARTÍCULO 69 63
ARTÍCULO 70 63
ARTÍCULO 71 63
CAPÍTULO QUINTO 64
DE LA DIFUSIÓN DE LOS PROGRAMAS 64
DE DESARROLLO URBANO 64
ARTÍCULO 72 64
ARTÍCULO 73 64
ARTÍCULO 74 64
ARTÍCULO 75 64
ARTÍCULO 76 65
CAPÍTULO SEXTO 66
DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA 66
ARTÍCULO 77 66
ARTÍCULO 78 66
ARTÍCULO 79 67

ARTÍCULO 80 67
ARTÍCULO 81 67
ARTÍCULO 82 68
ARTÍCULO 83 69
ARTÍCULO 84 70
ARTÍCULO 85 70
TÍTULO QUINTO 70
DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN 70
CAPÍTULO ÚNICO 70
ARTÍCULO 86 70
ARTÍCULO 87 71
TÍTULO SEXTO 71
DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN 71
CAPÍTULO PRIMERO 71
DE LA FUNDACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN 71
ARTÍCULO 88 71
ARTÍCULO 89 71
ARTÍCULO 90 72
ARTÍCULO 91 72
ARTÍCULO 92 72
CAPÍTULO SEGUNDO 73
DE LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN 73
ARTÍCULO 93 73
ARTÍCULO 94 74
ARTÍCULO 95 75
ARTÍCULO 96 75
ARTÍCULO 97 76
ARTÍCULO 98 76
ARTÍCULO 99 76
ARTÍCULO 100 77
ARTÍCULO 101 78
ARTÍCULO 102 78
ARTÍCULO 103 79
ARTÍCULO 104 79
ARTÍCULO 105 80
ARTÍCULO 106 81
ARTÍCULO 107 81
ARTÍCULO 108 82
TÍTULO SEXTO 82
DE LA RESILIENCIA URBANA 82

CAPÍTULO ÚNICO 82
DE LA RESILIENCIA URBANA, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS..... 82
ARTÍCULO 109 82
ARTÍCULO 110 83
ARTÍCULO 111 83
ARTÍCULO 112 84
ARTÍCULO 113 84
ARTÍCULO 114 85
TÍTULO SÉPTIMO..... 85
DE LA MOVILIDAD..... 85
CAPÍTULO ÚNICO 85
ARTÍCULO 115 85
ARTÍCULO 116 85
ARTÍCULO 117 87
ARTÍCULO 118 88
TÍTULO OCTAVO..... 88
DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL..... 88
CAPÍTULO PRIMERO..... 88
DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO..... 88
ARTÍCULO 119 88
ARTÍCULO 120 88
ARTÍCULO 121 89
ARTÍCULO 122 89
ARTÍCULO 123 89
ARTÍCULO 124 90
ARTÍCULO 125 90
ARTÍCULO 126 90
CAPÍTULO SEGUNDO 91
DE LA REGULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 91
ARTÍCULO 127 91
ARTÍCULO 128 92
ARTÍCULO 129 93
CAPÍTULO TERCERO 94
DE LAS REGULACIONES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS 94
ARTÍCULO 130 94
ARTÍCULO 131 96
ARTÍCULO 132 96
TÍTULO NOVENO 97
DE LA GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO..... 97
CAPÍTULO PRIMERO..... 97
DE LAS RESERVAS TERRITORIALES..... 97

ARTÍCULO 133 97
ARTÍCULO 134 98
ARTÍCULO 135 99
ARTÍCULO 136 99
ARTÍCULO 137 100
ARTÍCULO 138 101
ARTÍCULO 139 101
ARTÍCULO 140 101
ARTÍCULO 141 102
CAPÍTULO SEGUNDO 102
DE LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS DE ORIGEN RURAL AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE 102
ARTÍCULO 142 102
ARTÍCULO 143 102
CAPÍTULO TERCERO 103
DE LAS REGULACIONES PARA EL SUELO PROVENIENTE DEL RÉGIMEN AGRARIO 103
ARTÍCULO 144 103
ARTÍCULO 145 103
ARTÍCULO 146 103
ARTÍCULO 147 104
ARTÍCULO 148 104
CAPÍTULO CUARTO 104
DE LA INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE 104
ARTÍCULO 149 104
ARTÍCULO 150 104
ARTÍCULO 151 105
ARTÍCULO 152 105
ARTÍCULO 153 105
ARTÍCULO 154 105
ARTÍCULO 155 106
ARTÍCULO 156 106
ARTÍCULO 157 107
ARTÍCULO 158 107
CAPÍTULO QUINTO 107
DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL 107
ARTÍCULO 159 107
ARTÍCULO 160 107
ARTÍCULO 161 108
ARTÍCULO 162 108
ARTÍCULO 163 108
ARTÍCULO 164 109

ARTÍCULO 165 109
ARTÍCULO 166 109
ARTÍCULO 167 109
CAPÍTULO SEXTO 110
DEL DERECHO DE PREFERENCIA 110
ARTÍCULO 168 110
ARTÍCULO 169 110
CAPÍTULO SÉPTIMO 110
DE LOS POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS 110
ARTÍCULO 170 110
CAPÍTULO OCTAVO 111
DEL REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS 111
ARTÍCULO 171 111
ARTÍCULO 172 111
TÍTULO DÉCIMO 112
DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO 112
CAPÍTULO PRIMERO 112
DISPOSICIONES GENERALES 112
ARTÍCULO 173 112
ARTÍCULO 174 112
CAPÍTULO SEGUNDO 113
DE LOS PROGRAMAS TERRITORIALES OPERATIVOS 113
ARTÍCULO 175 113
ARTÍCULO 176 113
TÍTULO DÉCIMO PRIMERO 114
DE LOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA 114
CAPÍTULO PRIMERO 114
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL 114
ARTÍCULO 177 114
ARTÍCULO 178 114
CAPÍTULO SEGUNDO 115
DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, LA TRANSPARENCIA Y LA RENDICIÓN DE CUENTAS 115
ARTÍCULO 179 115
ARTÍCULO 180 115
ARTÍCULO 181 115
ARTÍCULO 182 115
CAPÍTULO TERCERO 116
DEL DESARROLLO INSTITUCIONAL 116
ARTÍCULO 183 116

ARTÍCULO 184 116
ARTÍCULO 185 116
ARTÍCULO 186 116
ARTÍCULO 187 116
CAPÍTULO CUARTO 116
DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANO 116
ARTÍCULO 188 116
ARTÍCULO 189 117
ARTÍCULO 190 117
ARTÍCULO 191 117
CAPÍTULO QUINTO 118
DE LOS OBSERVATORIOS URBANOS 118
ARTÍCULO 192 118
ARTÍCULO 193 118
ARTÍCULO 194 118
TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO 119
DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO 119
CAPÍTULO ÚNICO 119
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO 119
ARTÍCULO 195 119
ARTÍCULO 196 120
ARTÍCULO 197 121
TÍTULO DÉCIMO TERCERO 121
DE LA DENUNCIA CIUDADANA Y LAS SANCIONES 121
CAPÍTULO PRIMERO 121
DE LA DENUNCIA CIUDADANA 121
ARTÍCULO 198 121
ARTÍCULO 199 121
ARTÍCULO 200 122
ARTÍCULO 201 122
ARTÍCULO 202 122
CAPÍTULO SEGUNDO 123
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR Y NULIDAD 123
ARTÍCULO 203 123
ARTÍCULO 204 123
ARTÍCULO 205 123
ARTÍCULO 206 124
ARTÍCULO 207 124
ARTÍCULO 208 124
ARTÍCULO 209 125
ARTÍCULO 210 125
ARTÍCULO 211 125
ARTÍCULO 212 125

TÍTULO DÉCIMO CUARTO 126
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO 126
CAPÍTULO PRIMERO 126
DEL PROCESO DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA 126
ARTÍCULO 213 126
ARTÍCULO 214 126
ARTÍCULO 215 126
ARTÍCULO 216 127
ARTÍCULO 217 127
ARTÍCULO 218 127
ARTÍCULO 219 128
ARTÍCULO 220 128
ARTÍCULO 221 128
ARTÍCULO 222 129
CAPÍTULO SEGUNDO 129
DE LOS MEDIOS DE PRUEBA 129
ARTÍCULO 223 129
TÍTULO DÉCIMO QUINTO 129
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEL RECURSO DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA 129
CAPÍTULO PRIMERO 129
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y LAS SANCIONES 129
ARTÍCULO 224 129
CAPÍTULO SEGUNDO 130
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD 130
ARTÍCULO 225 130
ARTÍCULO 226 130
CAPÍTULO TERCERO 131
DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS 131
ARTÍCULO 227 131
ARTÍCULO 228 131
ARTÍCULO 229 132
ARTÍCULO 230 132
ARTÍCULO 231 132
ARTÍCULO 232 132
CAPÍTULO CUARTO 133
DEL RECURSO DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA 133
ARTÍCULO 233 133
ARTÍCULO 234 133
ARTÍCULO 235 133
ARTÍCULO 236 133
ARTÍCULO 237 134
ARTÍCULO 238 135

ARTÍCULO 239 135
ARTÍCULO 240 135
ARTÍCULO 241 136
ARTÍCULO 242 136
ARTÍCULO 243 136
ARTÍCULO 244 136
TRANSITORIOS 137
TRANSITORIOS 138
TRANSITORIOS 139
TRANSITORIOS 140
TRANSITORIOS 141
TRANSITORIOS 142
TRANSITORIOS 143
TRANSITORIOS 144
TRANSITORIOS 145
TRANSITORIOS 146
TRANSITORIOS 147
TRANSITORIOS 148

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

ARTÍCULO 1

La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Puebla.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

II. Establecer la concurrencia del Estado y los Municipios para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población, y

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

ARTÍCULO 2

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

Las actividades que realice el Estado y los municipios para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación del Estado y los municipios, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

ARTÍCULO 3

Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acción urbanística: Los actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial o cuenten con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. Área urbanizable: El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

III. Área urbanizada: El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

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

V. Asentamiento humano irregular: Conglomerado de personas establecido sin autorización, en un área física y/o geográficamente

localizada de restricción natural o artificial, riesgos o de amortiguamiento, cualquiera que sea su régimen de propiedad; al margen de leyes, planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico; carente de los requerimientos mínimos de infraestructura, equipamiento y servicios básicos para su buen funcionamiento; [1]

VI. Barrio: La zona de un centro de población dotado de identidad y características propias;

VII. Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión;

VIII. Comisión interinstitucional: La Comisión Interinstitucional para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales;

IX. Congreso del Estado: El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla;

X. Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a que se refiere el artículo 23 de la presente Ley;

XI. Consejos Municipales: Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, a que se refiere el artículo 26 de la presente Ley;

XII. Conservación: La acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

XIII. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población;

XIV. Crecimiento: La acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población;

XV. Densificación: La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de viviendas, habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;

XVI. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

---

[1] Fracción reformada el 21/oct/2022.

XVII. Desarrollo metropolitano: El proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XVIII. Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

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

XX. Ejecutivo del Estado: El titular del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Puebla;

XXI. 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;

XXII. Espacio público: El área, espacio abierto o predio de los asentamientos humanos destinado al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;

XXIII. Espacio edificable: El suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXIV. Fundación: La acción de establecer un nuevo asentamiento humano;

XXIV. Bis. Gentrificación: Proceso de transformación urbana que trae consigo cambios geográficos, debido a la inversión inmobiliaria y al traslado de nuevas personas residentes con mayores ingresos, que incrementa los costos de vida y vivienda en una zona, provocando el desplazamiento involuntario de las personas residentes originarias, afectando su tejido social y cultural; [2]

XXV. Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de

[2] Fracción adicionada el 4/dic/2025.

gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XXVI. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XXVII. Ley: La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Puebla;

XXVIII. Ley General: La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XXIX. Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructuras, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

XXX. Movilidad**:** La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión, igualdad, equidad, modernidad e innovación tecnológica. [3]

XXXI. Ordenamiento territorial: Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias integrales;

XXXII. Patrimonio natural y cultural: Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

XXXIII. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XXXIV. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXXV. Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar,

---

[3] Fracción reformada el 9/jun/2021.

adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

XXXV Bis. Riesgo: Daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador;[4]

XXXVI. Secretaría**:** La Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla;[5]

XXXVII. Servicios urbanos: Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXXVIII. Sistema Nacional Territorial: El que delimita las regiones y sistemas urbano-rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales;

XXXIX. Sistemas Urbano-Rurales: Las unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

XL. Usos del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de asentamientos humanos;

XLI. Zona metropolitana: Los centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal, interestatal y regional;

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

XLIII. Zonificación primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de

---

[4] Fracción adicionada el 02/oct/2020.
[5] Fracción reformada el 28/nov/2019.

crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, y

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

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS PRINCIPIOS

ARTÍCULO 4

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:

I. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas, con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una movilidad asequible en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión, igualdad, equidad, modernidad e innovación tecnológica, que privilegie las calles completas, el transporte público alternativo, peatonal y no motorizado; [6]

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

III. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por México en la materia, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presente Ley y los tratados

[6] Fracción reformada el 9/jun/2021.

internacionales suscritos por México en la materia y demás disposiciones legales aplicables;

IV. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado, los municipios y la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por México en la materia, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley General, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la Ley General y la presente Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

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

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

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

VIII. Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades

diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

IX. Resiliencia, seguridad urbana y gestión integral de riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de las zonas de alto riesgo;[7]

X. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones; así como, evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y[8]

XI. Interseccionalidad. Considerar en la planeación, regulación y gestión del territorio, que las desigualdades sociales no operen de manera aislada, sino que se interrelacionan y acumulan, generando formas específicas de exclusión que enfrentan personas o grupos en situación de vulnerabilidad, a fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la ciudad mediante medidas diferenciadas y acciones afirmativas. [9]

ARTÍCULO 5

Toda política pública estatal o municipal de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana, deberá observar los principios señalados en el artículo anterior.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 6

En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General

---

[7] Fracción reformada el 21/oct/2022 y el 4/dic/2025.
[8] Fracción reformada el 4/dic/2025.
[9] Fracción adicionada el 4/dic/2025.

y la presente Ley, son de interés público y de beneficio social, los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de ordenamiento territorial o desarrollo urbano.

Son causas de utilidad pública:

I. La fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población;

II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;

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

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;

V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la movilidad, y que prioricen la instalación de ciclo vías y ciclo estaciones;[10]

VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población;

VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad, priorizando el uso de bicicletas y otros vehículos no motorizados;[11]

IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y

X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad pública.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla, las

[10] Fracción reformada el 17/feb/2021.
[11] Fracción reformada el 17/feb/2021.

expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA CONCURRENCIA

ARTÍCULO 7

Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por el Estado y los municipios, con la federación, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley General, la presente Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

ARTÍCULO 8

El Estado y los municipios deberán observar las Normas Oficiales Mexicanas que emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, a que se refiere el artículo 9 de la Ley General.

ARTÍCULO 9

El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, en su área de expansión o en la reserva de crecimiento, independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan, se sujetará a esta Ley, a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los planes o programas de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones reglamentarias correspondientes.

ARTÍCULO 10

Esta Ley, los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, las declaratorias y todos los actos de

autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos, serán obligatorios tanto para las autoridades como para los particulares.

La reglamentación de la Ley establecerá las especificaciones técnicas, requisitos y procedimientos a que quedará sujeta la materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el territorio estatal.

ARTÍCULO 11

En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente, la Ley General, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, la Ley Orgánica Municipal, la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTÍCULO 12

Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley:

I. El Congreso del Estado;

II. El Ejecutivo del Estado;

III. La Secretaría;

IV. Los Ayuntamientos y autoridades ejecutoras que de ellos dependan;

V. Los Presidentes Municipales, y

VI. El Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 13

Corresponde al Congreso del Estado:

I. Legislar en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, La Ley General y la presente Ley;

II. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Autorizar al Ejecutivo del Estado para que celebre convenios sobre los límites de la entidad federativa;

IV. Fijar los límites municipales y de los centros de población o su modificación, conforme a las disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley para la Delimitación Territorial de los Municipios del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal, la presente Ley y su Reglamento;

V. Resolver las controversias por límites territoriales, que se susciten entre Municipios del Estado, de conformidad con lo que establece la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley para la Delimitación Territorial de los Municipios del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal, la presente Ley y su Reglamento;

VI. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

VII. Decretar la fundación de centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado, o de los municipios, y de conformidad con las leyes en la materia;

VIII. Establecer en las leyes, las bases para la emisión de los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendentes a garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en los actos de autoridad en la materia;

IX. Convocar a reuniones de consulta popular en materia de asentamientos humanos, y

X. Las demás que le otorgan esta Ley y demás disposiciones aplicables en la materia.

ARTÍCULO 14

Corresponde al Ejecutivo Estado:

I. Proponer ante el Congreso del Estado las iniciativas de leyes y decretos en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

II. Realizar la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en el Estado, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, La Ley General y la presente Ley;

III. Proponer las normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;

IV. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda;

V. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación estatal a la estrategia nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VI. Formular, aprobar, administrar, difundir y actualizar los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano que sean de su competencia, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

VII. Promover ante el Congreso del Estado, la fundación de nuevos centros de población, a partir de las propuestas que hagan la Secretaría, la federación o los municipios;

VIII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con los planes y programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que deberán observar los distintos planes o programas de desarrollo urbano, establecidos en la presente Ley, a través de dictámenes de congruencia estatal;

IX. Solicitar la inscripción en el registro público de la propiedad competente, los planes y programas estatales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;

X. Establecer las disposiciones conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio del Estado; las

cuales deberán estar incluidas en los planes o programas de desarrollo urbano;

XI. Participar, conforme a la legislación correspondiente, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento, determinados por los planes o programas de desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio natural y cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los centros de población;

XII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, de conurbaciones y zonas metropolitanas, incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;

XIII. Proponer ante el Congreso del Estado, reformas a la legislación estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que permitan contribuir al financiamiento e instrumentación de éstos, en condiciones de equidad, así como, a la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XIV. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en la Ley General, la presente Ley y su reglamento;

XV. Establecer y participar en las instancias de coordinación que le correspondan en términos de esta Ley;

XVI. Coordinar sus acciones con la federación, los municipios del Estado, con otras entidades federativas y sus municipios, según corresponda, para el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y metropolitano; así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, incluyendo las relativas a la accesibilidad universal;

XVI Bis. Coordinar acciones que contribuyan al uso más eficiente del espacio público, cumpliendo las finalidades del derecho a la

movilidad, en términos de la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Puebla;[12]

XVII. Convenir con el Ayuntamiento, la administración y prestación total o parcial de un servicio público y la realización de obras de infraestructura, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables, así como, la expedición de autorizaciones, licencias, constancias del uso del suelo y de compatibilidad urbanística para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;

XVIII. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano y metropolitano, atendiendo a los principios de la Ley General, la presente Ley y su reglamento, y a lo establecido en las leyes en la materia;

XIX. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano u ordenamiento territorial, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XX. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias del uso del suelo y de compatibilidad urbanística para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los programas de desarrollo urbano correspondientes y demás disposiciones jurídicas aplicables en los municipios del Estado que no cuenten con planes o programas municipales de desarrollo urbano;

XXI. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de la presente Ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

XXII. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los planes o programas estatales de ordenamiento territorial o desarrollo urbano, conforme a lo que prevea la ley en materia de responsabilidades administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en otras materias se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones;

---

[12] Fracción adicionada el 22/mar/2024.

XXIII. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria, generado por la consolidación y el crecimiento urbano, y la conservación de áreas con valor patrimonial o ambiental;

XXIV. Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural y accesibilidad universal;

XXV. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de la legislación aplicable al impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en el territorio del Estado;

XXVI. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y la legislación aplicable;

XXVII. Establecer los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas de conformidad con la legislación aplicable, en los cuales se debe prever, por lo menos, las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendentes a garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en los actos de autoridad en la materia;

XXVIII. Atender las consultas que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes o programas municipales en materia de desarrollo urbano;

XXIX. Regular el mercado de los inmuebles destinados al desarrollo urbano e impedir la especulación del suelo, y

XXX. Las demás que le señalen esta Ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 15

Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas, a través de la Secretaría, salvo las que el mismo deba ejercer directamente, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal y otras disposiciones jurídicas,

deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Las entidades estatales y municipales cuyas atribuciones se relacionen con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, se considerarán órganos auxiliares y deberán observar en su ejercicio, las disposiciones de esta Ley y los ordenamientos que de la misma se deriven.

ARTÍCULO 16

Corresponde a los Ayuntamientos: [13]

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar sus planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las Normas Oficiales Mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Solicitar al Ejecutivo del Estado, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con los planes o programas estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y vigilar la misma, en la instrumentación de dichos programas;

III. Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural y accesibilidad universal, incluyendo la movilidad accesible, eficiente, sostenible, incluyente, equitativa, moderna, segura y de calidad; [14]

IV. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los reglamentos que expida en la materia;

V. Evaluar y dar seguimiento, en términos de la legislación aplicable el impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en su territorio;

VI. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio;

---

[13] Párrafo reformado el 21/oct/2022.
[14] Fracción reformada el 9/jun/2021.

VII. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población, que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano y en los demás que de éstos deriven;

VIII. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

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

X. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de la Ley General, la presente Ley y la demás legislación aplicable;

XI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en la Ley General y la presente Ley, qué en su caso, corresponda;

XII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio natural y cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los centros de población;

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

XIV. Celebrar con la federación, el Estado, con otros municipios, o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

XV. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas, sus municipios, según corresponda, para el ordenamiento territorial de los centros de población, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura,

equipamiento y servicios urbanos, incluyendo las relativas a la movilidad, la accesibilidad universal y seguridad vial; [15]

XV Bis. Coordinar acciones que contribuyan al uso más eficiente del espacio público, cumpliendo las finalidades del derecho a la movilidad, en términos de la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Puebla;[16]

XVI. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la demás legislación aplicable;

XVII. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con el Estado y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable;

XVIII. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso del suelo y permisos de las diversas acciones urbanísticas para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, segregaciones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, su reglamento, planes y programas de desarrollo urbano, sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Asimismo, en coordinación con las autoridades competentes, deberá observar el cumplimiento de las normas federales y estatales referentes a los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones y zonas federales, así como la normatividad de las zonas de riesgo donde exista la probabilidad de que se produzca un daño; [17]

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

XX. Solicitar con oportunidad a la Secretaría, la inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente, los planes y

---

[15] Fracción reformada el 9/jun/2021.
[16] Fracción adicionada el 22/mar/2024.
[17] Fracción reformada el 21/oct/2022.

programas contemplados en ésta Ley, así como su publicación en Periódico Oficial del Estado;

XXI. Inscribir en el registro público de la propiedad, a petición de parte, los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;

XXII. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los programas municipales de desarrollo urbano y los reglamentos que expida en la materia;

XXIII. Solicitar la incorporación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus modificaciones en los sistemas de información territorial y urbano;

XXIV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;

XXV. Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a Ley General, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

XXVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, de conurbaciones, zonas metropolitanas y atlas de riesgo, incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;

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

XXVIII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que corresponda y esta Ley;

XXIX. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por

disposición contenida en leyes de carácter federal y demás normatividad aplicable;

XXX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones, para proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como procurar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad;

XXXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXIII. Realizar inspecciones e imponer sanciones y medidas de seguridad a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XXXIV. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados;

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

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

XXXVII. Promover la participación ciudadana y crear los mecanismos para su participación en la formulación, seguimiento, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General y la presente Ley;

XXXVIII. Promover el cumplimiento, vigencia y protección de los derechos humanos relacionados con los centros de población, el

desarrollo urbano, ordenamiento territorial, la vivienda y movilidad sustentable;[18]

XXXIX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los centros de población, y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XL. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del desarrollo urbano u ordenamiento territorial, desarrollo regional y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XLI. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, para el desarrollo regional, urbano y metropolitano, a efecto de lograr su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano; atendiendo a los principios de la ley general, la presente ley y lo establecido en las leyes aplicables en la materia;[19]

XLII. Fomentar la creación de espacios que contribuyan a la autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, a través de azoteas o techos verdes, jardines verticales, huertos urbanos, entre otros [20]

XLIII. Garantizar que en la expedición o rechazo de autorizaciones, licencias, permisos y constancias motivo de esta Ley se procure que éstas no generen la existencia de gentrificación; y [21]

XLIV. Las demás que le señale esta Ley, las disposiciones federales y estatales. [22]

---

[18] Fracción reformada el 17/feb/2021.

[19] Fracción reformada el 3/nov/2021.
[20] Fracción reformada el 3/nov/2021 y el 4/dic/2025.
[21] Fracción adicionada el 3/nov/2021 y el 4/dic/2025.
[22] Fracción adicionada el 4/dic/2025.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

ARTÍCULO 17

La Secretaría con la participación, en su caso, de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.

ARTÍCULO 18

La Federación, el Estado y los municipios podrán coordinarse y asociarse entre sí, para realizar las funciones que les correspondan o para llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 19

El Estado y los municipios podrán suscribir convenios de coordinación y asociación con el propósito de que estos últimos asuman el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano le correspondan, para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al Estado o para llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 20

Los convenios y acuerdos de coordinación y asociación, que suscriban el Ejecutivo Estatal y los municipios, en las materias a que se refiere esta Ley, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y contendrán, por lo menos lo siguiente:

I. El objeto del convenio o acuerdo, que deberá ser congruente con los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

II. Las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, especificando su destino y su forma de administración;

III. Las dependencias y entidades que llevarán a cabo las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, y

IV. Los responsables y los mecanismos para la vigilancia y evaluación de los compromisos suscritos, así como los procedimientos aplicables para el caso de controversias y prórroga.

TÍTULO TERCERO

DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES

ARTÍCULO 21

Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis y opinión obligada de los gobiernos estatal y municipal, respectivamente, en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 22

Son órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, los siguientes:

I. El Consejo Estatal;

II. El Instituto de Catastro del Estado;

III. Los Consejos Municipales;

IV. Los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil;

V. La Comisión Interinstitucional;

VI. Las Comisiones metropolitanas y de conurbaciones que se constituyan;

VII. El Instituto Metropolitano de Planeación del Estado de Puebla y, en su caso, de los municipios, y

VIII. Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL CONSEJO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, LOS CONSEJOS MUNICIPALES, LAS COMISIONES METROPOLITANOS Y DE LAS CONURBACIONES

ARTÍCULO 23

El Consejo Estatal es la instancia de carácter consultivo, de conformación plural y de participación ciudadana, convocado por el titular de la Secretaría, para la consulta, asesoría, seguimiento y evaluación de las políticas estatales en la materia.

ARTÍCULO 24

El Consejo Estatal, estará conformado de la forma siguiente:

I. El Titular de la Secretaría, quien será su Presidente;

II. El Coordinador General del Medio Ambiente, quién será el Secretario Ejecutivo;

III. Los Titulares de la Secretaría General de Gobierno, de Finanzas y Administración, de Desarrollo Social, y de la Contraloría, del Gobierno del Estado de Puebla, quienes serán vocales, y

IV. El Delegado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en el Estado de Puebla, quien será vocal.

ARTÍCULO 25

Podrán ser invitados del Consejo Estatal, a propuesta de su Presidente:

I. Autoridades de cualquier orden de gobierno;

II. Representantes del sector empresarial;

III. Representantes de instituciones de educación superior, y

IV. Representantes de la sociedad civil.

Los integrantes del Consejo Estatal serán honorarios, por lo que no recibirán retribución, emolumento o compensación alguna en el desempeño de sus funciones.

ARTÍCULO 26

Los Consejos Municipales, sin perjuicio de lo que establece la Ley Orgánica Municipal, estarán integrados por:

I. El Presidente Municipal, quien lo presidirá;

II. Los Regidores del Ayuntamiento;

III. El Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, y

IV. Un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, cuya competencia u objeto se relacione directamente con el desarrollo urbano.

El cargo de miembro de los Consejos Municipales, será honorario por lo que no podrán recibir emolumento alguno.

A instancia del Presidente municipal, se podrá convocar a representantes de los colegios, universidades, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas

legalmente constituidos en el municipio u organizaciones que tengan relación directa con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, quienes participarán con derecho de voz en las sesiones correspondientes.

El Consejo Municipal tendrá, en el ámbito de su jurisdicción, las mismas atribuciones que el Consejo Estatal, en lo que corresponda.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS FACULTADES DE LOS CONSEJOS ESTATAL Y MUNICIPALES

ARTÍCULO 27

El Consejo Estatal y los Consejos Municipales, en la esfera de sus ámbitos territoriales, tendrán las funciones siguientes:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que elabore el Estado, así como la planeación que elabore la autoridad federal, cuando en éstos se afecte al territorio de sus municipios;

II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;

III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;

IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia, ameriten ser sometidos a consulta pública;

V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios y acciones específicas en la materia;

VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

VIII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;

IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;

X. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de otras entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

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

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

XIII. Expedir su reglamento interno;

XIV. Canalizar la denuncia popular en la materia, y

XV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

En todo momento será responsabilidad de la Secretaría y de los Ayuntamientos proveer de información oportuna y veraz a los consejos para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de los consejos serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

ARTÍCULO 28

El Consejo Estatal y los Consejos Municipales sesionarán de manera ordinaria una vez al año y de manera extraordinaria cuando resulte necesario.

ARTÍCULO 29

Los acuerdos del Consejo Estatal se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y se ejecutarán de conformidad con las atribuciones que la ley establece a las distintas instancias que lo integran.

TÍTULO CUARTO

DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 30

La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población formarán parte del Sistema Estatal de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuve al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y de los centros de población, sin perjuicio de lo que establece la Ley General, estará a cargo, de manera concurrente, entre el Estado y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley General y la presente Ley.

ARTÍCULO 31

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, los planes o programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a través de:

I. Los programas regionales;

II. Los programas subregionales de desarrollo urbano;

III. Los planes o programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;

IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, y

V. Los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General, la presente Ley y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tales como

los de centros de población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de la Ley General, la presente Ley, por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Son de carácter obligatorio, deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

El Estado podrá convenir con la federación los mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

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

Los planes, programas estatales, municipales, regionales, subregionales, de zonas metropolitanas o conurbaciones, de centros de población, parciales sectoriales o esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como dictámenes, licencias, permisos e impactos ambientales, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que determine la Ley General y la presente Ley; deberán observar los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones y zonas federales, así como la normatividad de las zonas de riesgo donde exista la probabilidad de que se produzca un daño. [23]

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS PLANES Y PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 32

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y

[23] Párrafo adicionado el 21/oct/2022.

modificados por las autoridades estatales y municipales, con las formalidades previstas en la presente Ley, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física y electrónica en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla y demás disposiciones aplicables en esta materia.[24]

ARTÍCULO 33

La Secretaría, al formular los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, deberá considerar los elementos siguientes:

I. Los lineamientos generales de articulación y congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial;

II. El análisis y congruencia territorial con el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de otros programas sectoriales que incidan en su ámbito territorial estatal;[25]

III. El marco general de leyes, reglamentos, normas y los planes de ámbitos territoriales más amplios o que se inscriben en el plan o programa en formulación, así como los lineamientos y disposiciones aplicables a la materia; y [26]

IV. Los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones y zonas federales, así como las zonas de riesgo donde exista la probabilidad de que se produzca un daño. [27]

ARTÍCULO 34

Los programas contendrán:

I. El análisis de la situación, sus tendencias, y la enunciación de objetivos y resultados deseados, que deben abordarse simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, que resumen la confrontación entre la realidad y lo deseado;

---

[24] Párrafo reformado el 09/abr/2021.
[25] Fracción reformada el 21/oct/2022.
[26] Fracción reformada el 21/oct/2022.
[27] Fracción adicionada el 21/oct/2022.

II. Las estrategias a mediano y largo plazo para su implementación, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado;

III. La definición de las acciones y de los proyectos estratégicos que permitan su implementación;

IV. La determinación de metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;

V. Los instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa;

VI. La congruencia con el atlas nacional de riesgos, y

VII. La metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana o conurbación.

ARTÍCULO 35

La Secretaría, al formular el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, además de lo establecido en el artículo anterior, deberá contener por lo menos, lo siguiente:

I. Su ubicación en el contexto de la planeación estatal del desarrollo económico y social;

II. El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

a) La vocación del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el desarrollo urbano;

b) El desarrollo de las comunidades;

c) La distribución territorial de las actividades económicas y de la población, así como el patrón de crecimiento;

d) El equipamiento urbano y los servicios públicos;[28]

e) El análisis de vivienda; y[29]

f) El uso de la bicicleta y de otros medios de transporte sustentable, así como la instalación de la infraestructura para su adecuado funcionamiento.[30]

---

[28] Inciso reformado el 17/feb/2021.
[29] Inciso reformado el 17/feb/2021.
[30] Inciso adicionado el 17/feb/2021.

III. La definición de objetivos, políticas y estrategias generales para orientar:

a) La conformación, consolidación y ordenamiento del Sistema Estatal de Centros de Población, estableciendo las relaciones entre los mismos y sus funciones;

b) La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

c) La protección, control y conservación de la biodiversidad de los ecosistemas como se establece en la legislación aplicable;

d) Los procesos de conurbación, ordenamiento territorial, distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal; y [31]

e) Zonificar el territorio estatal para la aplicación de las políticas urbanas y ambientales a que se refieren los incisos c) y d) de esta fracción.

IV. Las acciones para garantizar el ordenamiento ecológico, el territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

V. La identificación de los centros de población que se clasifiquen como estratégicos, en función del impacto regional en cuanto a desarrollo de actividades productivas, equipamiento e infraestructura urbana y distribución de la población;

VI. La preservación y protección ambiental, del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el gobierno federal;

VII. Las acciones para la constitución de reservas territoriales y la identificación de predios correspondientes;

VIII. Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal en la materia;

IX. La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para los mismos efectos;

---

[31] Inciso reformado el 28/nov/2019.

X. La manifestación expresa de su obligatoriedad general, así como su jerarquía en la elaboración de los planes o programas a que se refiere esta Ley;

XI. La estrategia urbana y de vialidad que priorice la movilidad del peatón, el uso de la bicicleta, así como de otros medios de transporte sustentable; y[32]

XII. La zonificación primaria.

ARTÍCULO 36

La Secretaría, al formular el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, además de lo establecido en el artículo 34, deberá observar que contenga los siguientes elementos de información:

I. La caracterización y análisis de la ocupación del territorio, que deberá atender a los siguientes sistemas:

a) Natural, que incluya al menos los siguientes aspectos: tipo, cantidad, ubicación y cartografía georreferenciada del territorio: geomorfología, climatología, suelo, agua, biota entre los que incluye la vegetación y fauna silvestre; se presentarán las unidades de paisaje y zonificación ecológica, presencia de fenómenos perturbadores de origen natural (hidrometeorológicos, geológicos, químicos, sanitarios y antropogénicos); mapas del territorio mostrando: su aptitud; potencialidad y habitabilidad;

b) Económico, en el que se revise el tamaño, importancia y composición de la estructura productiva estatal y municipal de los sectores primario, secundario y terciario, por subsector y rama de actividad, y

c) Social, que contenga la caracterización y análisis de la distribución de los asentamientos humanos; de la dinámica demográfica; condiciones de vida de la población por tipo de asentamientos; dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; características culturales e identificación de los territorios de los grupos indígenas; identificación de los lugares centrales y accesibilidad de los asentamientos humanos.

II. El diagnóstico del sistema territorial deberá considerar los subsistemas siguientes:

---

[32] Fracción reformada el 17/feb/2021.

a) Natural, que contenga el análisis del ordenamiento ecológico y sus procesos físicos y biológicos de su entorno natural, incluyendo la determinación y evaluación de tierras y la aptitud del territorio, cambio de uso del suelo y determinación y evaluación de la calidad de los recursos naturales;

b) Económico, en el que se analicen los principales condicionantes del nivel de la actividad económica, demanda de empleo y la terciarización de las economías urbanas;

c) Social y demográfico, que comprenda el análisis de los procesos sociales, sus principales determinantes o factores que condicionan la estructura y funcionamiento de los asentamientos humanos, la calidad de vida, la cobertura de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, tendencias y principales cambios de la estructura de las edades, magnitud y crecimiento de la población y los fenómenos migratorios, y

d) Político-administrativo, que conforme la síntesis del diagnóstico integral del sistema territorial destacando las principales zonificaciones, tipificaciones y las unidades de funcionamiento espacial.

ARTÍCULO 37

Los programas regionales de desarrollo urbano compatibilizarán las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano, deban realizarse en zonas o regiones del territorio del estado o que abarquen las de otras entidades federativas, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren dichos programas, además de lo establecido en el artículo 34, contendrán por lo menos lo siguiente:

I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II. Los lineamientos y estrategias con el fin de:

a) Propiciar el desarrollo equilibrado y sustentable de la región en el corto, mediano y largo plazo;

b) Programar y coordinarse con las inversiones públicas federal, estatales y municipales, y

c) Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales.

III. La proyección de acciones desde una perspectiva regional;

IV. El establecimiento de políticas de desarrollo urbano, que tiendan a corregir los desequilibrios socioeconómicos regionales, que se reflejan en asentamientos humanos no controlados, así como asegurar en el futuro un mejor ordenamiento del territorio;

V. La preservación control y protección de los recursos naturales y el medio ambiente;

VI. Los proyectos y estudios tendentes a optimizar la asignación de la inversión única, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano, y

VII. La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales, cuya competencia u objeto se relacione con el desarrollo regional y urbano.

ARTÍCULO 38

Los planes o programas estatales de ordenamiento territorial o de desarrollo urbano, serán elaborados y propuestos por la Secretaría y aprobados por el titular del Ejecutivo del Estado, con la opinión del Consejo Estatal y estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación.

La Secretaría promoverá la participación social en la elaboración, actualización y ejecución de los planes o programas estatales de ordenamiento territorial o desarrollo urbano, atendiendo a lo dispuesto en la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla y con la intervención de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural previstos en la presente Ley.

ARTÍCULO 39

Los programas metropolitanos, tienen como propósito establecer un sistema integral urbano y ambiental intermunicipal, en el cual la estructura vial, los usos del suelo y las zonas concentradoras de servicios, estarán previstos para cada uno de los centros de población y zonas que conformen el sistema, en relación a la población, a fin de optimizar la inversión pública y elevar al máximo el nivel de cobertura y calidad de vida de sus habitantes.

Estos programas deberán contener como mínimo:

I. Las bases de congruencia con la planeación nacional y estatal de ordenamiento territorial;

II. Un diagnóstico integral de la zona metropolitana que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;

III. La definición de los objetivos generales para el ordenamiento regional y de los centros de población;

IV. El señalamiento de las estrategias, políticas y lineamientos de acción para:

a) Efectuar el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y sus actividades;

b) Conformar la estructura urbana general deseable para los centros de población;

c) Integrar las reservas territoriales para el crecimiento de los centros de población;

d) Construir, mejorar y ampliar la infraestructura y el sistema de comunicaciones, así como de servicios públicos de cobertura regional, y

e) Conservar, restaurar y proteger las áreas agropecuarias, forestales, turísticas y los recursos naturales que cumplan funciones de preservación del entorno ambiental de los centros de población.

V. La zonificación primaria que señale la delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

VI. La zonificación secundaria de usos predominantes del suelo y la localización de los destinos para equipamiento o infraestructura de nivel regional;

VII. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización, y

VIII. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano.

ARTÍCULO 40

Una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas, los municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 41

Los programas subregionales de desarrollo urbano, estarán determinados por los mismos objetivos y políticas de los programas regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de la zona o región, que corresponda a los municipios del Estado y contendrán en lo conducente, los elementos señalados para los programas regionales.

ARTÍCULO 42

Los programas sectoriales se referirán a las líneas de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, espacios públicos o infraestructura urbana, y las que por su naturaleza sean necesarias. Dichos programas serán congruentes con los programas de desarrollo urbano del que deriven, y contendrán, por lo menos lo siguiente:

I. La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que trate;

II. Las previsiones presupuestales y los medios de financiamiento, y

III. Los plazos de inicio, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios materia del programa.

ARTÍCULO 43

Los programas municipales de desarrollo urbano, deberán ser congruentes con el programa estatal de desarrollo urbano, y deberán contener por lo menos lo siguiente:

I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio;

II. Determinaciones específicas sobre:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del municipio;

b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

d) La zonificación primaria, señalando los usos, destinos y reservas del uso,

e) La tabla de compatibilidades determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

f) El diagnóstico y estrategia en vialidad y el transporte;

g) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

h) La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la normatividad aplicable en materia ambiental.

III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;

IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejecución de las inversiones de las dependencias y entidades municipales, por cada uno de los componentes del desarrollo urbano;

V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;

VI. Las áreas de valor ambiental, ecológico, paleontológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del municipio;

VII. Los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente en asentamientos humanos urbanos y rurales;

VIII. La identificación de las áreas de reserva y expansión de los centros de población;

IX. La propuesta de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en las que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

X. La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

XI. Las acciones de movilidad, como los medios de transporte público en todas sus modalidades, los sistemas no motorizados, y aquellos de bajo impacto ambiental, entre otros, y

XII. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia.

ARTÍCULO 44

Una vez aprobados los programas municipales, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 45

Los programas de zonas conurbadas, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos ubicados en uno o más centros de población de dos o más municipios del estado, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de interés común en la zona conurbada.

ARTÍCULO 46

Estos programas contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I. La congruencia del programa con los programas estatal y municipales de desarrollo urbano;

II. Un diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;

III. La delimitación georeferenciada de la zona conurbada;

IV. Las acciones e inversiones que se convengan para el desarrollo de la zona conurbada;

V. La determinación de espacios dedicados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, comprendidos en la zona conurbada;

VI. La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

VII. La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada;

VIII. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;

IX. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos;

X. Las acciones de movilidad, como los medios de transporte público en todas sus modalidades, los sistemas no motorizados, y aquellos de bajo impacto ambiental, entre otros;

XI. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona conurbada, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico,

ambiental, de cambio climático y manejo integral del agua que impactan en su territorio;

XII. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público, y

XIII. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia.

Con base en estos programas, los municipios involucrados expedirán o modificarán, según el caso, los programas de desarrollo urbano de los centros de población que corresponda, observando en todo caso, los requisitos que al efecto señalen La Ley General, la presente Ley y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 47

Los programas de zonas conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en la Ley de General y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 48

Una vez aprobados los programas de las zonas de conurbaciones, los municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 49

Los programas de desarrollo urbano sustentable de los centros de población, tienen por objeto ordenar y regular el proceso del desarrollo urbano; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, crecimiento y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y contribuir a mejorar la calidad de vida de la población.

Estos programas congruentes con el programa municipal de desarrollo urbano correspondiente, contendrán por lo menos, lo siguiente:

I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio;

II. Las determinaciones relativas a:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población;

b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

d) La zonificación primaria, señalando los usos, destinos y reservas del suelo;

e) La tabla de compatibilidades determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

f) El diagnóstico y estrategia de vialidad y el transporte;

g) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

h) La protección, control y preservación del medio natural a través de la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes.

III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;

IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;

V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución de programas;

VI. El establecimiento de espacios públicos;

VII. La preservación y protección del ambiente y del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural del centro de población que no tenga declaratoria expedida por el gobierno federal;

VIII. La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente de los centros de población;

IX. La identificación de las áreas de expansión y de reserva territorial, y

X. La determinación de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

ARTÍCULO 50

Los programas parciales de desarrollo urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; precisarán la zonificación y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el programa de desarrollo urbano del centro de población del que deriven y contendrán por lo menos, lo siguiente:

I. La referencia del programa del cual derivan, indicando en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;

II. Las políticas y los objetivos del programa;

III. La delimitación de las áreas o zona que comprende;

IV. La descripción del estado actual del área o zona, sus aprovechamientos predominantes o de la problemática que presentan;

V. Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a la que se refiere;

VI. La zonificación secundaria;

VII. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trata;

VIII. La programación de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona;

IX. Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;

X. Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, y

XI. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del programa.

ARTÍCULO 51

Los programas parciales y los esquemas de desarrollo urbano, serán formulados, evaluados, aprobados, ejecutados y controlados por los Ayuntamientos correspondientes; deberán ser congruentes con las disposiciones técnicas y jurídicas de orden estatal, regional o federal que sean aplicables.

En su ejecución se establecerá la coordinación con el gobierno del estado y las comisiones de zona metropolitana y de conurbación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO 52

Los esquemas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos son instrumentos de planeación técnico–jurídico, que analizan y prevén estrategias para localidades definidas, relativamente integradas al área urbana de un centro de población y cuentan con las características siguientes:

I. Son programas aplicables en zonas donde no se requiera un programa de desarrollo urbano de centro de población;

II. Los asentamientos humanos de las áreas objeto de estos programas, deberán tener características rurales, mixtas o suburbanas, con una población de hasta veinte mil habitantes;

III. Las localidades objeto de estudio, deberán presentar rasgos especiales en función de su historia, costumbres, actividades productivas, equipamiento o construcciones, y

IV. La vocación del suelo adyacente a la zona de que se trate, deberá ser predominantemente agrícola, forestal o de protección ecológica.

ARTÍCULO 53

Los esquemas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos contendrán en forma simplificada los elementos a que se refieren los programas municipales de desarrollo urbano, así como los siguientes elementos:

I. El estudio del aspecto físico, espacial y socioeconómico del centro de población;

II. La determinación de:

a) Las áreas de crecimiento a largo y mediano plazo;

b) Las áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica;

c) Las áreas no urbanizables para mantenimiento de actividades productivas, con características de aprovechamiento sustentable, y

d) Zonificación de usos, destinos y reservas.

III. La determinación a corto, mediano y largo plazo de las necesidades de infraestructura y equipamiento urbano, definiendo las áreas de posible ubicación;

IV. El establecimiento y precisión de acciones e inversiones prioritarias relativas a carencias de infraestructura y equipamiento, considerando el corto plazo para cumplir los objetivos que se fijen y señalando la ubicación específica a las obras correspondientes, bajo acciones en materia ecológica, y

V. El estudio y definición de estrategias de desarrollo, para aprovechar la potencialidad económica de la zona, incorporando a la producción recursos sin explotar, sub-explotados, e impulso de las actividades primarias existentes.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA FORMULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 54

La formulación de los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Cuando se trate de programas de jurisdicción regional y municipal, se solicitará la asesoría de la Secretaría, para garantizar, desde la elaboración del programa de que se trate, su congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano;

II. El anteproyecto que se elabore, se remitirá al consejo estatal, municipal o comisión metropolitana o de conurbación, según corresponda, para que este emita la opinión correspondiente;

III. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de desarrollo urbano, lo publicará y difundirá ampliamente en un periódico de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión en forma impresa y en forma electrónica a través de sus sitios web;

IV. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que tanto los consejos estatal o municipal correspondiente, así como los particulares interesados, presenten por escrito a la autoridad competente, sus comentarios al anteproyecto;

V. Concluido el periodo de la convocatoria, se incorporarán los comentarios procedentes al anteproyecto y se dará respuesta fundada a los improcedentes. Ambos quedarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en

forma impresa y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un término improrrogable de cinco días hábiles, y

VI. La autoridad competente formulará el proyecto respectivo, con base en la consulta pública realizada, mismo que será presentado al ejecutivo estatal para que emita el dictamen correspondiente, así como los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación.

ARTÍCULO 55

El Ejecutivo Estatal deberá emitir el dictamen de congruencia en un plazo no mayor de noventa días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud escrita. En caso de que el dictamen sea negativo, se expresarán claramente las razones técnicas y jurídicas que lo fundamenten, debiéndose proporcionar la asesoría para las correcciones o adecuaciones precedentes.

Transcurrido el término a que se refiere el presente artículo, sin que este emita su dictamen de congruencia respectivo, se tendrá por emitido en sentido afirmativo, sin perjuicio de lo que establece la presente Ley, para la modificación de dichos programas.

ARTÍCULO 56

El proyecto de programa definitivo, que cuente con dictamen de congruencia, será avalado por la Secretaría y aprobado por:

I. El Ejecutivo del Estado, en el caso de los programas estatales de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, los programas regionales, subregionales, sectoriales, metropolitanos y de conurbación;

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

III. Las comisiones de conurbación respectivas, en los casos de los programas de ordenación de zonas conurbadas, y

IV. Las comisiones de metropolización en el caso del programa metropolitano.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS

DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 57

Todo Programa deberá cumplir con los siguientes criterios fundamentales de evaluación:

I. Equidad, que la planeación beneficie a los habitantes y distribuya las cargas con justicia;

II. Autosuficiencia, que cada región o asentamiento humano, se abastezca preferentemente de materiales de construcción, agua, alimentos y recursos humanos propios de modo sustentable;

III. Interdependencia, que todas las partes consideradas en el sistema de desarrollo se influencien recíproca y positivamente;

IV. Utilidad, que los elementos integrantes del urbanismo sean altamente útiles a la población y no orientados hacia el consumismo;

V. Factibilidad, que los proyectos sean costeables y susceptibles de realizarse;

VI. Eficiencia, que las acciones ejecutadas se aprovechen al máximo, minimizando los gastos de operación;

VII. Diversidad, que se presenta cuando la planeación toma en cuenta los diversos grupos sociales y estratos de la sociedad, proveyendo opciones, alternativas o soluciones, coordinando los esfuerzos y propuestas generadas por la ciudadanía para que todos los actores considerados en el sistema de desarrollo se influencien e interactúen positivamente;

VIII. Multifuncionalidad, estriba en que con una visión a largo plazo, los proyectos relativos a los espacios se conciban para múltiples usos en diferentes épocas y tiempos, así como en diversas zonas;

IX. Facilidad de identificación, consiste en que los elementos naturales, técnicos y estratégicos que intervienen en el desarrollo urbano se reconozcan clara y oportunamente por los sectores público, social y privado;

X. Reutilización, que en la planificación, se busque máxima economía a través del uso racional de todos los recursos y aún de los desechos urbanos, tales como el tratamiento y reuso de las aguas residuales;

XI. Seguridad Jurídica, deberán garantizarse las condiciones que den certeza jurídica a los habitantes y diversos grupos de la sociedad en el ejercicio de los derechos de propiedad;

XII. Sanidad, se procurará prioritariamente la preservación de la salud de los habitantes mediante la preservación, protección y fomento de condiciones ambientales favorables;

XIII. Adaptabilidad, para que los proyectos de desarrollo urbano fácilmente se adecuen a materiales, procedimientos y tecnologías, permitiendo su inserción en la dinámica urbano-ambiental;

XIV. Jerarquización, se deberán priorizar los programas y acciones de acuerdo al interés público o colectivo;[33]

XV. Protección ecológica, que esté acorde a lo que establece la legislación aplicable en la materia; y [34]

XVI. Prevención y gestión integral de riesgo. [35]

ARTÍCULO 58

Los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley serán sometidos a un proceso de evaluación y de revisión periódica; al efecto la Secretaría deberá integrar un sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que permita establecer la situación de su problemática y perspectivas, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 59

La modificación parcial o total de los programas, se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación y publicación, debiéndose garantizar, en cualquier caso, las consultas oficiales y públicas correspondientes, así como la obtención del dictamen a que se refiere el artículo dictamen de congruencia de la presente Ley.

Con tal fin, los organismos, dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, cuyas funciones se relacionen con el desarrollo urbano deberán recabar, procesar y proporcionar periódicamente la información relativa a sus programas en la materia.

---

[33] Fracción reformada el 21/oct/2022.
[34] Fracción reformada el 21/oct/2022.
[35] Fracción adicionada el 21/oct/2022.

ARTÍCULO 60

Los programas estatales de desarrollo urbano, así como los programas sectoriales, regionales, metropolitanos; de conurbación y los sectoriales derivados de éstos, deberán ser revisados cada seis años y en su caso, realizar su actualización.

ARTÍCULO 61

Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, podrán ser modificados o sustituidos cuando:

I. Exista una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;

II. Se detecten errores u omisiones graves en sus elementos;

III. Se expresen inconformidades sustentadas técnica y jurídicamente de los habitantes del centro de población, por los organismos de consulta pública y participación social;

IV. Se produzcan cambios en el aspecto económico o financiero que los hagan irrealizables o incosteables;

V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

VI. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y

VII. Sobrevenga otra causa que impida su ejecución.

ARTÍCULO 62

La modificación o sustitución de los programas, podrá ser solicitada por escrito fundado y motivado técnica y jurídicamente, a la autoridad que aprobó el programa correspondiente; la solicitud la hará:

I. El ejecutivo del estado;

II. Los Ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de su municipio;

III. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas;

IV. Los órganos de participación social y de consulta previstos en la presente Ley, y

V. Los colegios profesionales, universidades, agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTÍCULO 63

Al modificar o sustituir un programa de desarrollo urbano, los actos y documentos realizados y expedidos con base en este programa se declararán vigentes y se reconocerá su plena validez.

ARTÍCULO 64

Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, como se establece en la presente Ley, serán obligatorios para las autoridades y los organismos descentralizados o paraestatales, organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para todos los particulares.

ARTÍCULO 65

Todas las obras y actividades consideradas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los proyectos de obras y servicios públicos que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a la zonificación y disposiciones urbanísticas contenidas en dichos programas.

ARTÍCULO 66

Los organismos descentralizados, paraestatales, personas físicas o jurídicas, permisionarios o concesionarios deberán cumplir con este requisito, sin el cual, las autoridades competentes no otorgarán autorización o licencia para efectuarlas.

ARTÍCULO 67

A cada Ayuntamiento corresponde la ejecución de los programas que aprueben; para tal efecto dictará las normas administrativas y determinará los organismos y medios necesarios para llevar a cabo dicha ejecución.

ARTÍCULO 68

Los programas metropolitanos, regionales y subregionales, de conurbación señalados en esta Ley, serán las referencias y antecedentes necesarios, para los convenios de coordinación que celebren los gobiernos estatales y municipales que en ellos participen.

ARTÍCULO 69

A partir de la fecha en que un programa se publique en el Periódico Oficial del Estado e inscriba en los registros públicos de la propiedad que corresponda, en los términos que ésta ley señala las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos y autorizaciones de su competencia, relativos a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en dichos programas, previa solicitud que presente el interesado y esté de acuerdo con el programa respectivo. Las que se expidan por cualquier autoridad, en contravención de lo anterior, serán nulas.

Los registros públicos de la propiedad, al expedir certificados de libertad de gravámenes, bajo su responsabilidad, anotarán junto con los datos correspondientes al inmueble o inmuebles de que se trate, la información a que se refiere el párrafo anterior.

ARTÍCULO 70

Los notarios públicos tendrán la obligación de insertar en las escrituras en las que intervengan, el certificado de libertad de gravámenes a que se refiere el artículo anterior, junto con la información que en dicho certificado se proporcione en relación a los usos y destinos del bien o bienes inmuebles materia de dichos actos.

Para coadyuvar a que se dé cumplimiento a los programas a que se refiere la presente Ley, los notarios públicos tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se haga del conocimiento a los sujetos de dichos actos, de la obligatoriedad de respetar los programas a los que se refiere ésta Ley, en especial el uso y destino del bien o bienes objeto de los mismos.

ARTÍCULO 71

Los registros públicos de la propiedad del Estado, contarán con una sección en la que se inscribirán los programas que establece ésta Ley, así como todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas o que se relacionen con el desarrollo urbano; estas últimas deberán ser remitidas por las autoridades competentes a las oficinas registrales correspondientes inmediatamente después de su emisión; independientemente de que en cada predio o folio de derechos reales, se señalen textualmente para los efectos de su transcripción al momento que se expidan los certificados de propiedad y libertad de gravamen.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA DIFUSIÓN DE LOS PROGRAMAS

DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 72

Los programas de desarrollo urbano, en una versión sintetizada de su texto íntegro, serán publicados dentro de los tres días siguientes a su emisión en el Periódico Oficial del Estado, así como en un periódico de amplia circulación en el Estado o municipio de que se trate y en su caso, en los bandos municipales, en el mismo plazo, por tres veces consecutivas.

Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes a su emisión, en el registro público de la propiedad que corresponda.

ARTÍCULO 73

Los programas de desarrollo urbano deberán ser ampliamente difundidos y puestos a consulta en un archivo público, tanto documental, como por otros medios.

ARTÍCULO 74

Para la constitución y delimitación de las zonas metropolitanas o conurbaciones ubicadas en el territorio del Estado, serán reguladas por la presente Ley y demás disposiciones aplicables, y se coordinarán con las autoridades federales, estatales y municipales, atendiendo a los principios, políticas y lineamientos a que se refiere la Ley General, la presente Ley y conforme a los lineamientos que las autoridades competentes emitan en la materia.

En términos de lo dispuesto en la Ley General, los gobiernos estatal y municipales planearán de manera conjunta y coordinada su desarrollo, con la participación efectiva de la sociedad y, en su caso del Gobierno Federal, así como para la más eficaz prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 75

Son de interés metropolitano y de conurbación:

I. La planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos;

II. La infraestructura vial, tránsito, transporte y la movilidad;

III. El suelo y las reservas territoriales;

IV. La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador;

V. Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano;

VI. La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano;

VII. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;

VIII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;

IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;

X. La prevención, mitigación, resiliencia y gestión integral ante los riesgos y los efectos del cambio climático; [36]

XI. La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad;

XII. La accesibilidad universal y la movilidad;

XIII. La seguridad pública, y

XIV. Otras acciones que, a propuesta de las Comisiones Metropolitanas y de Conurbaciones, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 76

Para efectos del artículo anterior, el Estado y los municipios deberán atender los lineamientos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de los cuales se establecerán los métodos y procedimientos para medir y asegurar que los proyectos y acciones vinculados con políticas, directrices y acciones de interés

[36] Fracción reformada el 21/oct/2022.

metropolitano, cumplan con su objetivo de cobertura y guarden congruencia con los distintos niveles y ámbitos de planeación.

CAPÍTULO SEXTO

DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA

ARTÍCULO 77

Para lograr una eficaz gobernanza metropolitana en el Estado, se establecerán los mecanismos y los instrumentos de carácter obligatorio que aseguren la acción coordinada institucional del Estado y los Municipios y la participación de la sociedad.

La gestión de las zonas metropolitanas o conurbaciones se efectuará a través de las instancias siguientes:

I. Una Comisión Metropolitana o de Conurbación, según se trate, que se integrará por el Estado y los municipios de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia para cumplir con los objetivos y principios a que se refiere esta Ley. Tendrán como atribuciones coordinar la formulación y aprobación de los programas metropolitanos o de conurbación, así como su gestión, evaluación y cumplimiento. Esta Comisión podrá contar con subcomisiones o consejos integrados por igual número de representantes del Estado y los Municipios;

II. La Comisión se integrará con perspectiva de género, por representantes del Estado y los Municipios y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia;

III. Los mecanismos de carácter técnico a cargo del Estado y los municipios, bajo la figura que corresponda sesionarán permanentemente. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano sesionará de manera ordinaria por lo menos una vez al año y en forma extraordinaria las veces que sean necesarias. Los instrumentos jurídicos, para su integración y funcionamiento, y su reglamento interior, estarán sujetos a lo señalado por la Ley General, por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, y

IV. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes.

ARTÍCULO 78

Las zonas metropolitanas con relaciones funcionales económicas y sociales, y con problemas territoriales y ambientales comunes, se

coordinarán en las materias de interés metropolitano con la Secretaría, y demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal de las zonas metropolitanas correspondientes.

ARTÍCULO 79

El Estado y los municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada, en los siguientes casos:

I. Cuando sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos, que por sus características geográficas y tendencias económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;

II. Cuando se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional, en territorio de Municipios vecinos, y

III. Cuando solamente el crecimiento de uno de los centros de población provoque la continuidad física y demográfica con otro centro de población.

ARTÍCULO 80

En la Comisión de Conurbación, participarán el gobierno del Estado y los Ayuntamientos de los municipios de la zona que se trate. Dicha comisión será un órgano técnico consultivo y un mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado en materia urbana.

ARTÍCULO 81

La Comisión de Conurbación se integrará por:

I. Un Presidente, que será el Ejecutivo del Estado;

II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;

III. Los Presidentes Municipales de los municipios en donde se localice la zona conurbada;

IV. Un representante por parte de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento, de los Órganos Descentralizados y personas jurídicas o concesionarios que manejen servicios públicos, y

V. Un representante de cada Comité Municipal de Desarrollo Urbano, de los municipios que integran la zona conurbada.

La Comisión de Conurbación podrá invitar a participar, como integrantes de la misma, a representantes de las dependencias y entidades municipales, estatales y federales que ejecuten obras, acciones o inversiones en la zona conurbada, así como a representantes de los sectores social y privado.

Por cada representante propietario se designará un suplente. El Presidente será suplido por el Secretario Técnico. Los Presidentes Municipales serán suplidos por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio, su equivalente o a quien éstos designen.

ARTÍCULO 82

Las Comisiones de Conurbación tendrán las siguientes funciones:

I. Participar con la Secretaría, en la elaboración de los planes regionales, de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro del territorio de la conurbación, así como sus proyectos de modificación;

II. Proponer el proyecto del plan de la zona conurbada correspondiente y someterlo a la aprobación de los Ayuntamientos que la integran, de conformidad con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano;

III. Mantener y actualizar un sistema permanente de evaluación del plan de la zona conurbada;

IV. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación;

V. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance metropolitano no previstos en el plan de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio plan;

VI. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los planes, programas de las zonas conurbadas, o respecto al Desarrollo Urbano u Ordenamiento Territorial, que le formule la comunidad o los particulares y remitirlas al Consejo de Desarrollo Urbano que corresponda para su opinión;

VII. Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a dos o más municipios, de conformidad con el convenio que celebren

los municipios respectivos y la Secretaría, en el ámbito de esta Ley, del Sistema Estatal de Planeación y de los reglamentos municipales;

VIII. Vigilar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano u ordenamiento territorial, dentro del ámbito de su extensión territorial;

IX. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de las zonas conurbadas;

X. Solicitar a la autoridad competente determine y ejecute las sanciones o medidas de seguridad que correspondan;

XI. Supervisar la aplicación de las disposiciones generales de desarrollo urbano u ordenamiento territorial, en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructuras, servicios públicos, vialidades, políticas de desarrollo territorial, equipamientos y todo aquello que incida en la sustentabilidad de las zonas metropolitanas y del Estado;

XII. Formular lineamientos encaminados a la protección de la imagen urbana, a los cuales deberán de sujetarse la reglamentación que corresponda;

XIII. Formular los lineamientos para la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a estos sobre las características técnicas de los proyectos, y

XIV. Las demás que le otorguen esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 83

Los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que emitan el Estado y los Ayuntamientos deberán ser inscritos en el registro público de la propiedad, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su emisión.

En el caso de los Ayuntamientos, una vez que apruebe el plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y como requisito previo a su inscripción, deberá consultar a la Secretaría, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste, en su caso. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

ARTÍCULO 84

Los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las Normas Oficiales Mexicanas en materia ecológica.

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

ARTÍCULO 85

Los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial deberán considerar las Normas Oficiales Mexicanas y lineamientos oficiales emitidos en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el programa nacional y estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Estado y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil y Ley del Sistema Estatal de Protección Civil del Estado de Puebla.

TÍTULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 86

Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los

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

ARTÍCULO 87

Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la Ley General, la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

TÍTULO SEXTO

DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA FUNDACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 88

Para la fundación de centros de población se requiere de su declaración expresa mediante decreto expedido por el Congreso del Estado.

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

ARTÍCULO 89

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

ARTÍCULO 90

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el Ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa.

ARTÍCULO 91

Para el caso de reconocer los centros de población existentes no regulares deberán apegarse a lo establecido en los artículos 50 y 51 de esta Ley.

ARTÍCULO 92

La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se sujetará a las disposiciones siguientes:

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

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 93

Para la ejecución de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación aplicable se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. La protección ecológica de los centros de población y su crecimiento integral;

II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano;

III. La aplicación de los instrumentos que prevé esta Ley;

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y espacio edificable;

V. La preservación del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana de los centros de población;

VI. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

VII. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;

VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los Centros de Población;

IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

X. La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y propietarios a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley;

XI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos;

XII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales, y

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

ARTÍCULO 94

Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I. Las que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, en la ordenación del territorio y en el desarrollo urbano;

II. Las qué por sus características naturales, cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo sustentable del centro de población;

III. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;

IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas, que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los asentamientos humanos;

V. Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y las señales urbanas o de vialidad, así como el patrimonio histórico,

artístico, arquitectónico y cultural documentado, de conformidad con la Ley en la materia, y

VI. Aquéllas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida de acuerdo con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano. Sólo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.

ARTÍCULO 95

Se consideran zonas destinadas al mejoramiento; las deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, con el fin de reordenarlas, renovarlas, regenerarlas, restaurarlas o protegerlas, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, en beneficio de sus habitantes.

ARTÍCULO 96

Los usos, destinos y reservas del suelo que podrán asignarse en los programas de desarrollo urbano, a las áreas del centro de población, son:

I. Habitacional;

II. De servicios;

III. Industrial;

IV. Turístico;

V. Espacios abiertos;

VI. Infraestructura;

VII. Equipamiento;

VIII. Preservación ecológica;

IX. Agropecuarios, forestales y acuíferos;

X. Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, y

XI. Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.

El reglamento de zonificación regulará las características que correspondan a las zonas, áreas, reserva, usos y destinos a que se

refiere esta Ley, el cual deberá guardar estricta congruencia con el o los programas de desarrollo urbano correspondientes. En todo caso, la autoridad municipal hará de conocimiento de la Secretaría, el anteproyecto de reglamento de zonificación, a efecto de que aquella ratifique su congruencia con los instrumentos legales aplicables.

ARTÍCULO 97

Las acciones de crecimiento de los centros de población, se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

II. La participación de las autoridades estatales y municipales en la incorporación de áreas o predios de la reserva de suelo;

III. Los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población;

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacios edificables, y

V. La definición de la infraestructura por parte del Estado y los Municipios de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente.

ARTÍCULO 98

Las áreas consideradas como no urbanizables en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de conurbaciones o de zonas metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan la Ley General, la presente Ley y las demás leyes aplicables.

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

ARTÍCULO 99

Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de

población, que no cuente con un plan o programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

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

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

La autoridad estatal tiene un plazo de hasta noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste, en su caso. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

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

ARTÍCULO 100

La legislación aplicable en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los centros de población, en favor del Estado y de los municipios en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura.

Es obligación de las autoridades municipales competentes de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, la Secretaría y las autoridades municipales competentes deberán asegurarse de que existe congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

ARTÍCULO 101

La presente Ley y demás disposiciones aplicables deberán sujetarse a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla y demás disposiciones aplicables en la materia, sobre los mecanismos que garanticen procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo del Estado o de los municipios, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes.

Las autoridades estatales y municipales conforme al ámbito de su competencia, no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables.

ARTÍCULO 102

Corresponderá al municipio formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

ARTÍCULO 103

La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los planes y programas municipales de desarrollo urbano, en congruencia con los programas aplicables, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;

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

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

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

VI. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;

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

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

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

ARTÍCULO 104

La zonificación secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de desarrollo urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y

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

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre el uso del suelo residencial, comercial y en centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;

b) Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, además de considerar la estructura urbana existente y motivar la habitabilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. La Secretaría y los Ayuntamientos establecerán mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, y

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

ARTÍCULO 105

Para la emisión de las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, las leyes y reglamentos aplicables se sujetarán a las disposiciones siguientes:

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

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

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

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

V. Deberá considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;

VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;

VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial;

VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y

IX. La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades locales atenderán las recomendaciones que se emitan en términos del artículo 147 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

ARTÍCULO 106

Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas.

Las áreas que conforme a los programas de desarrollo urbano municipal queden fuera de los límites de los centros de población, quedarán sujetas a las leyes en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y demás aplicables.

ARTÍCULO 107

El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General, en la Ley Agraria, en la presente Ley, en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, así como en las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o

edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo a la Ley General y la presente Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El registro público de la propiedad no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de la Ley General y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

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

ARTÍCULO 108

Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley General, a la presente Ley, y demás disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, a la zonificación contenida en los planes o programas y a las normas mexicanas o Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

TÍTULO SEXTO

DE LA RESILIENCIA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO

DE LA RESILIENCIA URBANA, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 109

La presente Ley y los demás ordenamientos aplicables establecerán estrategias de gestión integral de riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de asentamientos humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y

operativas para la recuperación. En general, deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su resiliencia.

ARTÍCULO 110[37]

Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos naturales y antropogénicos, a fin de prevenir la gentrificación, riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los centros de población.

ARTÍCULO 111

Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, las autoridades estatales y municipales, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de la Ley General, la Ley General de Protección Civil, la Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, las Normas Oficiales Mexicanas y los reglamentos municipales que se expidan.

Están prohibidos los asentamientos humanos de cualquier índole, en los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones y zonas federales, así como en las zonas de riesgo donde exista la probabilidad de que se produzca un daño. [38]

Ninguna autoridad podrá otorgar licencias, factibilidades, permisos o cualquier otra autorización relativa a la fundación y/o creación de asentamientos humanos en los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones e hidráulica, así como en las zonas de riesgo correspondientes a ríos y barrancas. [39]

---

[37] Artículo reformado el 21/oct/2022 y el 4/dic/2025.
[38] Párrafo adicionado el 21/oct/2022.
[39] Párrafo adicionado el 21/oct/2022.

ARTÍCULO 112

Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa debido a su escala y efecto, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con estudios de prevención de riesgo y resiliencia:

I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación;

II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energías, primaria o básicas, incluyendo antenas de telecomunicación;

III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial;

IV. Los equipamientos de propiedad pública y privada donde se brinden servicios de salud, educación, cultura, asistencia social, seguridad, comunicación, transporte, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, comercio y abasto;

V. La construcción de fraccionamientos habitacionales;

VI. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles, y

VII. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.

ARTÍCULO 113

En zonas de riesgo es obligación de las autoridades estatales o municipales, asegurarse previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales, del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

La legislación estatal en la materia, contendrá las normas que garanticen la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los asentamientos humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades estatales o municipales, en el ámbito de su competencia, deberán

asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

ARTÍCULO 114

Es obligación de las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen, se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los asentamientos humanos que la Ley General, la presente Ley, la Ley General de Protección Civil y la Ley del Sistema Estatal de Protección Civil establecen.

La Secretaría promoverá la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de resiliencia urbana y para las zonas metropolitanas o conurbaciones. Asimismo, el Estado y los municipios atenderán las solicitudes para la elaboración de guías de resiliencia urbana, metropolitana o de conurbaciones que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA MOVILIDAD

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 115

Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad deberán asegurar y garantizar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población.[40]

Las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos las cuales deberán realizarse al amparo de los principios de accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión, igualdad, equidad, seguridad y modernidad. [41]

ARTÍCULO 116

Las políticas y programas de movilidad deberán:

---

[40] Párrafo reformado el 02/oct/2020.
[41] Párrafo reformado el 9/jun/2021.

I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, fomentando innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, así como el uso de la motocicleta, el uso de la bicicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;[42]

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

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

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

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

---

[42] Fracción reformada el 02/oct/2020.

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

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

ARTÍCULO 117

El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista, como ciclo vías y ciclo estaciones, o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros, y[43]

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

[43] Fracción reformada el 17/feb/2021.

ARTÍCULO 118[44]

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

TÍTULO OCTAVO

DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL

CAPÍTULO PRIMERO

DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 119

Se entenderá por control del desarrollo urbano, al conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales, las autoridades del Estado y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, supervisan que la gestión y actividades urbanas se lleve a cabo de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, los programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

ARTÍCULO 120

Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención de esta Ley, sus reglamentos o los programas de desarrollo urbano, serán nulas.

---

[44] Artículo reformado el 9/jun/2021.

ARTÍCULO 121

No serán inscritas en los registros públicos de la propiedad, las escrituras públicas en las que no se cumpla con lo dispuesto por los artículos 69 y 70 de la presente Ley.

ARTÍCULO 122

La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad estatal o municipal según corresponda, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y programas de desarrollo urbano.

Las licencias y autorizaciones a que se refieren en el artículo anterior, señalarán los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 123

Los objetivos de las licencias, permisos y autorizaciones son los siguientes:

I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar;

II. Apoyar la planeación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la Legislación y programas aplicables;

IV. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio, le disponen la Legislación o programas de desarrollo urbano aplicables;

V. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

VI. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables, y

VII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

ARTÍCULO 124

Las licencias, permisos y autorizaciones que expidan las autoridades estatal o municipal, según sea el caso, no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

ARTÍCULO 125

Las licencias, permisos y autorizaciones contendrán y proporcionarán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;

III. La identificación catastral;

IV. El número oficial;

V. El uso o destino establecido en el programa vigente de desarrollo urbano correspondiente, así como la actividad con la cual se pretenda utilizar el área o predio;

VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;

VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables;

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo del fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona;

IX. La valoración de inmuebles del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, y

X. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y de los programas de desarrollo urbano sustentable.

ARTÍCULO 126

Las licencias, permisos y autorizaciones tendrán la vigencia que determine la autoridad que las expide y podrán ser prorrogadas por determinación de ésta.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA REGULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 127

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

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de zonas metropolitanas o de conurbaciones, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito y resguardo de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad; igualmente, los espacios para el deporte y la cultura, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.[45]

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

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;

---

[45] Párrafo reformado el 17/feb/2021.

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

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

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

El Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

ARTÍCULO 128

El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente.

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

ARTÍCULO 129

Los fraccionadores y desarrolladores están obligados a ceder al municipio, predios para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no pudiendo ser residuales, ni estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano, sin perjuicio de lo que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS REGULACIONES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 130

Son normas básicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos las siguientes:

I. Sobre las áreas susceptibles de desarrollo:

a) Se orientará la expansión de los asentamientos humanos hacia las áreas especificadas en las zonas de los programas de desarrollo urbano y los programas de ordenamiento territorial que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas, de acceso y dotación de obras de infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes, fomentando la preservación, protección y cuidado de los ecosistemas**,** y evitando que la gentrificación pueda poner en riesgo a las personas pobladoras originarias, y al tejido social y cultural de la zona; [46]

b) Se evitará el crecimiento de los asentamientos humanos hacia las áreas que deben ser preservadas, mejoradas o protegidas; por ser prioritario el aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que forman parte del medio natural, y

c) Se dejarán al margen de los programas de desarrollo urbano, los terrenos considerados como protegidos, restringidos y de riesgo. Su utilización se sujetará, en todo caso, a las normas que al efecto determinen esta Ley y su reglamento.

II. Se propiciará que el aprovechamiento del suelo en colonias y predios, facilite a la población el acceso a los servicios, mantenga en forma constante la actividad urbana y contribuya a una mayor seguridad para los habitantes;

III. La ubicación del equipamiento y servicios básicos:

a) Los sitios públicos como plazas cívicas, jardines y espacios similares, se ubicarán en zonas centrales de cada uno de los barrios, colonias o fraccionamientos de la población y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que contribuyan a la

---

[46] Inciso reformado el 4/dic/2025.

concordancia con el carácter de tales espacios, que eleven la imagen del entorno;

b) Los edificios de establecimientos dedicados a la educación, se ubicarán en las zonas indicadas para tal fin dentro de los programas de desarrollo urbano, procurando la movilidad;

c) Los hospitales y demás edificios dedicados a la atención de salud, se ubicarán en las zonas indicadas para tal fin dentro de los programas de desarrollo urbano, de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia, procurando la movilidad, y

d) En las colonias, barrios o fraccionamientos y los nuevos desarrollos urbanos de los asentamientos humanos, se deberán contemplar los equipamientos de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes.

IV. En cuanto a la localización de industrias:

a) Los parques o zonas industriales deben ubicarse en las zonas señaladas en los programas de desarrollo urbano. Sus terrenos deben tener fácil acceso por vialidades primarias, carreteras regionales u otras vías de comunicación y la posibilidad de dotación de energía eléctrica, agua potable y drenaje, previo estudio de mecánica de suelos que garantice la seguridad estructural y estabilidad. Asimismo, la preservación del medio ambiente estará regida por la legislación aplicable en la materia;

b) Las industrias de alto peligro de contaminación u otros riesgos, deben situarse fuera de los límites de cualquier asentamiento humano, sin perjuicio de adoptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes, procurando la protección y conservación del medio ambiente y el equilibrio ecológico, y

c) Las industrias que se permitirá establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en la respectiva reglamentación, de acuerdo a las normas técnicas ambientales pertinentes, considerando la opinión de la Secretaría de Competitividad, Trabajo y Desarrollo Económico, en cuanto a giros industriales y tamaño de las mismas.

V. En materia de protección del entorno ambiental:

a) Se protegerá, y en su caso se aprovecharán de manera sustentable los recursos naturales con que cuenta el territorio del Estado, para el caso de los árboles, con criterio dasonómico urbano; para el agua y el

suelo con un adecuado programa de explotación racional de los recursos naturales y para el aire, el control de la contaminación atmosférica provocada por fuentes fijas y móviles;

b) En el aprovechamiento de los predios, se procurará mantener la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y el arbolado existente. Cuando se requiera hacer movimientos de niveles o cambiar los cauces del agua, se hará obligatoria la autorización de acuerdo a la reglamentación de las dependencias correspondientes;

c) La forestación de los espacios abiertos públicos o privados, se llevará a cabo o se complementará con especies propias del entorno u otras afines, para así mejorar el medio ambiente y aspecto de calles, plazas, zonas de edificios, centros comerciales, entre otros, y

d) Se contemplarán en los planes o programas de los asentamientos humanos, las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de abastecimiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las necesarias para los materiales residuales producto de la construcción; el tratamiento de las aguas residuales, sin perjuicio de las autorizaciones que al respecto emitan las autoridades competentes.

ARTÍCULO 131

Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal, los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial zonificarán el suelo en:

I. Áreas de aplicación de políticas de ordenamiento y regulación del territorio;

II. Áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables de protección, rurales, condicionadas y de riesgo, y

III. Áreas de provisiones, reservas, usos y destinos.

ARTÍCULO 132

Las políticas públicas que se aplicarán según corresponda a áreas de ordenamiento y regulación del territorio, son:

I. De impulso, que se aplicarán a los centros de población seleccionados, por presentar condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico y que presuponen una importante concentración de recursos;

II. De consolidación, para la aplicación a los centros de población que solo requieren del ordenamiento de su estructura básica y que, sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana y de la gentrificación;[47]

III. De control, para disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento de los asentamientos humanos, en los cuales la concentración provoca problemas de ineficiencia económica y social, así como de limitaciones en las disponibilidades de suelo apto al desarrollo urbano, de agua, red vial e infraestructura; y [48]

IV. De prevención y protección, para evitar pérdidas humanas, materiales y económicas a causa de fenómenos naturales y antropogénicos. [49]

El límite de crecimiento urbano se hará constar en los planes y programas de desarrollo urbano.

La demarcación física y administrativa del límite de crecimiento urbano, se efectuará por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, en concurrencia y coordinación con los respectivos Ayuntamientos. En su caso, se efectuarán las rectificaciones en el trazo y amojonamiento que se requieran por las características topográficas, sin que ello constituya alteración alguna del respectivo plan o programa de desarrollo urbano u ordenamiento territorial.

TÍTULO NOVENO

DE LA GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 133

El Estado y los municipios entre sí o con el gobierno federal en su caso, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

---

[47] Fracción reformada el 21/oct/2022 y el 4/dic/2025.
[48] Fracción reformada el 21/oct/2022.
[49] Fracción adicionada el 21/oct/2022.

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;

II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como parte de una retícula, que facilite la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;

V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos del suelo y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y

VI. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 134

En términos de lo dispuesto por la Ley General, la federación podrá celebrar convenios o acuerdos de coordinación, y en su caso, convenios de concertación con el Estado, los municipios, los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a las definiciones y prioridades contenidas en la Ley General, la presente Ley y a lo previsto en los planes o programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan la federación, el Estado, los municipios y en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;

IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

V. Los subsidios, de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de reservas;

VI. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizado dentro de los centros de población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, catastro, registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda, y

IX. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la edificación o mejoramiento de vivienda.

ARTÍCULO 135

Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría, promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, y en su caso, de las organizaciones sociales y civiles, de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley.

El Gobierno del Estado, en coordinación con los Ayuntamientos y con la colaboración de la Comisión Interinstitucional, formularán el programa de constitución de reservas territoriales, el cual deberá ser congruente con los programas de ordenamiento territorial de los y de desarrollo urbano correspondientes; vinculado con el plan estatal de desarrollo y los planes de desarrollo municipal, a fin de asegurar que correspondan a acciones sistemáticas y continuas en el corto y mediano plazo y que fortalezcan los procesos de sustentabilidad y equilibrio en el aprovechamiento de los recursos naturales.

ARTÍCULO 136

El Decreto en el que se establezca la zonificación de creación de reservas territoriales se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en

el diario de mayor circulación en la Entidad, asimismo se inscribirá en los folios o asientos registrales del Registro Agrario Nacional, del Registro Público de la Propiedad Federal que corresponda, así como en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla y en la oficina del Catastro Municipal; debiéndose insertar en el plan o programa de ordenamiento territorial o desarrollo urbano que corresponda.

La constitución e incorporación de reservas territoriales se realizará en coordinación con los Municipios involucrados.

ARTÍCULO 137

La Declaratoria de constitución e incorporación de reservas territoriales; deberá contener:

I. Ubicación y superficie de las zonas comprendidas dentro de las reservas territoriales, definidas conforme a la normatividad expedida por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Puebla, relativas a la georeferenciación y levantamientos topográficos, misma que estará integrada por:

a) Poligonal envolvente con vértices georeferenciados dentro del sistema cartográfico Estatal;

b) Altimetría de terreno;

c) Descripción técnica de desarrollo de la poligonal envolvente, mencionando las coordenadas UTM, croquis y descripción de los monumentos de cada vértice, así como la dirección (acimutes), distancias y colindancias que definan el apeo y deslinde inequívoco de las reservas territoriales, y

d) Plano catastral impreso y en medio digital, que contenga denominación, superficie y ubicación geográfica de los predios y régimen de propiedad al que pertenecen.

II. Los usos y destinos establecidos para el aprovechamiento de las reservas territoriales, y

III. Las restricciones a que deberán sujetarse los propietarios de los predios, debiéndose incluir cuando menos las siguientes:

a) La imposibilidad de utilizar el predio en acciones distintas a las señaladas en la declaratoria;

b) La obligación del propietario de notificar a la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado y a las autoridades Municipales correspondientes en su caso, la intención de enajenar la propiedad, para efectos del ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 139 de esta Ley;

c) La obligación del catastro estatal o municipal y de las autoridades regístrales correspondientes, de observar los usos destinos y restricciones contenidas en la declaratoria de constitución de reservas territoriales, y

d) La prevención de que los actos contrarios al decreto de constitución de reservas territoriales, estarán afectados de nulidad absoluta.

ARTÍCULO 138

Los propietarios de los predios que constituyan la reserva territorial, podrán mantener la titularidad de los mismos, salvo que convengan con el Gobierno del Estado o con el Ayuntamiento de que se trate, el traslado del dominio correspondiente o la asociación para su aprovechamiento.

ARTÍCULO 139

El Gobierno del Estado así como los Municipios, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, conforme a lo siguiente:

I. Los propietarios de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas, deberán notificar la propuesta de enajenación o el remate, al Gobierno de Estado o al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación;

II. El plazo para que la autoridad competente o el Municipio ejerzan su derecho de preferencia será el establecido en el Código de Procedimiento Civiles para el Estado, y

III. En caso de que tanto el Gobierno del Estado y el Municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último.

ARTÍCULO 140

El Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, podrá convenir con el Gobierno Federal y los Municipios, la formulación y ejecución de programas de adquisición de suelo y reservas territoriales y promover el traslado de dominio al Estado, de bienes del dominio privado de la Federación, aptos para los propósitos de esta Ley.

ARTÍCULO 141

El Ejecutivo Estatal a través de la autoridad que corresponda, de acuerdo con las leyes en la materia, establecerá las políticas y mecanismos para la transmisión de la propiedad de los predios comprendidos en las reservas territoriales a favor de dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatal o municipal, así como organizaciones del sector social y privado.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS DE ORIGEN RURAL AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

ARTÍCULO 142

El uso y aprovechamiento de áreas y predios de origen rural, independientemente del régimen jurídico de tenencia al que pertenezcan, comprendidos dentro de los límites de los centros de población en los programas de desarrollo urbano o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal de las tierras del asentamiento humano, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General, esta Ley, el plan o programa de desarrollo urbano, de que se trate, y en su caso, a la Ley Agraria y sus disposiciones reglamentarias y técnicas.

ARTÍCULO 143

La incorporación de tierras de origen rural al desarrollo urbano deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que sea necesaria para la ejecución de un programa de desarrollo urbano;

II. Que hayan cumplido con las disposiciones legales y normativas vigentes en materia de cambio de uso del suelo;

III. Que las áreas o predios que se incorporen comprendan preferentemente tierras que no estén dedicadas a actividades productivas agropecuarias, y

IV. Que exista un proyecto viable, técnica y financieramente, para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda.

Los terrenos de vocación forestal y áreas naturales protegidas, no podrán ser incorporados al desarrollo urbano.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS REGULACIONES PARA EL SUELO PROVENIENTE DEL RÉGIMEN AGRARIO

ARTÍCULO 144

La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano u ordenamiento territorial;

II. Los terrenos que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de área urbanizable contenida en el artículo 3 de esta Ley;

III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda, y

IV. Los demás que determine la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

ARTÍCULO 145

En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, que provengan del dominio federal; la enajenación de predios que realicen la federación, las entidades de la administración pública federal, el Estado o sus entidades paraestatales y los municipios, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

ARTÍCULO 146

El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría y en coordinación con la representación estatal de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional, podrá asesorar técnica y jurídicamente a los núcleos agrarios que se encuentren ubicados en el área de reserva territorial o de expansión de un centro de población, para que la incorporación de sus tierras al desarrollo urbano se realice en forma ordenada.

Para tal efecto el Ejecutivo del Estado, con la anuencia de la asamblea ejidal o comunal a través de la Dependencia que designe mediante acuerdo expreso, podrá promover en su nombre y representación, ante las autoridades agrarias competentes.

I. La adopción del dominio pleno, tratándose de tierra formalmente parcelada;

II. La aportación de tierras ejidales de uso común a una sociedad inmobiliaria;

III. La expropiación de tierras por causa de utilidad pública, y

IV. La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierra ejidal.

ARTÍCULO 147

El Ejecutivo del Estado, en coordinación con la Federación y los municipios, promoverá la instrumentación de programas acorde a los Planes de Desarrollo Social para que los titulares de derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios.

ARTÍCULO 148

El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, podrán celebrar acuerdos de coordinación con las autoridades federales competentes, para la incorporación de tierras de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS AL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

ARTÍCULO 149

El Ejecutivo del Estado, a través de la Comisión para la Regularización de Asentamientos Humanos, establecerá los mecanismos de coordinación entre los tres órdenes de gobierno para realizar las acciones de incorporación de asentamientos humanos irregulares en la entidad, a los programas de ordenamiento territorial de los y de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 150

La incorporación al desarrollo urbano se considerará como programas de mejoramiento urbano; su ejecución comprenderá un conjunto de acciones integrales, sistemáticas y continuas, contenidas en el programa estatal de regularización de asentamientos humanos, que

sean susceptibles de adecuarse a los lineamientos del programa de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 151

Los programas de incorporación de asentamientos humanos irregulares al desarrollo urbano persiguen los siguientes objetivos:

I. Reordenar áreas de los centros de población deterioradas física o funcionalmente;

II. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población;

III. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, y

IV. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa de incorporación al desarrollo urbano y ordenamiento territorial, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y dotación de servicios urbanos requeridos en las localidades.

ARTÍCULO 152

Los programas de incorporación al desarrollo urbano de asentamientos irregulares, serán formulados por el Ejecutivo del Estado y por el Ayuntamiento de que se trate, previa suscripción entre dichas autoridades, del convenio de coordinación respectivo.

ARTÍCULO 153

En la formulación, evaluación, control, ejecución y administración de dichos programas, obligatoriamente se coordinarán acciones entre las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes, así como los sectores privado y social.

ARTÍCULO 154

Para iniciar un programa de incorporación de asentamientos irregulares al desarrollo urbano, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

I. Los residentes o posesionarios deberán solicitar su incorporación, aportar información relativa al asentamiento irregular, así mismo, deberán estar organizados y reconocidos por el Ayuntamiento del municipio;

II. Se levantará previamente en forma coordinada, por las autoridades estatales y municipales, el censo o padrón que incluya a los mismos, y

III. La zona objeto de dicho programa deberá contar con una densidad de construcción no menor al cincuenta por ciento.

Sin haberse satisfecho los requisitos que establece el presente artículo, no podrá iniciarse el programa en cuestión.

ARTÍCULO 155

Los programas de incorporación de asentamientos irregulares al desarrollo urbano, contendrán en forma simplificada, los elementos estructurales a que se refiere el artículo anterior, además de lo siguiente:

I. Plano de traza urbana sancionado por el municipio respectivo, conteniendo los siguientes elementos:

a) Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial y recursos naturales, entre otros;

b) Censo de residentes o posesionarios;

c) Lote tipo, de acuerdo con las características urbanísticas y el alineamiento de cada asentamiento;

d) Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;

e) Densidades de construcción, y

f) Propuesta de subdivisión y en su caso, la reorganización de los lotes.

II. Justificación técnica y jurídica de la incorporación;

III. Congruencia con las normas de zonificación contenidas en los programas de desarrollo urbano u ordenamiento ecológico aplicables, y

IV. Justificación del beneficio y utilidad social.

ARTÍCULO 156

El cabildo aprobará previo dictamen de congruencia de las autoridades estatales y municipales competentes, así como de los organismos regularizadores de la tierra, la incorporación de asentamientos humanos irregulares al desarrollo urbano. En consecuencia, expedirá certificados de derechos urbanos a cada

posesionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupe. Con base en dicho acuerdo, se llevará a cabo el procedimiento para la regularización territorial.

ARTÍCULO 157

En caso de ser negativo el dictamen de congruencia a que se refiere el artículo anterior, se procederá de inmediato a notificar a la autoridad competente, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

ARTÍCULO 158

Para efectos de lo consignado en el presente capítulo, las autoridades catastrales, conjuntamente con el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos y los organismos regularizadores de la tierra, realizarán las acciones conducentes para la incorporación de asentamientos humanos irregulares.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 159

El Ejecutivo del Estado, a través de la Comisión Interinstitucional, en coordinación con los municipios y las entidades de la federación, así como con el apoyo permanente de la Secretaría General de Gobierno, de la Secretaría de Finanzas y Administración, del Instituto Registral y Catastral del Estado, formularán el Programa Estatal de Regularización Territorial, para promover la titulación de los predios de asentamientos irregulares, así como la propiedad inmobiliaria de predios rústicos de propiedad particular, para con ello brindar certeza jurídica a sus posesionarios y coordinar acciones de mejoramiento urbano en los centros de población; en el que se establecerán las bases y el procedimiento requerido para dicha regularización, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 160

La regularización territorial se sujetará a las siguientes normas:

I. Se deberá proceder conforme al programa de incorporación aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos que cuenten con el dictamen de congruencia respectivo y el correspondiente certificado de derechos urbanos y de quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble, dentro de los términos y condiciones que otorguen las leyes para su legalización de acuerdo con el origen de la tenencia de la tierra;

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, el programa de incorporación respectivo y los Programas de Ordenamiento Territorial, y

IV. Los poseedores de predios rústicos que carezcan de título de propiedad, podrán ser regularizados en los términos y condiciones que otorga la Ley.

ARTÍCULO 161

El Estado y los municipios de conformidad con la Ley General, y de acuerdo al ámbito de su competencia, instrumentarán coordinadamente programas de desarrollo social, para que los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

ARTÍCULO 162

La incorporación y la regularización de la tenencia de la tierra deberán considerar la ejecución por cooperación de los vecinos y residentes beneficiados de las obras de infraestructura, equipamiento y dotación de servicios urbanos que requiera el asentamiento.

ARTÍCULO 163

En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales y que éstos terrenos o áreas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público, el Gobierno del Estado o el Ayuntamiento respectivo, analizarán tal situación y promoverán, en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización.

ARTÍCULO 164

Los organismos regularizadores de la tenencia de la tierra deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de incorporación al desarrollo urbano de asentamientos irregulares, debiendo participar en todos los procesos de incorporación y regularización. Así mismo, deberán aportar a los municipios las áreas para servicios públicos y equipamiento, dependiendo de su destino, de acuerdo al reordenamiento aprobado para la incorporación al desarrollo urbano. Dichas áreas podrán ser transmitidas al Gobierno del Estado o al municipio, previa celebración de los convenios de coordinación y transferencia respectivos.

ARTÍCULO 165

La Secretaría y los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de éste capítulo, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece la misma, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

ARTÍCULO 166

La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, deberán ser denunciados ante la Secretaría o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las acciones legales ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 167

El Ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de un asentamiento irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y/o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de ésta Ley, así como publicarlo en un periódico de mayor circulación de la localidad.

CAPÍTULO SEXTO

DEL DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 168

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

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la Secretaría y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

ARTÍCULO 169

El Estado y los municipios deberán establecer mecanismos expeditos, simplificados y tiempos límite para manifestar su interés en ejercer el derecho a que alude este artículo.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS

ARTÍCULO 170

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

Para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, se llevará a cabo adquisición directa por vías de derecho público o privado, de conformidad con la legislación aplicable, asegurando el desarrollo de los proyectos.

CAPÍTULO OCTAVO

DEL REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS

ARTÍCULO 171

Para la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, el Estado y los municipios, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de la Ley General, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en la Ley General y la presente Ley, para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

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

ARTÍCULO 172

El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior, se sujetará a las siguientes normas:

I. Cumplir con las determinaciones de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y contar con un dictamen de impacto urbano;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad de la autoridad competente;

IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente, y

V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

TÍTULO DÉCIMO

DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 173

En términos de las leyes federales y estatales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades estatales y municipales la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

ARTÍCULO 174

Los mecanismos a que alude el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la Estrategia Nacional, Estatal y Municipal y los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;

II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento

correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en la Ley General y la presente Ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en la Ley General y la presente Ley, y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano u ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido para ello en la Ley General y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS PROGRAMAS TERRITORIALES OPERATIVOS

ARTÍCULO 175

Los programas territoriales operativos tienen como ámbito espacial, un municipio, varios municipios interrelacionados, un sistema urbano rural funcional, o la agrupación de varios sistemas urbano rurales.

ARTÍCULO 176

Los propósitos fundamentales de estos programas son:

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

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

III. Dar un seguimiento, evaluación y retroalimentación efectivos a los proyectos que de estos programas deriven.

Estos programas que serán formulados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, correspondientes al territorio determinado, serán la guía para la concentración de acciones e inversiones intersectoriales de los órdenes de gobierno.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DE LOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL

ARTÍCULO 177

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

ARTÍCULO 178

Las autoridades estatales y municipales deberán promover la participación social y ciudadana, según corresponda, en al menos las materias siguientes:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VI. La preservación del medio ambiente en los centros de población;

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y

VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, LA TRANSPARENCIA Y LA RENDICIÓN DE CUENTAS

ARTÍCULO 179

Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios, colonias y fraccionamientos.

ARTÍCULO 180

Las autoridades estatales y municipales tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla y demás disposiciones aplicables en la materia.

ARTÍCULO 181

Por su parte, es obligación de las autoridades estatales y municipales, difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los planes y programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y desarrollo metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

ARTÍCULO 182

Las autoridades de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información, en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

CAPÍTULO TERCERO

DEL DESARROLLO INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 183

El Estado y los municipios promoverán programas de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley.

ARTÍCULO 184

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

ARTÍCULO 185

Se promoverán programas permanentes de capacitación en las materias de esta Ley.

ARTÍCULO 186

La Secretaría, de conformidad con la Ley General, la presente Ley y las demás disposiciones aplicables, establecerá los lineamientos para la certificación de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 187

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del desarrollo urbano y ordenamiento territorial que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

CAPÍTULO CUARTO

DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANO

ARTÍCULO 188

El Estado y los municipios formarán parte del Sistema de Información Territorial y Urbano, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y

difundir la información e indicadores sobre el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

ARTÍCULO 189

El sistema referido en el artículo anterior formará parte de la Plataforma Nacional de Información, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por lo que deberá permitir el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades del Estado y los municipios, relacionada con los planes y programas estatales y municipales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, así como lo relativo a los zonas metropolitanas, incluyendo las acciones, obras e inversiones en el territorio. El Sistema de Información Territorial y Urbano tendrá la función de ofrecer la información oficial al nivel de desagregación y escala que se requiera.

Asimismo, se incorporarán a dicho sistema de información territorial y urbano, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de desarrollo y urbano y ordenamiento territorial, realizados en el país por personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.

ARTÍCULO 190

Será obligatorio para todas las autoridades del Estado y los municipios, proporcionar copia de dichos documentos una vez que sean aprobados por la instancia que corresponda. Celebrarán acuerdos y convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones de los sectores, social y privado, a fin de que aporten la información que generan.

ARTÍCULO 191

Las autoridades del Estado y los municipios, deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y desarrollo metropolitano, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS OBSERVATORIOS URBANOS

ARTÍCULO 192

El Estado y los municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno; para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas, regionales y de gestión pública.

ARTÍCULO 193

Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

ARTÍCULO 194

Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las dependencias y entidades de la administración pública, estatal y municipal, deberán:

I. Proporcionar la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

El Estado y los municipios establecerán los lineamientos generales a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos con base en esta Ley.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO

CAPÍTULO ÚNICO

DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 195

El Estado y los municipios sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I. La aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, regional, de conurbación o zona metropolitana;

II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, regional, de conurbación o zona metropolitana;

III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV. La canalización de inversiones para constituir reservas territoriales, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;

V. La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, espacios públicos, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras;

VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VIII. El fortalecimiento de la administración pública, estatal y municipal para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano;

XI. El impulso a las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII. La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al medio ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;

XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera toda la población en condición de vulnerabilidad, así como de los sistemas de movilidad, que promuevan la inclusión, y

XIV. Proteger, mejorar y ampliar los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

ARTÍCULO 196

Sin perjuicio de lo establecido por las disposiciones en materia financiera, el Estado y los municipios, para estar en posibilidad de ser sujetos de financiamiento, para el desarrollo de los proyectos que incidan en el ámbito de competencia deberán cumplir con lo establecido por la Ley General, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, la presente Ley, así como presentar a las instituciones de crédito el instrumento expedido por la autoridad competente, a través del cual se determine que el proyecto cumple con la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Asimismo, la Secretaría de Finanzas y Administración, la Secretaría y sus similares en los municipios, se coordinarán a efecto de que las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal, en el ámbito de su

competencia, cumplan, en su caso, con lo dispuesto en la Ley General, la presente Ley, y en las demás aplicables en la materia. Para el despliegue, instalación, construcción, mantenimiento y modificación de infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión, se coordinarán con las instancias competentes.

ARTÍCULO 197

La planeación de las obras públicas y de los servicios relacionados con las mismas deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente ordenamiento, así como a los planes y programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y desarrollo metropolitano.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

DE LA DENUNCIA CIUDADANA Y LAS SANCIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 198

El Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de Normas Oficiales Mexicanas, de los planes y programas a que se refiere la Ley General y la presente Ley, aplicando los principios establecidos en éstas, y en su caso, denunciando ante la Secretaría o las autoridades municipales correspondientes cualquier violación a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 199

Toda persona, física o jurídica, podrá denunciar ante la Secretaría o las autoridades municipales correspondientes todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la Ley General, la presente Ley, las Normas Oficiales Mexicanas o los planes o programas aplicables. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad, sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda.

ARTÍCULO 200

La denuncia ciudadana podrá ser ejercida por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;

III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

ARTÍCULO 201

Las autoridades y servidores públicos involucrados en todo hecho, acto u omisión denunciado que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

ARTÍCULO 202

Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos, al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Cuando por infracción a las disposiciones de la Ley General, la presente Ley, las Normas Oficiales Mexicanas, a los planes y programas de la materia y demás disposiciones aplicables, se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un

dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR Y NULIDAD

ARTÍCULO 203

La violación a la presente Ley, y a los planes o programas a que se refiere este ordenamiento, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad y sanciones, en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 204

No surtirán efectos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan la presente Ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO 205

Serán nulos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan las disposiciones de los planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial en cualquiera de sus modalidades, así como a las provisiones, uso del suelo, reservas o destinos que establezcan;

II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda, y

III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 140 de esta Ley.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y demás legislación aplicable.

ARTÍCULO 206

Los notarios podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, contratos y convenios relacionados con la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial, el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

ARTÍCULO 207

Serán nulos los permisos, autorizaciones, concesiones o licencias que contravengan lo establecido en la presente Ley, sus reglamentos, los planes o programas de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la presente Ley y en los planes o programas aplicables en la materia.

Las autoridades estatales y municipales deberán verificar que, los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios ejidales o comunales, contengan las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigente y aplicable a la zona respectiva.

ARTÍCULO 208

Las inscripciones del registro público de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 209

Las dependencias y entidades de la administración pública estatal sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra, a las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y a los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 210

En el supuesto de que no se atiendan las recomendaciones y observaciones a que se refiere esta Ley, la Secretaría, podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de la presente Ley y las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 211

Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, autoricen indebidamente el asentamiento humano, ordenamiento territorial, o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten la definición de área urbanizable contenida en este ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales aplicables, se harán acreedores a las sanciones administrativas contenidas en esta Ley.

ARTÍCULO 212

La autoridad estatal y las municipales tendrán la obligación de resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan en materia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación aplicable.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO PRIMERO

DEL PROCESO DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 213

La Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, podrán realizar actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento, a través del personal debidamente autorizado para ello.

ARTÍCULO 214[50]

Se considerarán como asentamientos humanos irregulares aquellos que, durante el desarrollo de construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles, violen la Ley, reglamentos, planes o programas contemplados en esta Ley y originen un deterioro en la calidad de vida de las personas. En estos casos, de manera oficiosa, el Ayuntamiento tendrá la obligación de dar aviso a la autoridad competente para denunciar el asentamiento humano irregular y, en su caso, determinar las acciones correspondientes. Asimismo, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

ARTÍCULO 215

El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, aplicará las siguientes disposiciones:

I. Quien efectúe la visita de inspección se cerciorará de que el área, zona o bien inmueble señalado para efectuar la visita coincide con el señalado en la orden escrita y asentará en el expediente correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto;

II. Requerirá la presencia del visitado o su representante legal; en caso de no encontrarse, se dejará citatorio para que espere a una hora hábil fija dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección;

---

[50] Artículo reformado el 21/oct/2022.

III. Cuando en el lugar designado para la práctica de la diligencia, no se encontrare persona que reciba el citatorio, o encontrándose, se niegue a recibirlo, se dejará pegado éste en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y a falta de éste, con el vecino inmediato, y

IV. Si el visitado o el representante legal, no esperan al personal autorizado en el día y hora señalado, se entenderá la diligencia con el encargado o responsable de obra, cualquier dependiente o con la persona que ahí se encuentre; le exhibirá la orden de visita respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriendo para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o si los designados no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y procederá a asignar a dos testigos.

ARTÍCULO 216

La persona con quien se entienda la inspección estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 217

La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna persona obstaculice o se oponga a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor.

ARTÍCULO 218

En toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se hará constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

I. Nombre, denominación o razón social del visitado;

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;

III. Colonia, calle, número, población o municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha de la orden de visita que la motivó;

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la visita de inspección;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo;

VII. Los datos relativos al área, zona o bien que se inspeccionó indicando el objeto de la inspección;

VIII. Manifestación del visitado, si quisiera hacerla, y

IX. Firma de los que intervinieron en la inspección.

ARTÍCULO 219

Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.

A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare el interesado a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

ARTÍCULO 220

Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora se requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas que sean necesarias, fundando y motivando el requerimiento y, para que, dentro del término de tres días hábiles a partir del día siguiente hábil de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se asienten.

ARTÍCULO 221

Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por el interesado si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán

o en su caso, ratificarán o adicionarán, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables, contra esta resolución procederá el recurso de revisión administrativa.

ARTÍCULO 222

La Secretaría o el municipio, según corresponda, verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y en caso de subsistir las infracciones podrá imponer las sanciones que procedan conforme a esta Ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

ARTÍCULO 223

En el procedimiento administrativo previsto en esta Ley, son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la confesional y la declaración de parte, siendo aplicables para su ofrecimiento, admisión y desahogo, en lo que no se oponga a este ordenamiento, las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, supletorio de esta Ley.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEL RECURSO DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y LAS SANCIONES

ARTÍCULO 224

La Secretaría y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad o sanciones administrativas, por infracciones a esta Ley, su reglamento, los planes o programas contemplados en esta Ley.

Se entienden por medidas de seguridad las acciones tendentes a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones,

obras y acciones que se realicen en contravención a esta Ley, su Reglamento y los planes o programas contemplados en esta Ley.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan.

Tratándose de asuntos de competencia de los municipios se aplicará lo dispuesto en el presente título, la Ley Orgánica Municipal, los reglamentos aplicables y los Bandos de Policía y Gobierno.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 225

Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad:

I. La suspensión de obras, servicios y actividades;

II. La clausura temporal, parcial o total;

III. La desocupación temporal de bienes inmuebles, hasta que cumplan con las disposiciones dictadas por la autoridad;

IV. La prohibición temporal, para utilizar maquinaria o equipo;

V. La prohibición, de efectuar cualquier actividad que infrinja esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, y

VI. Cualquier medida que tienda a evitar que se sigan infringiendo las disposiciones de esta ley, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

La autoridad podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para ejecutar cualquiera de las acciones anteriores.

ARTÍCULO 226

La Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias indicarán al interesado dentro del procedimiento administrativo correspondiente, cuando haya dictado alguna de las medidas de seguridad previstas en esta Ley, las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron su imposición y los plazos para su realización, a fin de que una vez cumplidas, se ordene el retiro de la medida de seguridad impuesta.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 227

Las violaciones a los preceptos de esta Ley, sus reglamentos y disposiciones que de ellos emanen, constituyen infracciones y ante las mismas, la Secretaría o los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y tomando en cuenta lo previsto en el artículo 232 del presente ordenamiento, impondrán cualquiera de las siguientes sanciones:

I. Multa de una a diez mil unidades de medidas y actualización en el momento de cometer la infracción;

II. Clausura temporal o definitiva, parcial o total;

III. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;

IV. Revocación de autorizaciones; concesiones, permisos o licencias;

V. La cancelación del registro de profesionistas en los padrones de peritos de obra correspondiente y la inhabilitación hasta por cinco años para obtener el registro a que se refiere esta fracción;

VI. La modificación de la obra o construcción de que se trate, y

VII. La demolición de la obra o construcción de que se trate.

Si una vez vencido el plazo concedido por la autoridad para subsanar la o las infracciones que se hubieren cometido, resulta que éstas aún subsisten, se podrá imponer al infractor multas por cada día que transcurra sin obedecer el requerimiento o la resolución definitiva, o la clausura temporal.

En caso de reincidencia, atendiendo a la gravedad de esta, la autoridad podrá revocar licencias, permisos, autorizaciones o concesiones.

Se considera que existe reincidencia cuando se incurre en la misma infracción en el periodo de un año a partir de la fecha en que fue sancionado por la primera infracción.

ARTÍCULO 228

Independientemente de la sanción administrativa impuesta al infractor, en caso de desobediencia al mandato legítimo de autoridad, se formulará la denuncia correspondiente para que se ejercite la

acción penal y se haga acreedor a la sanción que establece el Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla.

ARTÍCULO 229

Cuando se imponga como sanción la clausura temporal o definitiva, total o parcial, el personal autorizado para ejecutarla, procederá a levantar el acta de la diligencia siguiendo para ello los lineamientos administrativos establecidos para las inspecciones y vigilancias.

ARTÍCULO 230

Para la imposición de las sanciones por infracciones a esta Ley y sus Reglamentos, se tomará en cuenta:

I. La gravedad de la infracción;

II. Las condiciones económicas del infractor;

III. La reincidencia, si la hubiere;

IV. El carácter intencional o negligente de la acción u omisión constitutivos de la infracción, y

V. El beneficio directamente obtenido por el infractor con los actos que motiven la sanción.

ARTÍCULO 231

En caso de que el infractor realice las medidas correctivas o de urgente aplicación o subsane las irregularidades en que hubiere incurrido, previamente a que la Secretaría o los municipios, según sea el caso, impongan una sanción, la autoridad deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida.

ARTÍCULO 232

Las multas que se impongan se constituirán en crédito fiscal a favor del erario estatal o municipal, según sea el caso y se harán efectivos por la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante el procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado.

Cuando las multas a que se refiere el párrafo anterior se constituyan en crédito fiscal a favor del municipio, se harán afectivas a través de la Tesorería Municipal y mediante los procedimientos previstos por las leyes municipales.

CAPÍTULO CUARTO

DEL RECURSO DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 233

Procede el recurso de revisión administrativa; contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, su reglamento y disposiciones que de ella emanen.

ARTÍCULO 234

Para los efectos del presente capítulo, la Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.

ARTÍCULO 235

El recurso de revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

ARTÍCULO 236

El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

I. El órgano administrativo a quien se dirige;

II. El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones;

III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;

IV. La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto;

V. Los agravios que le causan;

VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúe en nombre de otro o de personas jurídicas, en ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos;

VII. Interpuesto el recurso y recibida en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios;

VIII. Para el caso de existir tercero perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, aplicable supletoriamente en lo no previsto en esta Ley, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga;

IX. La autoridad administrativa para mejor proveer está facultada para requerir, los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos, si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente, dichas copias;

X. Transcurrido el término a que se refiere la fracción VIII de este artículo, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida ésta se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda; aplicándose supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Puebla, en cuanto a las reglas generales de las pruebas y valoración de las mismas, y

XI. En caso de que el recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a se refieren las fracciones anteriores, la autoridad que conozca del recurso lo requerirá por una sola vez, para que un término de tres días subsane las omisiones, en caso de no hacerlo se desechará el recurso por notoriamente improcedente.

ARTÍCULO 237

La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente;

II. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;

III. Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas prevista en el Código Fiscal del Estado, y

IV. En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía suficiente a favor del gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Administración o a la Tesorería Municipal que corresponda, para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de los recursos con facultad para fijar el monto de la garantía a otorgar.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los tres días hábiles siguientes a su interposición.

ARTÍCULO 238

Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 239

El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

I. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, o esta no se acredite legalmente;

II. No sea presentado en el término concedido por esta Ley, por resultar extemporáneo;

III. Cuando el recurrente incumpla el requerimiento realizado conforme a lo dispuesto por la fracción XI del artículo 142 de la presente Ley, y

IV. Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

ARTÍCULO 240

Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

I. El promovente se desista expresamente de su recurso, y

II. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado.

ARTÍCULO 241

La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

ARTÍCULO 242

La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios, hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo examen de dicho punto.

La autoridad, examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión planteada.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de veinte días hábiles.

ARTÍCULO 243

Cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Secretaría o los municipios y que contravengan las disposiciones de esta Ley, su reglamento, los planes y programas contemplados en esta Ley, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el recurso de revisión administrativa a que se refiere este capítulo, en contra de los actos administrativos correspondientes.

ARTÍCULO 244

En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo el contenido de esta Ley, serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la legislación aplicable. Ésta nulidad deberá ser declarada por medio del recurso a que se refiere el artículo anterior.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que expide la LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el Viernes 29 de diciembre de 2017, Número 20, Décima Quinta Sección, Tomo DXII).

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

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

CUARTO. Los procedimientos y asuntos que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor la presente Ley, se tramitarán hasta su total resolución conforme a las disposiciones legales vigentes en el momento de su inicio y se resolverán por la instancia que conozca de ellos.

QUINTO. El Reglamento de esta Ley, deberá expedirse dentro de los ciento veinte días siguientes a la publicación de la presente Ley.

SEXTO. Las erogaciones que se deriven de la aplicación de la presente Ley, estarán sujetas a la disponibilidad presupuestal correspondiente.

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de diciembre de dos mil diecisiete. Diputado Presidente. CUPERTINO ALEJO DOMÍNGUEZ. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. CAROLINA BEAUREGARD MARTÍNEZ. Rúbrica. Diputado Secretario. FRANCISCO JAVIER JIMÉNEZ HUERTA. Rúbrica. Diputado Secretario. CARLOS IGNACIO MIER BAÑUELOS. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de diciembre de dos mil diecisiete. El Gobernador Constitucional del Estado. **C. JOSÉ ANTONIO GALI FAYAD.** Rúbrica. El Secretario General de Gobierno. **C. DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO.** Rúbrica. El Secretario de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial. **C. RODRIGO RIESTRA PIÑA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma la fracción XXXVI del artículo 3 y el inciso d) de la fracción III del 35 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el jueves 28 de noviembre de 2019, Número 18, Sexta Sección, Tomo DXXXV).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciséis días del mes de octubre de dos mil diecinueve. Diputada Presidenta. JOSEFINA GARCÍA HERNÁNDEZ. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. JUAN PABLO KURI CARBALLO. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. RAÚL ESPINOSA MARTÍNEZ. Rúbrica. Diputado Secretario. URUVIEL GONZÁLEZ VIEYRA. Rúbrica. Diputada Secretaria. BÁRBARA DIMPNA MORÁN AÑORVE. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintidós días del mes de octubre de dos mil diecinueve. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO FERNANDO LUIS MANZANILLA PRIETO.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que adiciona la fracción XXXV Bis al artículo 3 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 2 de octubre de 2020, Número 2, Décima Tercera Sección, Tomo DXLVI).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintisiete días del mes de mayo de dos mil veinte. Diputada Presidenta. MÓNICA RODRÍGUEZ DELLA VECCHIA. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. RAFAELA VIANEY GARCÍA ROMERO. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. CARLOS ALBERTO MORALES ÁLVAREZ. Rúbrica. Diputado Secretario. JOSÉ MIGUEL TRUJILLO DE ITA. Rúbrica. Diputada Secretaria. GUADALUPE MUCIÑO MUÑOZ. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los cinco días del mes de junio de dos mil veinte. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma el primer párrafo del artículo 115 y la fracción V del 116 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 2 de octubre de 2020, Número 2, Décima Octava Sección, Tomo DXLVI).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinticuatro días del mes de junio de dos mil veinte. Diputada Presidenta. MÓNICA RODRÍGUEZ DELLA VECCHIA. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. RAFAELA VIANEY GARCÍA ROMERO. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. CARLOS ALBERTO MORALES ÁLVAREZ. Rúbrica. Diputado Secretario. JOSÉ MIGUEL TRUJILLO DE ITA. Rúbrica. Diputada Secretaria. GUADALUPE MUCIÑO MUÑOZ. Rúbrica. Por lo tanto, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los ocho días del mes de julio de dos mil veinte. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA**. Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ**. Rúbrica. El Secretario de Movilidad y Transporte. **CIUDADANO JOSÉ GUILLERMO ARÉCHIGA SANTAMARÍ**A. Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA**. Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma las fracciones V y VIII del artículo 6, la fracción XXXVIII del 16, los incisos d) y e) de la fracción II y la fracción XI del 35, la fracción II del 117 y el segundo párrafo del 127, y adiciona el inciso f) a la fracción II del artículo 35, todos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el miércoles 17 de febrero de 2021, Número 12, Quinta Sección, Tomo DL).

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

SEGUNDO. Los Ayuntamientos deberán realizar sus adecuaciones reglamentarias dentro del término de ciento ochenta días, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintiún h9días del mes de enero de dos mil veintiuno. Diputada Presidenta. NORA YESSICA MERINO ESCAMILLA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. NIBARDO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. RAYMUNDO ATANACIO LUNA. Rúbrica. Diputada Secretaria. NANCY JIMÉNEZ MORALES. Rúbrica. Diputada Secretaria. LILIANA LUNA AGUIRRE. Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; artículo 26 segundo párrafo de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintisiete días del mes de enero de dos mil veintiuno. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ**. Rúbrica. El Secretario del Movilidad y Transporte. **CIUDADANO JOSÉ GUILLERMO ARÉCHIGA SANTAMARÍA**. Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA**. Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma el segundo párrafo del artículo 32 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 9 de abril de 2021, Número 5, Cuarta Sección, Tomo DLII).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los once días del mes de marzo de dos mil veintiuno. Diputada Presidenta. GUADALUPE MUCIÑO MUÑOZ. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. JOSEFINA GARCÍA HERNÁNDEZ. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. NANCY JIMÉNEZ MORALES. Rúbrica. Diputada Secretaria. ILIANA PAOLA RUÍZ GARCÍA. Rúbrica. Diputada Secretaria. BÁRBARA DIMPNA MORÁN AÑORVE. Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los diecinueve días del mes de marzo de dos mil veintiuno. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. La Secretaria de Gobernación. **CIUDADANA ANA LUCÍA HILL MAYORAL.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma la fracción XXX del artículo 3, la fracción I del 4, las fracciones III y XV del 16, el segundo párrafo del 115 y el 118 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; asimismo reforma la fracción XXIX del artículo 4, y la fracción I del 18, de la Ley de Vialidad para el Estado Libre y Soberano de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el miércoles 9 de junio de 2021, Número 7, Tercera Sección, Tomo DLIV).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, los once días del mes de febrero de dos mil veintiuno. Diputada Presidenta. NORA YESSICA MERINO ESCAMILLA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. RAYMUNDO ATANACIO LUNA. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. LILIANA LUNA AGUIRRE. Rúbrica. Diputada Secretaria. NANCY JIMÉNEZ MORALES. Rúbrica. Diputada Secretaria. ILIANA PAOLA RUÍZ GARCÍA. Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintiséis días del mes de abril de dos mil veintiuno. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. La Secretaria de Gobernación. **CIUDADANA ANA LUCÍA HILL MAYORAL.** Rúbrica. La Secretaria de Movilidad y Transporte. **CIUDADANA ELSA MARÍA BRACAMONTES GONZÁLEZ.** Rúbrica. El Encargado de Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública. **CIUDADANO ROGELIO LÓPEZ MAYA.** Rúbrica. La Secretaria del Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma las fracciones XLI y XLII del artículo 16 y se adiciona la fracción XLIII al artículo 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el miércoles 3 de noviembre de 2021, Número 2, Undécima Sección, Tomo DLIX).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los treinta días del mes de junio de dos mil veintiuno. Diputada Presidenta. MARÍA DEL CARMEN CABRERA CAMACHO. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. JUAN PABLO KURI CARBALLO. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. ALEJANDRA GUADALUPE ESQUITÍN LASTIRI. Rúbrica. Diputada Secretaria. MARÍA DEL ROCÍO GARCÍA OLMEDO. Rúbrica. Diputado Secretario. RAÚL ESPINOSA MARTÍNEZ. Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciséis días del mes de agosto de dos mil veintiuno. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. La Secretaria de Gobernación. **CIUDADANA ANA LUCÍA HILL MAYORAL.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, Ley del Sistema Estatal de Protección Civil y del Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 21 de octubre de 2022, Número 15, Edición Vespertina, Tomo DLXX).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinte días del mes de octubre de dos mil veintidós. Diputado Presidente. NÉSTOR CAMARILLO MEDINA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. ROBERTO SOLÍS VALLES. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. NORMA SIRLEY REYES CABRERA. Rúbrica. Diputada Secretaria. XEL ARIANNA HERNÁNDEZ GARCÍA. Rúbrica. Diputada Secretaria. TONANTZIN FERNÁNDEZ DÍAZ. Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinte días del mes de octubre de dos mil veintidós. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. La Secretaria de Gobernación. **CIUDADANA ANA LUCÍA HILL MAYORAL.** Rúbrica. La Secretaria de Movilidad y Transporte. **CIUDADANA ELSA MARÍA BRACAMONTES GONZÁLEZ.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que adiciona la fracción XVI Bis al artículo 14 y la XV Bis al artículo 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 22 de marzo de 2024, Número 15, Tercera Edición Vespertina, Tomo DLXXXVII

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

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

EL GOBERNADOR SUBSTITUTO hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinte días del mes de febrero de dos mil veinticuatro. Diputado Presidente. JUAN ENRIQUE RIVERA REYES. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. MARÍA GUADALUPE LEAL RODRÍGUEZ. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. EDGAR VALENTÍN GARMENDIA DE LOS SANTOS. Rúbrica. Diputado Secretario. GERARDO HERNÁNDEZ ROJAS. Rúbrica. Diputada Secretaria. MARÍA RUTH ZÁRATE DOMÍNGUEZ. Rúbrica.

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintiún días del mes de febrero de dos mil veinticuatro. El Gobernador Substituto del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO SERGIO SALOMÓN CÉSPEDES PEREGRINA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO JAVIER AQUINO LIMÓN.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA BEATRIZ MANRIQUE GUEVARA.** Rúbrica. El Secretario de Movilidad y Transporte. **CIUDADANO OMAR ÁLVAREZ ARRONTE**. Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma las fracciones IX y X y adiciona la fracción XI al artículo 4 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el jueves 4 de diciembre de 2025, Número 4, Décima Séptima Edición Vespertina, Tomo DCVIII).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de septiembre de dos mil veinticinco. Diputado Presidente. ELÍAS LOZADA ORTEGA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. PÁVEL GASPAR RAMÍREZ. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. CELIA BONAGA RUÍZ. Rúbrica. Diputada Secretaria. NAYELI SALVATORI BOJALIL. Rúbrica. Diputada Secretaria. ARACELI CELESTINO ROSAS. Rúbrica.

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los diecisiete días del mes de septiembre de dos mil veinticinco. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **CIUDADANO ALEJANDRO ARMENTA MIER.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO JOSÉ SAMUEL AGUILAR PALA.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA SARA REBECA BAÑUELOS GUADARRAMA.** Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma las fracciones XLII y XLIII del artículo 16, el artículo 110, el inciso a) de la fracción I del 130, y la fracción II del 132; y adiciona la fracción XXIV Bis al artículo 3 y la XLIV al 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el jueves 4 de diciembre de 2025, Número 4, Décima Octava Edición Vespertina, Tomo DCVIII).

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

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

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de septiembre de dos mil veinticinco. Diputado Presidente. ELÍAS LOZADA ORTEGA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. PÁVEL GASPAR RAMÍREZ. Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. CELIA BONAGA RUÍZ. Rúbrica. Diputada Secretaria. NAYELI SALVATORI BOJALIL. Rúbrica. Diputada Secretaria. ARACELI CELESTINO ROSAS. Rúbrica.

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los diecisiete días del mes de septiembre de dos mil veinticinco. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **CIUDADANO ALEJANDRO ARMENTA MIER.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO JOSÉ SAMUEL AGUILAR PALA.** Rúbrica. La Secretaria de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. **CIUDADANA SARA REBECA BAÑUELOS GUADARRAMA.** Rúbrica.

Referencias

Fuente original:
https://ojp.puebla.gob.mx/media/k2/attachments/Ley_de_Ordenamiento_Territorial_y_Desarrollo_Urbano_del_Estado_de_Puebla_18EV_04122025.pdf

IUSera no es la fuente oficial de esta legislación; este documento se ofrece únicamente con fines de referencia. Para efectos legales, consulta siempre la fuente oficial citada arriba.