

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

LEY DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE TABASCO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social.

Artículo 2.- Esta Ley tiene por objeto la planeación ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado, buscando siempre el beneficio social, a fin de aprovechar los elementos naturales susceptibles de apropiación para realizar una distribución equitativa de la riqueza pública y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural.

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá:

I. Por Asentamientos humanos: La radicación de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, elementos naturales y obras materiales que lo integran, localizados en un área físicamente determinada;

II. Por Centro de Población: El área urbana o rural, constituida por las instalaciones necesarias para la vida normal de un asentamiento humano, las reservadas a su expansión, las formadas por elementos naturales que preservan las condiciones ecológicas de los mismos y las que por resolución de las autoridades competentes se dediquen a su fundación;

III. Por Desarrollo Urbano: El conjunto de acciones y medidas técnicas, administrativas, económicas y sociales, encaminadas al mejoramiento racional y humano de los centros de población; y

IV. Por ordenamiento Territorial: la adecuada distribución de los asentamientos humanos en el territorio del Estado.

Artículo 4.- Se declaran de utilidad pública:

I. Los estudios y programas necesarios para el aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación;

II. Las medidas y acciones que tiendan a conciliar equilibradamente la interrelación entre ciudad y campo;

III. Las obras y servicios de transporte y estructura vial;

IV. Los estudios, programas, medidas y acciones que conduzcan al mejoramiento de los niveles de vida y bienestar social en las comunidades urbanas y rurales;

V. Las obras y sistemas de convivencia y de servicios en cada centro poblacional;

VI. Las declaratorias que, sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios expidan los Ayuntamientos;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

VII. La regulación del mercado de inmuebles dedicado a la vivienda popular.

VIII. Las declaratorias que reconozcan formalmente existencia de una zona de conurbación;

IX. La promoción, programación y ejecución de obras cuya finalidad sea el que todos los habitantes de Entidad posean una vivienda digna;

X. El cumplimiento y la Ejecución, por parte de Ejecutivo Estatal y de los Ayuntamientos de los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley;

XI. La Constitución del régimen de propiedad en condominio en el territorio del Estado; y

XII. La realización de obras de fraccionamientos dentro del territorio de la Entidad.

Artículo 5.- Los derechos de propiedades de posesión, o cualquier otro derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con la limitación y modalidades previstas en la Constitución Federal y Local, en la presente Ley, en el Código Civil, en los programas de Desarrollo Urbano en las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destino que con arreglo a la misma se expidan.

Artículo 6.- Todo acto, contrato convenio relativo a la propiedad, posesión o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, deben contener cláusulas referidas a la utilización de los mismos; de no contenerlas, o en caso de contenerlas, se contraviniera en ellas a lo señalado por esta Ley y su Reglamento, serán nulos de pleno derecho.

Artículo 7.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través de:

I. El Plan Estatal de Desarrollo;

II. Los Planes Municipales de Desarrollo;

III. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

IV. Los programas Municipales de Desarrollo Urbano;

V. Los Programas de Desarrollo Urbano de las zonas Conurbadas del Territorio del Estado con una o más Entidades Federativas;

VI. Los Programas de Desarrollo Urbano de las Zonas Conurbadas dentro del Territorio del Estado;

VII. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros Poblacionales;

VIII. Los Programas Parciales de aplicación en un área determinada o Distrito de un Centro de población;

IX. Los Programas Sectoriales que determinan acciones magnificas en materias tales como transporte, vivienda, equipamiento y otras de naturaleza semejante, a nivel estatal o Municipal;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

X. Los Programas Regionales de Participación Estatal, de los términos de los Convenios que al efecto se celebren; y

XI. Los Programas Subregionales que establezcan la acción coordinada de varios municipios.

CAPITULO II DE LA COMPETENCIA

Artículo 8.- La aplicación de esta Ley responderá, a las Autoridades siguientes:

I. El Ejecutivo del Estado; y

II. Los Ayuntamientos de la Entidad.

Artículo 9.- Son facultades exclusivas del Gobernador del Estado:

I. Fijar las políticas generales a las que debe sujetarse el ordenamiento y la regulación de los asentamientos humanos en el territorio de la Entidad;

II. Promover iniciativas ante el Congreso Local para determinar los límites de los centros de población; así como la fundación de otros;

III. Celebrar convenios con otros Estados y con la Federación, a fin de participar en los programas Regionales y en los que ordenen y regulen las Zonas del Estado conurbadas con una o más Entidades Federativas; y

IV. Celebrar con las dependencias y organismos públicos federales y con los Ayuntamientos, convenios en materia de acciones e inversiones para el Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 10.- La Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas, es la dependencia del Poder Ejecutivo Estatal encargada de formular y conducir la política general a que debe sujetarse la planeación y ordenamiento de los asentamientos humanos dentro del Programa Estatal de desarrollo Urbano en los términos establecidos por la presente Ley.

Artículo 11.- Corresponde a la Secretaría de Comunicaciones, Asentamiento y Obras Públicas:

I. Otorgar la Asesoría e información técnica necesaria para la elaboración, revisión, aprobación y ejecución de los programas que ordenen y regulen los asentamientos humanos en el territorio del Estado;

II. Proponer iniciativas al Gobernador del Estado para la fundación de nuevos centros de población;

III. Proponer a los Ayuntamientos las declaratorias que deban expedir sobre previsiones, usos, reservas y destino de áreas y predios;

IV. Proponer a los Ayuntamientos las declaratorias de los fenómenos de conurbación intermunicipal;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

- V. Solicitar a la Autoridad Federal competente, previo acuerdo con el Gobernador del Estado, el asesoramiento necesario para la elaboración de los programas que ordenen y regulen los asentamientos humanos en el territorio del Estado, los programas regionales de participación Estatal, y los Programas de Zonas Conurbadas con una o más Entidades Federativas;
- VI. Coordinar el Programa Estatal con el Nacional de Desarrollo Urbano, armonizando la evolución del Estado a la del País;
- VII. Coordinar con los Ayuntamientos lo relativo a la elaboración de los programas Municipales de Desarrollo Urbano, en los términos de la Legislación aplicable;
- VIII. Dictaminar los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de los bienes inmuebles de propiedad privada, interviniendo en la expropiación, afectación y destino de dichos bienes;
- IX. Promover la venta de terrenos urbanizados para satisfacer el interés social respectivo;
- X. Realizar las acciones de vivienda y urbanización conforme al Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- XI. Establecer los lineamientos generales a los que habrá de sujetarse la creación, ubicación y funcionamiento de Centros de Integración Poblacional en el Territorio del Estado; y
- XII. Las demás que le atribuyan otros ordenamientos legales y la superioridad.

Artículo 12.- Corresponde a los Ayuntamientos:

- I. La formulación, revisión, aprobación, administración y evaluación de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, dentro de los límites de sus jurisdicciones;
- II. Difundir los Programas Municipales una vez que sean aprobados;
- III. Proponer al Ejecutivo del Estado la fundación de Centros de Población dentro de su territorio;
- IV. Celebrar, con el Gobierno del Estado o con los Ayuntamientos de la Entidad, en los términos que señala la Constitución Política Estatal, los convenios que sean necesarios para cumplir con los objetivos de los Programas Municipales;
- V. Promover y auxiliar al cumplimiento y ejecución de los Programas Nacional y Estatal de Desarrollo Urbano, en lo que sea de su competencia;
- VI. Organizar los Comités Municipales que deban elaborar los proyectos de los programas correspondientes;
- VII. En su caso, coordinarse para organizar las Comisiones Intermunicipales de conurbación, que deban elaborar los proyectos de los programas correspondientes;
- VIII. Gestionar, ante las autoridades competentes, la expropiación de áreas y predios para cumplir con los objetivos de esta Ley;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

- IX. Participar en asociaciones de interés social vinculadas con el Desarrollo Urbano;
- X. Imponer a los infractores de esta Ley, dentro de sus respectivas jurisdicciones, las sanciones que la misma establece;
- XI. Formular, aprobar y administrar la zonificación de sus territorios;
- XII. Controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de sus territorios;
- XIII. Intervenir, en el ámbito de sus respectivas competencias, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XIV. Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen construcciones dentro de sus territorios;
- XV. Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen fraccionamientos y condominios dentro de sus territorios;
- XVI. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- XVII. Participar en la creación y administración de sus zonas de reserva ecológica;
- XVIII. Declarar la modificación o cancelación de sus programas de Desarrollo Urbano;
- XIX. Determinar las zonas de sus territorios en que se permita la construcción de viviendas, la calidad y condiciones de éstas y las normas a las que deberán sujetarse conforme a sus Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- XX. Resolver sobre los recursos de revocación o revisión que les sean interpuestos en los términos y condiciones establecidas por esta Ley y su Reglamento;
- XXI. Vender terrenos urbanizados para satisfacer el interés social, cumpliendo con las disposiciones legales correspondientes;
- XXII. Expedir los Reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias para cumplir satisfactoriamente con sus atribuciones en la materia; y
- XXIII. Proponer las zonas de sus territorios en que se ubiquen los respectivos Centros de Integración Población. Dicha ubicación se determinará con apego a los siguientes criterios;
- a) La radicación de los Asentamientos Humanos en espacios aledaños y recurrentes;
- b) Las comunicaciones fluviales o terrestres potenciales que hagan posible, al mismo tiempo, el contacto de las pequeñas comunidades con el Centro de Integración y el de éste con los demás;
- c) La productividad, de manera que cada Centro de Integración se identifique con la producción común, ya sea agrícola, pecuaria, pesquera o forestal;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

- d) La prestación de servicios públicos;
- e) La facilidad de almacenamiento, comercialización y abasto de productos básicos;
- f) La posibilidad del establecimiento de agroindustrias y el apoyo a las industrias familiares; y
- g) Las demás que señale la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo.

CAPITULO III DE LA PLANEACION

Artículo 13.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por Programa de Desarrollo Urbano, el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones y acciones relativas a la regulación y ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio del Estado.

Artículo 14.- La elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano estará a cargo del Ejecutivo del Estado, para lo cual se apoyará en:

- I. El Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo; y
- II. El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

Artículo 15.- La elaboración del Programa Municipal estará a cargo de los Ayuntamientos y del Comité Municipal de Planeación; estos últimos se organizarán y funcionarán de acuerdo a lo que disponga el Reglamento de esta Ley;

Artículo 16.- La elaboración de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, estará a cargo de las Comisiones Intermunicipales de Conurbación correspondientes, las que se organizarán y funcionarán conforme lo que el Reglamento determine.

Artículo 17.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano contendrá los elementos básicos determinados en esta Ley, que hagan posible su congruencia con los demás programas previstos en la Legislación Federal de la materia y este Ordenamiento.

Artículo 18.- Los elementos básicos a que se refiere el artículo anterior serán:

- I. Ubicación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano dentro de la Planeación Nacional, Estatal y Municipal;
- II. Objetivos y Metas del Programas;
- III. Criterios de Evaluación;
- IV. Análisis de la situación y proyecciones futuras;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

V. Alternativas de desarrollo;

VI. Descripción de la alternativa seleccionada; y

VII. Propuestas de acciones a corto, mediano y largo plazo.

Artículo 19.- Para cumplir con la participación que esta Ley señala a los Comités Municipales de Planeación en la elaboración de Proyectos, y a los Ayuntamientos en la formulación, aprobación, administración y ejecución de los Programas Municipales, estos deberán de cumplir, a su vez, los lineamientos establecidos en el artículo anterior, ubicando el Programa Municipal de acuerdo con la Planeación Nacional y Estatal.

Además deberán señalarse en los programas Municipales, las bases de creación, ubicación y demás elementos técnicos que permitan el establecimiento de Centros de Integración Poblacional en sus territorios.

Artículo 20.- Los Programas Parciales que excedan el ámbito municipal podrán ser propuestos, mediante la presentación de anteproyectos, al Ejecutivo del Estado por:

I. Las Comisiones Intermunicipales de Zonas Conurbadas;

II. Los centros de estudios superiores establecidos en el Estado;

III. Los Colegios de Profesionistas vinculados con la construcción y el desarrollo urbano de la Entidad;

IV. Las diversas dependencias Estatales y Federales existentes en el Estado; y

V. Los particulares.

Artículo 21.- Los Programas Parciales que no rebasen el ámbito municipal, podrán ser propuestos al Ayuntamiento correspondiente para su aprobación en su caso, por:

I. El Sistema Estatal de Planeación;

II. El Comité para la Planeación del Desarrollo del Estado;

III. Los Comités Municipales de Planeación;

IV. Los representantes de los grupos sociales que integran la comunidad; y

V. Los particulares.

Artículo 22.- Los Programas Estatal, Municipales, Parciales, Sectoriales o de Centros de Población, deberán contener:

I. Una memoria descriptiva;

II. La documentación de carácter técnico;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

III. El plazo de iniciación de las acciones y medidas propuestas, así como los términos máximos de las etapas de realización en que deban cumplirse;

IV. Fecha de revisión;

V. Relación de áreas o predios afectados;

VI. Delimitación del área de influencia para efectos impositivos y de solicitud de modificación o cancelación; e

VII. Indicación de plazos para que los afectados presenten los recursos previstos en esta Ley, en su caso.

Artículo 23.- Aprobado el Programa correspondiente por el Ejecutivo del Estado o por el Ayuntamiento, en su caso, se hará de él una publicación abreviada en el Periódico Oficial del Estado y se inscribirá, en un plazo de 10 días contados a partir de la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que surta los efectos previstos por esta Ley.

Artículo 24.- Una vez aprobados, publicados e inscritos, los Programas de Desarrollo Urbano serán obligatorios para las autoridades y particulares en los plazos y términos que los mismos señalen.

Artículo 25.- Al iniciar su vigencia los Programas de Desarrollo Urbano, los Ayuntamientos solamente podrán expedir licencia de construcción, reconstrucción, fraccionamiento, ampliación, o cualquiera otra relacionada con los predios que resulten afectados, si las solicitudes que se presenten están formuladas de conformidad con aquellos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

CAPITULO IV DE LA MODIFICACION O CANCELACION

Artículo 26.- Los programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados de oficio o a petición de parte:

a) Oficiosamente;

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

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

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

IV. No se iniciarán en la fecha señalada o dejarán de cumplirse en las etapas de realización que preven, salvo caso fortuito o de fuerza mayor;

V. Sobreviniera otra causa de interés social que impidiera que se efectúen; y

b) A petición de parte;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

Cuando lo soliciten los propietarios de los predios directamente afectados o sus causahabientes, en los términos y condiciones previstas por esta Ley y su Reglamento.

Artículo 27.- Para los efectos del inciso b) del artículo anterior, la modificación o cancelación de los programas deberá ser solicitada por escrito ante la autoridad que los expidió, expresando siempre los hechos y causas que originan la inconformidad con los mismos. El Reglamento señalará el procedimiento y los términos para el trámite y resolución de la inconformidad.

Artículo 28.- La modificación de un Programa hará necesaria su cancelación parcial, la cual deberá seguir los trámites de publicación e inscripción ordenada por esta Ley.

Artículo 29.- No podrá declararse la cancelación total de un programa sin que en la resolución correspondiente se decrete la vigencia de uno nuevo.

Artículo 30.- Aprobada la modificación o cancelación de un programa, los predios y bienes considerados en el que quedarán desafectados desde la fecha de inscripción de la resolución correspondiente. Si el dictamen sobre la inconformidad resulta negativo, el programa continuará surtiendo sus efectos legales.

CAPITULO V DE LA CONURBACION

Artículo 31.- El fenómeno de la Conurbación se presenta cuando dos o más centros de población forman, o tienden a formar, una continuidad demográfica.

Artículo 32.- Las Conurbaciones que se presentarán en los Centros de Población localizados dentro de los límites del territorio Estatal, serán formalmente reconocidas mediante declaratorias que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

Artículo 33.- La Zona de Conurbación Intermunicipal es el área circular generada por un radio que alcanzará una distancia hasta de 10 kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los Municipios, que resulte de unir los Centros de Población correspondiente.

El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos correspondientes podrán acordar una dimensión mayor a la indicada cuando así lo consideren conveniente.

Artículo 34.- El Ejecutivo Estatal y los respectivos Ayuntamientos, podrán acordar que se considere la existencia de una Zona de Conurbación, cuando se proyecte o funde un Centro de Población, y se prevea su expansión en territorios de Municipios circunvecinos al de su ubicación.

Artículo 35.- La planeación y regulación de las Zonas Conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuará con la participación del Gobierno Estatal y de los Ayuntamientos respectivos, a través de la Comisión Intermunicipal de Conurbación.

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

Artículo 36.- La Comisión Intermunicipal de Conurbación será presidida por el Secretario de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas del Estado, y fungirán como Secretarios los Presidentes Municipales de los Ayuntamientos afectados.

Artículo 37.- Las declaratorias que reconozcan formalmente una zona de conurbación dentro del territorio Estatal, seguirán los trámites de publicación e inscripción previstos en esta Ley para los Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 38.- Hecha la declaratoria a que se refiere el artículo que antecede, la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas convocará dentro de los 30 días siguientes al de la inscripción relativa, a los Presidentes Municipales correspondientes, dependencias oficiales, organismos descentralizados y de carácter privado legalmente constituidos, que tengan interés en el fenómeno de conurbación, con el fin de integrar la Comisión Intermunicipal de Conurbación.

Artículo 39.- La Comisión Intermunicipal de Conurbación será un organismo de carácter técnico, que se organizará y funcionará conforme lo determine el Reglamento de esta Ley.

Artículo 40.- En el caso de Zonas de Conurbación en las que participe el Estado, y una o más Entidades Federativas, se estará a lo dispuesto en la legislación Federal de la materia.

CAPITULO VI DE LA CONSERVACION Y EL MEJORAMIENTO

Artículo 41.- La conservación de los Centros de Población es la acción que tiende a mantener:

- I. El equilibrio Ecológico, y
- II. El buen estado de las obras materiales y, en general, todo aquello que corresponde a su acervo histórico y cultural.

Artículo 42.- El mejoramiento es la acción que busca reordenar y renovar los Centros de Población, mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos y la ejecución de las obras materiales necesarias.

Artículo 43.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma parcial o total, serán objeto de programas de mejoramiento con el fin de reordenarlas o protegerlas y lograr el mejor aprovechamiento de sus elementos, integrándolas al desarrollo urbano procurando, particularmente, el beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 44.- Los programas de mejoramiento o conservación deberán contener:

- I. La demarcación y ubicación del área;
- II. Las características y condiciones del área;
- III. La justificación del programa;
- IV. Los objetivos que se persiguen;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

V. Los derechos y obligaciones de los particulares afectados;

VI. El diseño de conjunto y los proyectos arquitectónicos correspondientes, los cuales deberán estar adecuados al medio físico de que se trate;

VII. El procedimiento de mejoramiento o conservación;

VIII. La procedencia y aplicación de los recursos económicos necesarios para llevarlos a cabo; y

IX. Los efectos sociales que puedan producirse en la población del área afectada.

Artículo 45.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas de conservación y/o mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para tal efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con las autoridades en la materia, o con terceros.

CAPITULO VII DE LA ORDENACION TERRITORIAL

Artículo 46.- Para los efectos de esta Ley, se establecen las siguientes definiciones:

I. PROVISIONES: Son las áreas que serán utilizadas en el futuro para la fundación de un Centro de Población;

II. USOS: Son los aprovechamientos urbanos específicos que la autoridad competente ordena para determinadas áreas y conforme a los cuales, otorga las autorizaciones correspondientes;

III. RESERVAS: Son las áreas de crecimiento, que una vez declaradas, constituyen el suelo urbanizable del Centro de Población, en el tiempo y forma que la autoridad competente determine;

IV. DESTINOS: Son los aprovechamientos urbanos específicos que se prevé dedicar a la dotación de servicio y fines públicos.

Artículo 47.- Para el efecto de ordenar y regular el Desarrollo Urbano, el territorio del Estado se clasifica en:

I. Zonas Urbanizadas;

II. Reservas Territoriales;

III. Provisiones para la creación de nuevos Centros de Población;

IV. Espacios naturales o zonas de reserva ecológica, y artificiales, objetos de conservación;

V. Espacios dedicados al mejoramiento; y

VI. Espacios rurales.

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

Artículo 48.- Las Zonas Urbanizadas podrán ser dedicadas a:

- I. Habitación;
- II. Recreación;
- III. Comercio;
- IV. Industria;
- V. Servicios y fines públicos;
- VI. Reservas Territoriales; y
- VII. Otros usos que no contravengan lo preceptuado por esta Ley.

Artículo 49.- Se consideran áreas destinadas a la Conservación:

- I. Las que por sus características naturales, como la existencia en ellas de bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos, condicionen el equilibrio ecológico;
- II. Las áreas abiertas y cuerpos de agua, los cerros, colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de cada centro poblacional;
- III. Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;
- IV. Las áreas cuyo uso pueda afectar al paisaje urbano o rural; y
- V. Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen peligro permanente o temporal para los asentamientos humanos.

En estos espacios la urbanización será restringida, y sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.

Artículo 50.- En todos los demás casos no previstos en el artículo que antecede, las autoridades correspondientes podrán acordar la urbanización conforme a las normas y lineamientos de los programas respectivos y leyes aplicables.

Artículo 51.- Determinadas en los programas de desarrollo urbano, las áreas de provisiones y reservas, así como los usos y destinos, las declaratorias correspondientes, serán publicadas e inscritas en los términos y plazos previstos por esta Ley.

Artículo 52.- Las áreas y predios comprendidos en las zonas declaradas como reserva territorial, serán utilizadas por sus propietarios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento.

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

Artículo 53.- El valor catastral de los predios situados en zonas declaradas de reserva territorial, o sujetos a conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momento en que se haya hecho la declaratoria respectiva y continuarán así mientras esta persista.

CAPITULO VIII DE LA ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE TRANSPORTE

Artículo 54.- Se entiende por estructura vial y sistema de transporte, el conjunto de elementos necesarios para el traslado de personas y bienes dentro del territorio del Estado.

Artículo 55.- El Ejecutivo Estatal determinará, por conducto de las Secretarías de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas:

- I. El proyecto de la red de vías públicas, sus características, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes a las mismas, conforme a la legislación aplicable;
- II. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;
- III. Las limitaciones al uso de las vías públicas;
- IV. Las especificaciones para modificar, definitiva o temporalmente, las vías públicas; y
- V. La conveniencia y forma de penetración al territorio del Estado de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y, en general, toda clase de redes de transportación y distribución en lo que no sea competencia federal.

Artículo 56.- Los anteproyectos relativos a estructura vial deberán ser sometidos a la consideración del Gobernador del Estado por la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas, para los efectos de su aprobación, en su caso, como programa parcial de desarrollo urbano.

CAPITULO IX DE LA FUSION, SUBDIVISION, LOTIFICACION, RELOTIFICACION, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Artículo 57.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. FUSION: La unión; en un sólo predio de dos o más terrenos colindantes;
- II. SUBDIVISION: La partición de un terreno en no más de cinco fracciones, que no requiere del trazo de una o más vías públicas;
- III. LOTIFICACION: La división de terrenos en lotes para su enajenación, cuando tales terrenos se encuentren comprendidos en un área urbanizada;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

IV. RELOTIFICACION: Es la modificación que se haga al plano de lotificación aprobado y registrado.

V. FRACCIONAMIENTOS: La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas e incluya obras de urbanización; y

VI. CONDOMINIO: El inmueble que consta de diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel, o a la vía pública; perteneciente a distintos propietarios, cada uno de los cuales tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesaria para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 58.- Los fraccionamientos pueden ser:

I. De habitación, interés social y medio.

II. Residenciales;

III. Campestres;

IV. De granjas; e

V. Industriales.

El reglamento determinará las características de cada tipo de fraccionamiento, así como las obligaciones y requisitos con los que deba cumplir el fraccionador.

Artículo 59.- Los condominios se organizarán y funcionarán conforme lo establezca el Reglamento de esta Ley.

Artículo 60.- Las autoridades competentes, para cancelar licencias, permisos y autorizaciones de fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones, fraccionamientos y condominios en general, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

I. Las zonas que se permitan;

II. Las diversas clases de fraccionamiento, en función de su uso;

III. Los índices aproximados de densidad de población;

IV. La clase de condominio de que se trate, en su caso;

V. La organización de la estructura vial y el sistema de transporte;

VI. La proporción y aplicación de las inversiones a realizar;

VII. Las especificaciones relativas a características, dimensión, construcción en lotes individuales y densidades totales;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

VIII. La fijación del precio máximo a que deberá sujetarse la venta de los predios y condominios, así como el término en que tendrán vigencia dichos precios;

IX. Las proporciones relativas a las áreas en favor del Gobierno para equipamiento y servicios urbanos;

X. Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto;

XI. La correspondencia con los Programas de Desarrollo Urbano en vigor; y

XII. Las demás que señalen otras disposiciones legales en la materia.

Artículo 61.- Las licencias, permisos y autorizaciones de fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones, fraccionamientos y condominios, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

I. Zonas arboladas;

II. Zonas de valores naturales y urbanos;

III. Zonas monumentales arqueológicas;

IV. Zonas culturales;

V. Zonas recreativas;

VI. Las medidas del lote tipo autorizado en la zona; y

VII. El equilibrio de la densidad de población.

Artículo 62.- El Ejecutivo Estatal por conducto de la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas, promoverá el Desarrollo de fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales de interés social, medio y de desarrollo progresivo, a cuyo efecto aprovechará las reservas territoriales disponibles.

En estos casos, tomará las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social que es inherente a aquellos.

Artículo 63.- La publicidad destinada a promover la venta de lotes de fraccionamientos, condominios y viviendas, en general, se sujetará a la aprobación previa de la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas.

CAPITULO X DE LA VIVIENDA

Artículo 64.- Para los efectos de esta Ley, las viviendas se clasifican en:

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

- I. Unifamiliares;
- II. Bifamiliares;
- III. Plurifamiliares; y
- IV. Conjuntos habitacionales.

El Reglamento determinará las características de cada tipo de vivienda.

Artículo 65.- Las autoridades competentes, con estricto apego a los Programas de Desarrollo Urbano en vigor, determinarán las zonas en que se permita la construcción de viviendas, las clases de estas y las normas a las cuales deberán sujetarse.

Artículo 66.- Los fondos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a construir en zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley. Propondrán, además, a vincular la vivienda con el transporte buscando la proximidad con los centros de trabajo, orientando la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social; destinando espacios para la recreación, zonas arboladas, construcción de planteles escolares, mercados y en suma, el equipamiento urbano que genere la auto-suficiencia funcional del conjunto.

CAPITULO XI DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 67.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por:

- I. INFRAESTRUCTURA URBANA: Las redes por las que se comunican personas, bienes tales como: estructura vial, distribución de agua, drenaje y alcantarillado, electricidad, teléfono, etc.
- II. EQUIPAMIENTO URBANO: Los edificios y espacios públicos tales como: escuelas, parques, jardines y similares; y
- III. SERVICIOS URBANOS: Las actividades públicas operativas tales como: transporte, recolección de basura, vigilancia policiaca, bomberos, entre otras.

Artículo 68.- Cuando se pretendan hacer instalaciones, construcciones, aplicaciones o modificaciones a la infraestructura, equipamiento o servicios urbanos, deberá girarse solicitud por escrito a las autoridades competentes, acompañando a la misma, los proyectos de obras respectivos para su consideración, cumpliendo con los demás requisitos que señale el Reglamento.

Artículo 69.- Para el estudio de las solicitudes a que se refiere el artículo anterior, las autoridades correspondientes tomarán en consideración entre otros, los siguientes aspectos:

- I. Distribución y densidad de población en la zona;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

- II. Distribución de la demanda de servicios, especificando la que no esté cubierta;
- III. La equitativa correspondencia entre los servicios y la población;
- IV. Procedimientos para su realización;
- V. Medios para la satisfacción de la demanda;
- VI. Régimen financiero para la ejecución de la obra; y
- VII. La adecuación a lo establecido en los programas de desarrollo urbano en vigor.

CAPITULO XII DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 70.- El desarrollo urbano tendrá entre otros objetivos, el de la conservación y acrecentamientos del patrimonio cultural de la Entidad. Se consideran afectados al patrimonio cultural del Estado, los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, bosques, y en general, todo aquello que corresponda a su acervo tradicional e histórico.

Artículo 71.- Para la conservación y acrecentamiento del patrimonio a que se refiere el artículo que antecede, los programas de desarrollo urbano considerarán las medidas, acciones y disposiciones que coadyuven a recuperarlo y preservarlo.

CAPITULO XIII DE LA EJECUCION DE OBRAS

Artículo 72.- Toda ejecución de obras públicas o privadas, deberá sujetarse a lo establecido en los programas de desarrollo urbano; sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlas.

Artículo 73.- En las obras de construcción, instalación, ampliación, reconstrucción, remodelación, demolición, de arreglo, anuncio, funcionamiento o pasado de escala, y demás que se lleven a cabo, sin licencia o en contravención a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se aplicarán las sanciones establecidas en esta Ley.

Artículo 74.- La Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas, en coordinación con las autoridades municipales correspondientes, supervisará y vigilará en todo momento que en la ejecución de obras se cumpla con los lineamientos señalados en los programas de desarrollo urbano.

CAPITULO XIV DE LAS SANCIONES

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

Artículo 75.- Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano, las Declaratorias expedidas con arreglo a ellos y demás disposiciones que se emitan al respecto, facultan a las autoridades en la materia para imponer a los infractores las sanciones administrativas que en forma discrecional señalen.

Artículo 76.- Las autoridades en la materia podrán imponer las sanciones siguientes:

- I. Multa hasta por doscientas veces el salario mínimo diario vigente en la zona económica correspondiente a la Entidad;
- II. Remodelación, con cargo al infractor, de la obra o edificación construida con violación a las normas urbanísticas;
- III. Demolición, con cargo al infractor, de la obra o edificación realizada en contravención a las disposiciones urbanísticas;
- IV. Despido del funcionario que conceda licencia, permiso o autorización de ejecución de obras, en violación a los programas y declaratorias respectivas; y
- V. Arresto hasta por 36 horas.

Artículo 77.- Las autoridades en la materia para el cumplimiento de sus disposiciones podrán aplicar las medidas siguientes:

- I. Suspensión de trabajos y servicios;
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. Desocupación y desalojo de inmuebles o terrenos; y
- IV. Retiro de instalaciones.

Artículo 78.- Las infracciones serán aplicadas previa audiencia del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que incurrieren.

Artículo 79.- Los técnicos o empresas encargadas de las obras que se realicen en contravención a las disposiciones urbanísticas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieren.

CAPITULO XV DE LOS RECURSOS

Artículo 80.- Contra las resoluciones administrativas dictadas por las autoridades competentes, en relación a los Programas de Desarrollo Urbano y las Declaratorias que de ellos emanen, sólo procederá el recurso de

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

revocación. Contra las resoluciones pronunciadas por las autoridades administrativas competentes, en violación a esta Ley o a su Reglamento, procederá el recurso de revisión.

Artículo 81.- El recurso de revocación se interpondrá ante la autoridad que haya dictado la resolución impugnada, y el de revisión ante el superior jerárquico de la misma.

Artículo 82.- La tramitación de los recursos establecidos en el artículo anterior, se sujetará a las siguientes normas:

I. Se interpondrán en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución administrativa que impone la sanción, o de aquella en que se tenga conocimiento de que se ha violado la Ley o su Reglamento en perjuicio del interesado;

II. Se interpondrá mediante un escrito que deberá contener:

- a) Nombre o razón social y domicilio del promovente;
- b) Documentos que acrediten su interés jurídico;
- c) Relación de hechos que estime conveniente sobre la afectación que alegue; y
- d) Las pruebas que considere necesarias.

III. Si dentro del término fijado en la fracción anterior, el interesado no interpusiera su recurso, su derecho de hacerlo se tendrá por perdido y de intentar ejercerlo, el escrito que a tal efecto presente, le será desechado de plano.

Artículo 83.- La autoridad ante quien se interponga el recurso deberá resolver lo conducente en un término no mayor de 15 días contados a partir de la fecha de recepción del escrito de impugnación, debiendo notificar personalmente al promovente la resolución definitiva del mismo, dentro de los tres días siguientes al de haber sido dictada.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor quince días después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Quedan abrogadas las siguientes Leyes:

- a) Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, de fecha diciembre 12 de 1978;
- b) Ley de Condominio del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco, de fecha octubre 28 de 1978;
- c) Ley de Fraccionamientos para el Estado de Tabasco, de fecha junio 3 de 1976;
- d) Ley de Construcciones y Subdivisiones del Estado de Tabasco, de fecha 17 de mayo de 1975;

Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco

e) Ley de Planificación Urbana del Estado de Tabasco, de Fecha noviembre 17 de 1972;

f) Ley de Fomento y Protección de Conjuntos, Parques y Ciudades Industriales del Estado de Tabasco, de fecha 25 de octubre de 1975;

TERCERO.- Se derogan todas las demás disposiciones contenidas en otras Leyes que se opongan a estas normas.

CUARTO.- Queda vigente el Reglamento de Construcciones del Estado de fecha septiembre 27 de 1975, en tanto los Ayuntamientos expidan, en uso de sus facultades, las normas reglamentarias aplicables a la materia.