



Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos. H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala. Poder Legislativo.

ALFONSO ABRAHAM SÁNCHEZ ANAYA, Gobernador del Estado a sus habitantes sabed:

Que por conducto de la Secretaría Parlamentaria del Honorable Congreso del Estado, con esa fecha se me ha comunicado lo siguiente:

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA, A NOMBRE DEL PUEBLO
DECRETA.**

NUMERO 153

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL ESTADO DE TLAXCALA

**TÍTULO PRIMERO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Capítulo I
Disposiciones Generales**

Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público, y tienen por objeto definir las bases para regular y controlar la planeación y administración del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado de Tlaxcala, en términos de lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2. El ordenamiento territorial comprende las políticas, estrategias y acciones del desarrollo integral del territorio, de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano del Estado de Tlaxcala.

Artículo 3. Las disposiciones relativas a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, que expidan los municipios, respetarán las bases relativas al ordenamiento territorial y tenderán a mejorar la calidad de vida, elevar la productividad, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente.

Artículo 4. Para los efectos de esta ley se entenderá por:

- I. Acción urbana. A la introducción o mejoramiento de infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y servicios, la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, su urbanización y demás procesos tendientes al uso y aprovechamiento del suelo urbano;
- II. Administración urbana. Al conjunto de disposiciones legales de instituciones, organismos, mecanismos y acciones que tienen como fin regir las diversas actividades realizadas cotidiana o eventualmente en el medio urbano; especialmente las relacionadas con los objetivos del servicio público;
- III. Área no urbanizable. A la superficie que, en razón de su naturaleza, función o destino, no debe incorporarse al desarrollo urbano, o esté sujeta a restricciones en su aprovechamiento;

- IV. Asentamiento humano. Al establecimiento de un determinado 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. Centro de población. A las áreas constituidas por las zonas urbanizadas; las que se reserven a su expansión futura y las que se consideren no urbanizables, por estar constituidas por elementos naturales que cumplen con una función de conservación o preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de las autoridades competentes se provean para la fundación de los mismos;
- VI. Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda. Al Órgano de participación de la sociedad organizada, que auxiliará a las autoridades y coadyuvará al cumplimiento de los programas de desarrollo urbano;
- VII. Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda. Al Órgano de participación de la sociedad organizada y asesoría al Gobierno Municipal para el mejor cumplimiento de los programas de desarrollo urbano;
- VIII. Conjunto urbano. A la modalidad de acción urbana en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo;
- IX. Desarrollo urbano. Al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Destinos del suelo. A los fines públicos futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano;
- XI. Dictamen de congruencia. Al documento mediante el cual la Secretaría, revisa y resuelve sobre la congruencia respecto de las disposiciones de esta ley y las políticas y estrategias establecidas en los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, con lo solicitado por los particulares y niveles de gobierno;
- XII. Equipamiento urbano. Al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, destinados a prestar a la población los servicios administrativos, educativos, comerciales, de salud y asistencia, recreativos y otros, así como los inmuebles, edificios y espacios públicos o privados, en los que se desarrollen las actividades económicas y sociales;
- XIII. Fraccionamiento. A la división mayor a cinco de un predio que, urbanizado y conteniendo calles generales, accesos y servicios públicos, construidos o no tengan por objeto transmitir su dominio, posesión o uso a terceras personas por cualesquiera de las formas de enajenación autorizadas por las leyes, y conforme a un uso previamente determinado y autorizado;
- XIV. Fundación. A la creación o establecimiento de un asentamiento humano en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la entidad;
- XV. Infraestructura urbana. A los sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes y servicios para el buen funcionamiento de los centros de población, en beneficio de la comunidad, tales como, estructura vial, electricidad, teléfonos, agua potable y drenaje;

- XVI. Licencia de uso de suelo. Al documento expedido por la autoridad municipal, mediante el cual se autoriza a un predio o zona, un uso o destino específico de un centro de población con apego a los programas de desarrollo urbano respectivos;
- XVII. Normas de desarrollo urbano. Al conjunto de lineamientos que establecen las características que deberán cumplir las dependencias y los particulares en materia de planeación territorial y urbana;
- XVIII. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos. Al proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades comunitarias económicas, sociales o de otra índole en el territorio del Estado;
- XIX. Política de conservación. A la acción orientada a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de las obras materiales de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos y en general de las áreas que constituyen acervos históricos y culturales. Esta política puede ser aplicable puntual o zonalmente;
- XX. Política de consolidación. A la acción aplicable a centros de población que requieren, se racionalice el uso del agua y del suelo, optimizando la infraestructura y el equipamiento urbano;
- XXI. Política de control. A la acción orientada a regular el ritmo de crecimiento de los centros de población en los que la concentración provoca efectos negativos sociales y económicos. En los centros de población con este tipo de política, a través de instrumentos fiscales e impositivos, se condicionará estrictamente el uso del suelo, del agua y de los energéticos, y se controlarán las actividades industriales y la contaminación. Se fomentarán las actividades de administración y los servicios especializados;
- XXII. Política de crecimiento. A la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las áreas y reservas territoriales, conforme a lo dispuesto en esta ley, y los programas de desarrollo urbano;
- XXIII. Política de impulso. A la acción orientada a canalizar recursos destinados al desarrollo urbano de centros de población seleccionados para asegurar un efectivo estímulo a su crecimiento;
- XXIV. Política de mejoramiento. A la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población deterioradas física o funcionalmente. Será aplicable para mejorar las condiciones de bienestar de la población y resarcir los efectos negativos que el entorno natural y cultural han resentido;
- XXV. Programa de desarrollo urbano. A los programas básicos y derivados a que se refiere el artículo 32 de esta ley;
- XXVI. Programa director de desarrollo urbano de centro de población. Al conjunto de disposiciones y normas emitidas para ordenar, planear y regular la zonificación, las reservas, usos y destinos del suelo de los centros de población, así como para establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios; para la conservación, mejoramiento y crecimiento;

- XXVII. Programa estatal de desarrollo urbano y vivienda. Al conjunto de principios, objetivos, políticas, estrategias, programas operativos, instrumentos y normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar, regular y planear los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a fin de determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de las áreas y predios; y establecer la estrategia de desarrollo urbano y vivienda ordenado y sustentable de la entidad, observando otras disposiciones jurídicas aplicables;
- XXVIII. Programa estatal de ordenamiento territorial. Al estudio que sienta las bases para el desarrollo de la entidad, en él se soportan las bases de otros sectores que tienen relación directa con el mismo, además establece, las directrices que en materia de desarrollo estratégico, debe tomar el Estado para que de manera sustentable se realice lo planeado, tomando como referencia, las características particulares que presente el territorio tlaxcalteca;
- XXIX. Programa parcial de desarrollo urbano. Al que tienen por objeto ordenar y regular un área determinada o zona comprendida dentro del centro de población de que se trate;
- XXX. Programa regional y subregional de desarrollo urbano. Al que tiene por objeto compatibilizar las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en zonas o regiones determinadas por el ordenamiento territorial;
- XXXI. Programa sectorial de desarrollo urbano. Al conjunto de acciones dirigidas a regular elementos y componentes del desarrollo urbano, tales como el transporte, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la ecología urbana, las vialidades, la recolección y tratamiento de basura doméstica e industrial, captación y utilización del agua pluvial, el drenaje y tratamiento de aguas residuales, así mismo la prevención de riesgos por diversos agentes como inundaciones, vientos, cruces de líneas de alta tensión eléctrica, ductos de combustibles, derechos de vía federal de carreteras, ferrocarriles, fallas geológicas y otras análogas;
- XXXII. Región. Al espacio geográfico, delimitado en función de elementos de análisis previamente establecidos y señalados en el programa estatal de ordenamiento territorial;
- XXXIII. Secretaría. A la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- XXXIV. Zonificación primaria. A la determinación de las áreas que integran un centro de población tales como las áreas urbanizadas, urbanizables y de conservación y preservación ecológica, conforme lo establezcan los programas de desarrollo urbano, y
- XXXV. Zonificación Secundaria. A la determinación de las áreas que contendrán los diversos usos y destinos del suelo, tanto en las zonas urbanizadas como en las urbanizables.

Artículo 5. Los derechos de propiedad, posesión y cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares sin contravenir las disposiciones de esta ley.

Artículo 6. Los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas de desarrollo urbano, ni contravenir las políticas y estrategias de ordenamiento territorial.

Artículo 7. Los permisos, autorizaciones o licencias que otorguen las autoridades que contravengan lo establecido en esta ley, no surtirán efecto alguno.

Artículo 8. No se inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni en el Catastro Estatal o Municipal, si no se ajusta a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 9. Los notarios y fedatarios públicos solo autorizarán escrituras en actos, contratos o convenios, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con el uso de las áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta ley; mismas que deberán ser inscritas en los instrumentos públicos respectivos.

Artículo 10. Las disposiciones de esta ley son aplicables también a las tierras pertenecientes a los núcleos de población ejidal, sin perjuicio de lo que disponga al efecto la ley de la materia.

Artículo 11. En lo no previsto por esta ley se aplicará supletoriamente la legislación federal competente en la materia.

Capítulo II Autoridades Competentes

Artículo 12. Son órganos encargados de la aplicación de esta ley, en el ámbito de sus competencias, las siguientes:

- I. El titular del Poder Ejecutivo;
- II. La Secretaría;
- III. El Honorable Congreso del Estado;
- IV. Las autoridades municipales, conforme a las atribuciones a que esta ley se refiere;
- V. Las comisiones de conurbación intermunicipales, y
- VI. Las comisiones de conurbación interestatal, en los términos de la ley General de Asentamientos Humanos, esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 13. El titular del Poder Ejecutivo, tendrá las facultades siguientes:

- I. Expedir los programas y disposiciones estatales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, así como los planes regionales y subregionales de desarrollo;
- II. Vigilar en términos de las disposiciones aplicables y en coordinación con los ayuntamientos, el equilibrado desarrollo de las diversas regiones y centros de población del Estado;
- III. Emitir los criterios de aplicación de las normas de desarrollo urbano, y
- IV. Las demás que le señalen esta ley, sus normas de desarrollo urbano y demás normas aplicables.

Artículo 14 . Son facultades de la Secretaría:

- I. Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la entidad, en los términos de esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Formular los dictámenes de congruencia respecto de los programas de desarrollo urbano, con apego a esta ley;
- III. Brindar asistencia técnica a los municipios para la formulación de sus programas municipales de desarrollo urbano y los aspectos que de éstos se deriven;
- IV. Fungir como órgano de consulta en materia de planeación territorial y urbana del Gobierno del Estado, los municipios y los sectores social y privado;
- V. Formular los dictámenes de impacto urbano para las acciones urbanas que lo requieran, de conformidad con esta ley;
- VI. Participar conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los programas de desarrollo urbano;
- VII. Propiciar los mecanismos que hagan efectiva la participación organizada de los grupos sociales en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano a que se refiere esta ley;
- VIII. Aplicar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial que sean de su competencia conforme a esta ley y demás disposiciones;
- IX. Emitir las normas de desarrollo urbano con apego a esta ley;
- X. Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los programas estatales de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y vivienda, así como de los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano y los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales e interestatales y, demás disposiciones que de ellos se deriven;
- XI. Proponer las políticas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad, y
- XII. Las demás que le otorgue esta ley y otras disposiciones.

Artículo 15. Las autoridades municipales tendrán las facultades siguientes:

- I. Elaborar, aprobar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda en su ámbito Municipal, así como los demás que de éstos se deriven, en congruencia con los programas estatales;
- II. Participar en la formulación de los programas estatales de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano y de Vivienda, en los términos de esta ley;

- III. Enviar a la Secretaría, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Programa Director Urbano de Centro de Población, los planes parciales o sectoriales y los que de éstos se deriven previamente a su aprobación por el Ayuntamiento; para que emita el dictamen de congruencia con los programas estatales, regionales y subregionales.
- IV. Regular y controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que no se lleven a cabo acciones de urbanización que no estén previstas en los programas de desarrollo urbano aprobados, publicados e inscritos o que contravengan las disposiciones de esta ley;
- V. Participar directamente o a través de mecanismos de coordinación con la Federación o el Gobierno del Estado, en la constitución y administración de reservas territoriales para el desarrollo habitacional, industrial, comercial, de servicios, así como para la protección ecológica, el desarrollo agropecuario, forestal y otros, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Participar en la formulación, ejecución, control y evaluación de los programas: de ordenación y desarrollo urbano de las zonas conurbadas, regionales y subregionales que impacten su territorio;
- VII. Celebrar con los gobiernos federal, estatal y municipales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos, prioridades y finalidades previstos y propuestos en los programas de desarrollo urbano del Municipio, conforme a la legislación vigente;
- VIII. Fomentar la participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los programas de desarrollo urbano en su territorio;
- IX. Participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, coordinadamente con autoridades federales y estatales, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano;
- X. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- XI. Expedir las autorizaciones de licencias o permisos de uso del suelo, fusiones, divisiones, modificaciones, fraccionamiento, régimen en condominio y conjuntos urbanos, de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano;
- XII. Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el Municipio, aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento que emita, así como el registro de las asociaciones que sus habitantes integren;
- XIII. Recibir los fraccionamientos y conjuntos habitacionales, cuando se hayan cumplido los requisitos establecidos en las normas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables;
- XIV. Celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado para que éste preste los servicios de competencia municipal a que se refiere esta ley;

- XV. Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, y
- XVI. Las demás que les otorgue esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 16. El Congreso del Estado, en materia de ordenamiento territorial, tendrá las facultades siguientes:

- I. Aprobar la clasificación de los centros de población, de acuerdo a lo previsto en los programas estatales de ordenamiento territorial y demás disposiciones aplicables, y
- II. Dictaminar sobre los conflictos que se presenten entre municipios y entre éstos y el Gobierno del Estado, en materia de ordenamiento territorial.

Artículo 17. Los ayuntamientos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere esta ley, contarán en su estructura de gobierno con una unidad administrativa de apoyo técnico y operativo en materia de planeación urbana.

Artículo 18. Los ayuntamientos promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación con los sectores público, social y privado, a efecto de fomentar la realización de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y vivienda.

Capítulo III Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda

Artículo 19. Se crea la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, dependiente de la Secretaría, como un cuerpo asesor y de consulta con carácter honorífico, para el cumplimiento de los objetivos y metas de los programas de desarrollo estatal.

Artículo 20. La Comisión Estatal, se integra de la manera siguiente:

- I. **Un Presidente.** Que será el titular del Poder Ejecutivo o la persona que éste designe;
- II. **Un Secretario Técnico.** Que será el Secretario de Obras Públicas, Desarrollo urbano y Vivienda del Estado;
- III. **Vocales.** Los necesarios de acuerdo a la materia, y que podrá ser un representante de cada cámara, colegio, asociación y organización, de instituciones académicas y de investigación en el Estado y del sector social y privado, y
- IV. Los representantes municipales, cuando se traten asuntos de su competencia.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales.

Artículo 21. Las decisiones de la Comisión Estatal se tomarán por mayoría de votos. El Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad, en caso de empate.

Artículo 22. La organización y funcionamiento de la Comisión Estatal, se establecerá en su Reglamento Interno.

Artículo 23. La Comisión Estatal, tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Asesorar a las autoridades competentes en el proceso de planeación del ordenamiento territorial de acuerdo con los fines de esta ley;
- II. Opinar en la elaboración y cumplimiento del programa estatal de ordenamiento territorial;
- III. Sugerir mecanismos para ordenar y regular las zonas conurbadas intermunicipales e interestatales;
- IV. Ser el conducto para dar a conocer las propuestas y observaciones que haga la comunidad organizada respecto del ordenamiento territorial;
- V. Opinar en aquellos asuntos que se presenten a su consideración;
- VI. Proponer modificaciones a los programas de ordenamiento territorial y sugerir la formulación de otros que respondan a las necesidades de la comunidad;
- VII. Opinar sobre los proyectos y las obras de infraestructura y equipamiento urbano que se sometan a su consideración;
- VIII. Proponer al titular del Poder Ejecutivo su Reglamento Interno, y
- IX. Las demás que se relacionen con la naturaleza de sus funciones.

Artículo 24. Los ayuntamientos del Estado, contarán con un órgano de asesoría y consulta de carácter honorífico, en materia de desarrollo municipal, denominado Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 25. El Comité Municipal estará integrado de la manera siguiente:

- I. Un Presidente. Que será el Presidente Municipal, o la persona que este designe;
- II. Un Secretario Técnico. Que será el titular de la unidad administrativa a que se refiere el artículo 17 de esta ley, o en su caso, el Director de Obras Públicas;
- III. Vocales. Los que se requieran de acuerdo a la materia, y que podrá ser un representante de cada cámara, colegio, asociación y organización, de instituciones académicas y de investigación en el Estado y del sector social y privado. Así como, un representante del gobierno estatal.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales. Cada uno de los integrantes del Comité Municipal tendrán voz y voto.

Artículo 26. Las decisiones del Comité Municipal, se tomarán por mayoría de votos. El Presidente del Comité tendrá voto de calidad, en caso de empate.

Artículo 27. La organización y funcionamiento del Comité Municipal, se establecerá en su Reglamento Interno.

Artículo 28. Los comités municipales, coordinarán sus acciones con la Comisión Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen.

Artículo 29. Son atribuciones del Comité Municipal, las siguientes:

- I. Asesorar al Ayuntamiento en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como opinar respecto de los programas que se realicen en el Municipio, o con otros municipios;
- II. Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, revisar, modificar y actualizar los planes y programas que se deriven del Desarrollo Urbano y Vivienda en el Municipio;
- III. Proponer acciones permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con los programas municipales;
- IV. Solicitar la opinión de la Comisión Estatal en algún asunto específico;
- V. Promover y organizar la participación y cooperación de los particulares interesados en materia de obras y servicios públicos, con las autoridades estatales y municipales;
- VI. Evaluar a solicitud de la Presidencia Municipal, los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes;
- VII. Proponer las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano y la vivienda y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, y
- VIII. Las demás que le confiera esta ley y otras disposiciones aplicables.

TÍTULO SEGUNDO PLANEACIÓN TERRITORIAL Y URBANA

Capítulo I Sistema Estatal de Planeación Urbana

Artículo 30. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, así como la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, constituyen acciones fundamentales previstas en esta ley, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio del Estado.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, entre los gobiernos estatal y municipales, de acuerdo a lo dispuesto por esta ley, la ley federal en la materia y demás disposiciones aplicables.

Los ayuntamientos, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias para tal efecto.

Artículo 31. La planeación territorial y urbana, en los niveles estatal y municipal, así como en los centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo sustentable integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos de los planes de desarrollo.

Artículo 32. La planeación y regulación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal de Planeación Urbana, integrado por los programas siguientes:

Programas Básicos. Aquellos previstos por la ley federal en la materia como indispensables para la planeación urbana local, y que son:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial;
- II. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. Programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intermunicipales;
- IV. Programas municipales de desarrollo urbano, y
- V. Programas directores urbanos de centros de población.

Programas Derivados. Aquellos que se desprenden de los básicos y tienen por finalidad regular un área o porción y sector de desarrollo urbano, con mayor detalle físico o técnico, y que son:

- I. Programas regionales;
- II. Programas subregionales;
- III. Programas sectoriales, y
- IV. Programas parciales.

Artículo 33. Los programas de desarrollo urbano se formularán en los términos previstos en esta ley y las normas de desarrollo urbano respectivas, mismas que se remitirán al titular del Ejecutivo del Estado para su aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un diario de mayor circulación en la entidad, en un plazo no mayor a treinta días naturales.

Artículo 34. El Ejecutivo del Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con el gobierno federal, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población, de acuerdo al Sistema Urbano Nacional y Estatal.

Artículo 35. Los programas de desarrollo urbano básicos y derivados previstos en esta ley, contendrán los elementos necesarios para ser congruentes y homogéneos respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Artículo 36. Los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, para

ordenar y regular los asentamientos humanos a través de medidas de conservación, mejoramiento y crecimiento en aquellas áreas de interés común, comprendidas en la zona conurbada respectiva.

Artículo 37. Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales serán elaborados por los gobiernos estatal y municipales con apego a la ley federal en la materia.

Capítulo II Conurbaciones en el Territorio del Estado

Artículo 38. Cuando se identifique una conurbación intermunicipal, la Secretaría y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta ley y las normas de desarrollo urbano.

Artículo 39. El Convenio de Conurbación que se celebre, en términos del artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en dos diarios de mayor circulación en la entidad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Artículo 40. Una vez publicado el Convenio de Conurbación Intermunicipal, dentro de los treinta días siguientes, el titular del Poder Ejecutivo, por conducto del Secretario General de Gobierno, convocará a los presidentes municipales involucrados a efecto de instalar la Comisión de Conurbación como órgano de coordinación permanente para regular y ordenar la zona conurbada intermunicipal de que se trate.

Artículo 41. Se creará la Comisión de Conurbación Intermunicipal de carácter honorífico, con las funciones siguientes:

- I. Formular, aprobar, coordinar su ejecución y evaluar el programa de ordenación de la zona conurbada intermunicipal;
- II. Promover, coordinar y gestionar ante las autoridades federal, estatal y municipales, correspondientes, en el ámbito de su jurisdicción y competencia, el cumplimiento y ejecución del programa de ordenación de la zona conurbada intermunicipal;
- III. Coordinar la participación ciudadana en lo relativo a las acciones y obras propias de la conurbación, y
- IV. Expedir su Reglamento Interior.

Artículo 42. La Comisión de Conurbación Intermunicipal estará integrada por:

- I. Un Presidente. Que será el titular del Poder Ejecutivo o la persona que éste designe;
- II. Un Secretario Técnico. Que será el Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado;
- III. Vocales:
 - a. Los presidentes municipales de los ayuntamientos en donde se localice la conurbación;

- b. Los representantes de las dependencias y entidades estatales y federales que se inviten a formar parte de la Comisión; así como de los sectores social y privado que a juicio de la Comisión de Conurbación Intermunicipal deban invitarse a formar parte de la misma, y
- c. Un representante de cada Comité Municipal de los municipios que formen parte de la conurbación intermunicipal.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales. El Secretario Técnico, suplirá al Presidente de la Comisión de Conurbación Intermunicipal.

Artículo 43. La Comisión de Conurbación sesionará cuando menos cuatro veces por año y podrá acordar las reuniones extraordinarias que estime conveniente; requerirá de la asistencia de cuando menos las dos terceras partes de sus miembros para que sus sesiones sean válidas. Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos del quórum legal. El Presidente de la misma tendrá voto de calidad en caso de empate.

Capítulo III Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 44. Los programas de desarrollo urbano serán modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación substancial de las condiciones territoriales, naturales o económicas que le dieron origen, o sobrevenga alguna causa que haga imposible u obsoleta su aplicación;
- II. Surjan estrategias y técnicas diferentes que permitan una formulación más satisfactoria, y
- III. No se apliquen o dejen de cumplirse en sus etapas de ejecución, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Artículo 45. Los procedimientos para que los programas básicos y derivados de desarrollo urbano sean aprobados, revisados, modificados y difundidos se determinarán de acuerdo a lo que señala esta ley y las normas de desarrollo urbano respectivas.

Artículo 46. La revisión o modificación de los programas a que se refiere esta ley, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

- I. El titular del Ejecutivo;
- II. El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. Los ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal, y
- V. Los Comités Municipales.

Artículo 47. Si la Secretaría considera que deben hacerse modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano o a los que de éstos se deriven, atendiendo a la validación de las instancias consultivas respectivas y a las estrategias de desarrollo estatal, señalará las causas y las fundamentará, y hará las

observaciones que considere oportunas para que el Ayuntamiento estudie la viabilidad y, en su caso, formule los ajustes necesarios para su aprobación.

Artículo 48. Realizada la inscripción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o los que de éste se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los municipios sólo podrán expedir licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otra relacionada con áreas y predios, si las acciones están de acuerdo al programa respectivo; cualquier autorización que contravenga lo anterior será nula de pleno derecho.

Capítulo IV Participación Social en el Desarrollo Urbano

Artículo 49. El Ejecutivo del Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 50. En materia de desarrollo urbano, la participación social coadyuvará en:

- I. La formulación, modificación, control, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas de desarrollo urbano en los términos de esta ley y las normas de desarrollo urbano;
- II. El control de los usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población;
- III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- V. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VI. La conservación y preservación del medio ambiente en los centros de población, y
- VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

Capítulo V Efectos de los Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 51. Los programas de desarrollo urbano entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos, dentro de los veinte días naturales siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la Sección de Registro de Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 52. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 53. Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de desarrollo urbano; no podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en esta ley y sus normas de desarrollo urbano.

Artículo 54. Los notarios y demás fedatarios públicos insertarán en las escrituras y actas relativas a actos de enajenación de bienes inmuebles, una cláusula que señale el uso del suelo dictaminado por la autoridad respectiva, establecido en los programas de desarrollo urbano.

Artículo 55. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano vigentes.

TÍTULO TERCERO ELEMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

Capítulo I Derechos de la Propiedad Urbana

Artículo 56. Para cumplir con los principios del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a la ordenación de los asentamientos humanos y en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, la posesión, propiedad y cualquier otro derecho derivado de la tenencia de bienes inmuebles por interés público, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques que determinen las autoridades competentes con base en los programas de desarrollo urbano.

Artículo 57. Las tierras agrícolas y forestales deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades; las disposiciones de los programas de desarrollo urbano no confieren a los propietarios o poseedores de predios, derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento que se establezcan.

Artículo 58. Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en áreas de conservación y mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para este efecto, podrán celebrar convenios con la Federación, el gobierno estatal y los ayuntamientos o terceros.

Artículo 59. En el caso de que los propietarios o poseedores no lleguen a un acuerdo con las autoridades o no cumplan con las obligaciones que adquieren en los convenios que celebren mencionados en el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación aplicable.

Capítulo II Centros de Población

Sección Primera Fundación

Artículo 60. La fundación de un centro de población deberá realizarse evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas y el patrón de asentamiento humano, asimismo, se debe planear su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbana, de reserva y de preservación ecológica.

Una vez realizados los estudios a que hace referencia el párrafo anterior, la Secretaría en coordinación con las autoridades competentes emitirá el dictamen correspondiente.

Artículo 61. La fundación de centros de población prevista en el Programa Estatal o en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se realicen conforme a esta ley, requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado. El decreto señalará la obligatoriedad de formular el programa de desarrollo urbano correspondiente, el cual deberá contener los usos, destinos y reservas del suelo.

Artículo 62. El Congreso del Estado determinará la clasificación de un centro de población, a iniciativa de:

- I. El titular del Poder Ejecutivo;
- II. Los ayuntamientos, y
- III. Los habitantes del centro de población.

Artículo 63. El Congreso del Estado solicitará el dictamen a que se refiere el artículo 60, así como la opinión de la Comisión Estatal y del Comité Municipal, respecto de las iniciativas de Fundación de Centros de Población.

Artículo 64. El Congreso del Estado otorgará la categoría político administrativa que le corresponda, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, la ley Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Sección Segunda Política de Conservación

Artículo 65. Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de desarrollo urbano, el titular del Ejecutivo o el Presidente Municipal correspondiente, podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tenga en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

Artículo 66. Se consideran zonas de conservación:

- I. Las que por sus características y aptitud natural, como bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos, sean condicionantes del equilibrio ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica;
- IV. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje y la imagen urbana;

- V. Las zonas que se hayan visto deterioradas por fenómenos naturales o por explotación o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para los asentamientos humanos, quedarán restringidas al uso urbano y así se establecerá en los programas de desarrollo urbano; sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de bienestar social de carácter colectivo y de uso común, estas áreas se consideran reservas territoriales de uso restringido, y
- VI. Aquellas áreas que prevean otros ordenamientos.

Sección Tercera **Política de Mejoramiento**

Artículo 67. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, serán declaradas por los gobiernos estatal y municipal, espacios dedicados al mejoramiento, se destinarán los recursos necesarios con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 68. Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, con base en esta ley, deberán tomar en cuenta lo siguiente:

- I. El ordenamiento ecológico general del Estado de Tlaxcala;
- II. El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- III. La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos;
- IV. La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;
- V. La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, y
- VI. Las demás que se consideren necesarias para la eficaz acción de mejoramiento.

Sección Cuarta **Política de Crecimiento**

Artículo 69. Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de crecimiento, con base en esta ley, tomarán en cuenta lo siguiente:

- I. La determinación de las áreas de expansión futura de los centros de población;

- II. La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;
- III. Los mecanismos para la adquisición, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores 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 que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta ley;
- IV. La utilización actual del suelo y sus características peculiares tomando las medidas que correspondan, tratándose de áreas naturales protegidas, zonas inundables, zonas minadas por sobreexplotación de cualquier género y áreas afectadas por fallas geológicas, y
- V. La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

Artículo 70. Corresponde a los ayuntamientos la regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y se efectuará mediante:

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los programas de desarrollo urbano;
- II. La determinación de los usos y destinos compatibles;
- III. La celebración de acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y convenios de concertación de acciones con los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población, que considere los requerimientos para discapacitados;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;
- VII. El control, para evitar la ocupación urbana en zonas de riesgo y de preservación y conservación ecológica, y
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento.

Sección Quinta Zonificación

Artículo 71. La Zonificación corresponderá a las autoridades municipales, de acuerdo a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano respectivos, determinando:

- I. Zonificación Primaria:
 - a) Las áreas urbanizadas (área urbana);
 - b) Las áreas urbanizables (área de reserva), e

- c) Las áreas no urbanizables (de conservación y preservación ecológica).
- II. Zonificación secundaria:
- a) Usos y destinos del suelo;
 - b) Estructura urbana;
 - c) Estructura vial;
 - d) Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo;
 - e) Normas técnicas sobre densidades de población permisibles y coeficientes sobre intensidad de uso del suelo;
 - f) Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública, e
 - g) Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realizan actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable.
- III. Los aprovechamientos predominantes de las distintas zonas de los centros de población;
- IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- V. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y
- VI. Las reservas para la expansión de los centros de población.

Artículo 72. Para efectos de ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población, su delimitación comprenderá:

- I. El área urbana: Actualmente ocupada por la infraestructura, equipamientos, construcciones o instalaciones de un centro de población; o que se determine para la fundación del mismo;
- II. El área de reserva: Aquella que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporarla a la expansión futura del centro de población, y
- III. El área de preservación ecológica: Aquella constituida por los elementos naturales que comprenden los condicionantes ecológicos del centro de población.

Artículo 73. Una vez que el programa de desarrollo urbano que establezca destinos sea aprobado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden en él comprendidos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del

suelo ni aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de inscripción del correspondiente programa de desarrollo urbano.

En el caso de que los predios no sean utilizados, conforme al destino previsto, en un plazo de cinco años a partir de la fijada para su ejecución, dicho destino quedará sin efecto, por lo que el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, mientras no se modifique el programa de desarrollo urbano.

Artículo 74. En los predios donde el uso o construcción no corresponda al señalado en los programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento; las modificaciones de uso deberán ajustarse a las disposiciones vigentes.

Capítulo III Ordenamiento Ecológico en los Asentamientos Humanos

Artículo 75. En el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos se observarán los criterios y políticas establecidos en la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala, sus reglamentos y programas en la materia.

Los programas de desarrollo urbano contendrán las disposiciones tendientes al ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, con el objeto de mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los elementos naturales y asegurar el mejoramiento en la calidad de vida de la población.

Artículo 76. Las autoridades responsables de evaluar los estudios de impacto ambiental que se refieran a acciones urbanas ubicadas dentro de los centros de población, vigilarán conjuntamente la congruencia de dichas acciones con los programas de desarrollo urbano en vigor y los reglamentos aplicables.

Capítulo IV Infraestructura y Equipamiento Urbano

Artículo 77. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación en todo o en parte, de los sistemas de infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos, previamente al inicio de obra, deberán ser sometidos a la autorización de la Secretaría o a la autoridad municipal respectiva, de acuerdo con lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano.

La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos estará sujeta a lo dispuesto por esta ley y las normas de desarrollo urbano; a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico vigentes. Los programas determinarán la conveniencia de su localización y forma de penetración en los centros de población; de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales, y en general toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales.

Capítulo V Vivienda

Artículo 78. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda y los municipales, en su caso, se formularán en los términos previstos en esta ley y las normas de desarrollo urbano respectivas. Las autoridades a quienes

corresponda su aprobación, deberán remitirlos al Ejecutivo del Estado para su publicación. El Programa Estatal y sus acciones operativas guardarán la debida congruencia con los programas de ordenamiento territorial y ecológico; la misma estructura deberán observar los programas municipales.

El apartado específico a vivienda, será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, promotores de vivienda y ciudadanía en general. El titular del Poder Ejecutivo propondrá a las dependencias, entidades y organismos competentes, medidas de control, seguimiento y evaluación del mismo.

Artículo 79. Corresponde a la Secretaría y a las autoridades municipales, en la esfera de sus competencias, normar y coordinar las acciones que en materia de vivienda realicen las instituciones públicas y privadas, y el sector social, con el objeto de:

- I. Proporcionar, dentro de su acción gubernamental y política de desarrollo social, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa a las clases económicamente débiles; la oferta de tierra y servicios para el uso habitacional integral, de acuerdo con las estrategias y proyectos previstos en los programas de desarrollo urbano y ajustándose a las políticas ambientales;
- II. Promover esquemas de financiamiento que apoyen a la población de escasos recursos para la obtención y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- III. Incorporar al sector social a la concertación de sus acciones urbanas y de autoconstrucción, de acuerdo a la normatividad del desarrollo urbano;
- IV. Fomentar la utilización de materiales de alta calidad, tecnologías adecuadas y de bajo costo, en la construcción, mantenimiento y mejoramiento de vivienda;
- V. Propiciar la utilización de mano de obra, materiales, equipo técnico y demás componentes de tipo local, en la construcción y mejoramiento de vivienda;
- VI. Prever la disponibilidad de áreas de habitación para el caso de ocurrir contingencias ambientales y desastres, en los que se requiera la reubicación de la población, y
- VII. Integrar el padrón dinámico de solicitantes y beneficiarios, clasificado según niveles socioeconómicos, Municipio, localidad y requerimientos de vivienda.

Artículo 80. Para los efectos del artículo anterior, los tres órdenes de gobierno podrán suscribir acuerdos de coordinación entre sí y, en su caso, celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado; en estos acuerdos y convenios se especificarán:

- I. Los mecanismos para utilizar la reserva territorial o, en su caso, los terrenos disponibles y aptos de acuerdo a la estrategia regional y al Programa de Desarrollo Urbano para su ocupación;
- II. Las acciones, programas e inversiones a que se comprometan la Federación, el Estado y municipios y, en su caso, los sectores social y privado, relativos al financiamiento de las acciones y programas de vivienda;

- III. Medidas o políticas de fomento a la promoción de nuevos asentamientos o ampliaciones de los existentes y, en su caso, las medidas de restricción en zonas declaradas de control, con base en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y
- IV. Lineamientos de diseño, construcción, comercialización, investigación y desarrollo tecnológico que deban satisfacerse en los proyectos para alcanzar los objetivos señalados en los programas de vivienda.

Capítulo VI **Patrimonio Cultural, Imagen Urbana y Paisaje Natural**

Artículo 81. Se considera de utilidad pública la investigación, protección, conservación y restauración de las zonas y sitios históricos, naturales, típicos y monumentales.

Artículo 82. Como elementos relevantes del patrimonio cultural y natural, sin perjuicio de los consignados en otros ordenamientos legales, se consideran a:

- I. Los monumentos, zonas y sitios naturales, arqueológicos, paleontológicos, artísticos e históricos;
- II. Las plazas y trazas históricas, el paisaje natural, imagen urbana, parques y calles que constituyan un valor histórico, y
- III. Los poblados típicos, las tradiciones y manifestaciones culturales de sus habitantes y su arquitectura vernácula.

Artículo 83. Las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales, se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 84. El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, en coordinación con las instancias federales competentes, observando las disposiciones legales en la materia, determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, así como de las edificaciones y la traza urbana en su entorno.

Artículo 85. La imagen urbana se inscribirá en las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y será un componente de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 86. Para la regulación y control de la imagen urbana, las autoridades municipales formularán el reglamento municipal respectivo.

El Reglamento de Imagen Urbana contendrá disposiciones relativas a:

- I. La armonía que deberá privar entre las construcciones y el medio ambiente, en cuanto a estilo, materiales y sistemas constructivos;
- II. Los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, y
- III. La compatibilidad de los usos y destinos del suelo para la protección y el aprovechamiento de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y sitios naturales.

Artículo 87. Para La formulación y vigilancia del Reglamento Municipal de Imagen Urbana se integrará una subcomisión en el Comité Municipal.

TÍTULO CUARTO RESERVAS TERRITORIALES

Capítulo I Reservas Territoriales

Artículo 88. La reserva territorial tiene carácter de utilidad pública por su visión estratégica, y está enfocada a atender las necesidades humanas conforme a la vocación, capacidad y uso potencial del suelo rural y urbanizable disponible en el Estado.

Artículo 89. El ordenamiento y regulación del uso futuro de la tierra quedará contenido en los programas de desarrollo urbano. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda establecerá en lo general las condiciones que deberán cumplirse para el aprovechamiento de la reserva territorial, constituye además el instrumento para la regulación de la ocupación de la tierra urbanizable y señala las estrategias, políticas y mecanismos para la conservación, administración y constitución de reserva territorial.

Artículo 90. La reserva territorial comprende las tierras, áreas y predios que deben conservarse para su ocupación futura con el uso o destino y temporalidad previstos en los programas de desarrollo urbano.

Capítulo II Reserva Territorial Declarativa

Artículo 91. Se establece como reserva territorial declarativa a las superficies y predios que con ese carácter señalen los programas de desarrollo urbano para el uso o destino futuro, con la temporalidad que en ellos se haya determinado.

Artículo 92. La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes y con base en los programas de desarrollo urbano, instrumentarán procedimientos sobre los límites y temporalidad de los usos y destinos futuros de la tierra de las áreas urbanizables. Estas delimitaciones corresponderán a la reserva territorial declarativa.

Artículo 93. Corresponderá a la Secretaría, realizar las tareas de coordinación con las dependencias municipales, estatales y federales, para conservar y dar seguimiento a la ocupación que se haga de la reserva territorial declarativa, así como realizar los acuerdos y convenios con los poseedores o propietarios en las áreas de reservas territoriales previstas o declaradas en los programas de desarrollo urbano, y los actos jurídicos o administrativos que aseguren el uso o destino previsto para dichas reservas.

Artículo 94. En el seno de la Comisión Estatal, se establecerá una Subcomisión de Vigilancia de la Reserva Territorial Declarativa, que permita coordinar las acciones que los gobiernos federal, estatal y municipales, así como los propietarios o poseedores de la tierra, puedan realizar como parte de sus atribuciones, previendo y evitando su ocupación irregular.

Capítulo III Reserva Territorial Patrimonial

Artículo 95. Se establece como reserva territorial patrimonial a las áreas, predios e instalaciones adquiridos por el Gobierno del Estado, los ayuntamientos y sus organismos públicos descentralizados para satisfacer los requerimientos de tierra que demanda el desarrollo urbano, en el marco de los programas correspondientes.

Artículo 96. Se consideran causas de utilidad pública las acciones necesarias para la generación y constitución de reserva territorial patrimonial que promuevan los ayuntamientos y el Gobierno del Estado a través del organismo respectivo.

Artículo 97. La Secretaría y las autoridades municipales, con apego a los programas de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, podrán llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales con objeto de:

- I. Constituir reserva territorial patrimonial;
- II. Programar la adquisición y oferta de tierra para el desarrollo urbano;
- III. Evitar la especulación de las áreas aptas para el desarrollo urbano;
- IV. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos sociales de bajo ingreso;
- V. Atender la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas, y
- VI. Abatir el deterioro de las áreas naturales y sus elementos, propiciado por la ocupación irregular de los asentamientos humanos.

Artículo 98. Para los efectos del artículo anterior, la Secretaría y las autoridades municipales suscribirán acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado para:

- I. Determinar e integrar el inventario de inmuebles susceptibles de constituirse como reserva territorial patrimonial;
- II. La adquisición y constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- III. Protocolizar el traslado de dominio a favor del organismo respecto de los bienes que corresponda;
- IV. Coordinar las acciones e inversiones que comprometan la Federación, el Gobierno del Estado, los ayuntamientos y, en su caso, los sectores social y privado, para la constitución, adquisición, transmisión y ocupación de los inmuebles objeto de esta materia;
- V. Transferir reserva territorial patrimonial a proyectos de desarrollo, previa autorización del Congreso del Estado;
- VI. Establecer las medidas que propicien el aprovechamiento de las áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

- VII. Apoyar las actividades y acciones que involucren programas con reservas territoriales y el cumplimiento de sus fines.

Artículo 99. La Secretaría y la autoridad municipal correspondiente, promoverán la incorporación de tierra de propiedad social, pública y privada a favor de proyectos de desarrollo urbano en las áreas previstas para ello, conforme las disposiciones jurídicas aplicables y estableciendo los convenios de coordinación financiera con las dependencias federales, estatales y de concertación con los propietarios involucrados.

Artículo 100. Los gobiernos estatal y municipales, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la reserva declarativa señalada en los programas de desarrollo urbano, cuando dichos predios, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de transmisión de la propiedad o posesión. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir estos predios, en el caso de remate judicial o administrativo.

Para tal efecto, los propietarios o poseedores de los mismos que deseen enajenarlo, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificar a la Secretaría y a la autoridad municipal correspondiente, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de quince días naturales, contados a partir de la fecha de notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, no emiten contestación a la notificación, se entenderá que se abstiene de ejercer el derecho de preferencia en ese acto.

Artículo 101. Los gobiernos estatal y municipal podrán optar por el Derecho de Preferencia, cuando los ejidatarios o comuneros obtengan el dominio pleno de sus tierras con el objeto de enajenarlas.

Artículo 102. Cuando la Secretaría y la autoridad municipal ejerzan el derecho de preferencia, el precio será el que determine el Instituto de Catastro del Estado y se liquidará dentro de los treinta días siguientes al que se opte por el ejercicio de tal derecho.

Artículo 103. El derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, no se aplicará en aquellas superficies o predios comprendidos dentro de las áreas urbanizadas.

Artículo 104. Se considera causa de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de los programas de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población, y

IX. El establecimiento de zonas de riesgo y salvaguarda.

Capítulo IV

Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 105. La regularización de la tenencia de la tierra tiene como fin dar seguridad jurídica a los poseedores de buena fe.

Artículo 106. Cualquiera que sea el tipo de tenencia de la tierra, su regularización para la incorporación al desarrollo urbano se atenderá como una acción de mejoramiento, conforme a los programas de desarrollo urbano, los requisitos y mecanismos respectivos se establecerán en las normas de desarrollo urbano.

Artículo 107. Tratándose de asentamientos irregulares ubicados en predios ejidales y comunales, se procederá conforme a lo previsto en la legislación federal. Los gobiernos estatal y municipales intervendrán ante la instancia federal correspondiente, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regularización y control urbano. Cuando se trate de asentamientos irregulares ubicados en zonas federales y estatales, su regularización o reubicación se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano.

Artículo 108. No se regularizará la tenencia de la tierra en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas, declaradas y zonas arqueológicas registradas. Los ayuntamientos deberán establecer los mecanismos para su reubicación.

Artículo 109. En la regularización de propiedad social y federal corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, establecer el monto de la indemnización y la enajenación. En el caso de regularización de propiedad estatal, municipal o particular, corresponderá al Instituto de Catastro del Estado.

TÍTULO QUINTO

APOYOS A LA ADMINISTRACIÓN URBANA

Capítulo I

Acciones de Inducción y Fomento

Artículo 110. Los gobiernos estatal y municipales fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. La aplicación de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional, urbano y la vivienda;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- V. La protección y aprovechamiento del patrimonio histórico y cultural de los centros de población;

- VI. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;
- VII. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas y administrativas, en materia de desarrollo urbano;
- VIII. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación técnica en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- IX. La aplicación de tecnologías que mejoren la calidad de vida en los asentamientos humanos, y
- X. El mejoramiento y la producción de vivienda de interés social y popular.

Artículo 111. Los gobiernos estatal y municipales establecerán, en el ámbito de sus respectivas competencias, los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y vivienda. Estos mecanismos comprenderán, cuando menos, un régimen de facilidades administrativas en materia de trámites y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas, tendiente a la simplificación de formatos, instancias y requisitos, y a la consecuente reducción de tiempos y costos, así como procedimientos para su evaluación permanente.

Artículo 112. Para efectos de lo señalado en el artículo anterior, y para los casos que así lo requieran, los gobiernos estatal y municipales, establecerán una Ventanilla Única de Gestión, para los trámites y documentos oficiales que son requeridos a los particulares en la instalación de establecimientos industriales, comerciales, habitacionales y de servicios.

TÍTULO SEXTO CONTROL DE DESARROLLO URBANO

Capítulo I Control de Desarrollo Urbano

Artículo 113. El control del desarrollo urbano es el conjunto de procedimientos mediante los cuales las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán que las obras, acciones, servicios e inversiones urbanas se lleven a cabo conforme a lo dispuesto por esta ley, los programas de desarrollo urbano y reglamentos, así como por otras leyes y disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 114. En caso de que no exista el programa de desarrollo urbano de la localidad, el control del desarrollo urbano que realice la autoridad municipal se efectuará conforme al dictamen de verificación de congruencia que expida la Secretaría.

Artículo 115. Cuando se estén desarrollando construcciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los programas en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Artículo 116. Las autoridades en el ámbito de su competencia solicitarán el dictamen de Impacto Urbano expedido por la Secretaría y de Impacto Ambiental expedido por la Coordinación General de Ecología, cuando

los proyectos de desarrollo urbano generen un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada.

El dictamen de impacto urbano señalará, en su caso, la necesidad de formular un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el cual será formulado por la autoridad municipal, o cuando ésta lo autorice, por el solicitante bajo su supervisión.

Artículo 117. Será necesaria la obtención de la Licencia de Uso del Suelo cuando se trate de las acciones urbanas siguientes:

- I. Para la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;
- II. Cuyo uso o destino esté condicionado por un programa de desarrollo urbano legalmente aprobado, y
- III. Cuando se trate de proyectos referentes a fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos de cualquier naturaleza.

Las normas de desarrollo urbano derivadas de esta ley, señalarán los trámites para su obtención.

Artículo 118. En la licencia de uso de suelo, que tendrá vigencia máxima de seis meses, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiera la licencia. Dichas condiciones o requisitos serán determinados por los reglamentos respectivos y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, equipamiento urbano, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios. Así mismo se podrán expedir constancias de uso de suelo cuando a solicitud del interesado se requiera solamente acreditar el uso de suelo autorizado en los programas de desarrollo urbano respectivos.

Artículo 119. Las constancias y licencias de uso de suelo no constituyen constancias de alineamiento, apeo y deslinde respecto de los inmuebles; no acreditan la propiedad o posesión de los mismos, ni certifican el tipo de tenencia.

Artículo 120. La oficina de Catastro, estatal o municipal, en los documentos que expida al público respecto a la propiedad inmobiliaria, plano catastral o boleta predial, deberá indicar el uso de suelo que señala el programa vigente.

Capítulo II Vía Pública

Artículo 121. Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los programas de desarrollo urbano, así como para los centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa de la autoridad municipal y el dictamen de congruencia de la Secretaría.

Artículo 122. Cuando una vialidad desemboque en un fraccionamiento o en otra de menor ancho, se deberá prever una disminución intermedia de transición en las anteriores para evitar conflictos en el entronque de ambas vialidades o al no corresponder con las vialidades internas del fraccionamiento.

Capítulo III Construcción y Ejecución de Obras

Artículo 123. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio estatal requerirá de Licencia de Uso del Suelo y Licencia de Construcción, de acuerdo con la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano, conforme a lo señalado en la Ley de la Construcción para el Estado de Tlaxcala y sus Normas Técnicas, y los reglamentos municipales.

Artículo 124. Las autoridades municipales correspondientes, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo momento que las obras y actividades complementarias estén de acuerdo con lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

Capítulo IV Redes de Servicios Públicos

Artículo 125. Las redes de infraestructura primaria y secundaria se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. Las redes locales se podrán ubicar sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas; las líneas de conducción aéreas o subterráneas deberán instalarse conforme a la normatividad respectiva.

Artículo 126. Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos y canales, o cuerpos de agua en general. Salvo que la autoridad competente le autorice, previa comprobación de la calidad de agua de descarga.

Artículo 127. Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen de la Secretaría, se podrán utilizar como vialidades, u otros usos, con las autorizaciones del organismo respectivo.

Artículo 128. Cualquier predio que aloje la red de un servicio público de infraestructura, se considerará por ese simple hecho como vía pública.

TÍTULO SÉPTIMO FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 129. Conforme a lo previsto en esta ley, corresponde a la autoridad municipal autorizar las fusiones, divisiones, condominios, fraccionamientos, conjuntos urbanos y sus modificaciones, que se promuevan, respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio municipal.

Artículo 130. Los ayuntamientos para ejercer sus atribuciones, deberán contar con su Programa de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven, conforme lo establece esta ley y sus normas de desarrollo urbano.

Artículo 131. El Gobierno del Estado y los ayuntamientos podrán convenir que el primero asuma las funciones de autorización en materia de fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos. En cualquier caso, a la Secretaría le corresponderá vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano, mediante el dictamen de congruencia.

Artículo 132. Las fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, se registrarán por lo que establece esta ley y sus normas de desarrollo urbano, así como por los programas de desarrollo urbano.

Artículo 133. Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el artículo anterior podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo cualquier acto contrario a esta disposición y la autoridad competente podrá impedirlo legalmente.

Artículo 134. Cada una de las acciones urbanas contenidas en este Título sólo se podrán desarrollar en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente a los programas de desarrollo urbano y la legislación ambiental vigente, federal o estatal.

Artículo 135. Todas las autorizaciones de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, otorgadas por la autoridad municipal, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta oficina se abstendrá de hacer la inscripción cuando carezca de la autorización respectiva.

Artículo 136. Para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, que sean a favor del Municipio, los solicitantes de acciones urbanas a que se refiere este Título se regirán exclusivamente por las disposiciones de la Ley de Ingresos del Municipio que corresponda. Las obligaciones fiscales estatales se regirán por lo que establezca el Código Financiero para el Estado y sus Municipios, y demás legislación aplicable en la materia.

Artículo 137. En las acciones urbanas en que se lleven a cabo ventas irregulares de lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad municipal, al tener conocimiento de lo anterior, procederá a la suspensión inmediata y la demanda jurídica ante la instancia competente.

Artículo 138. Invariablemente, para cualquier autorización, licencia o permiso de trámite a que se refiere este Título, deberá ser autorizado con la firma del Presidente Municipal o de quien sea facultado para ello.

Capítulo II Fraccionamientos

Artículo 139. Es obligación del fraccionador y del propietario, urbanizar los terrenos que comprenda el proyecto de fraccionamiento, aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 140. Los fraccionamientos se deberán protocolizar ante un notario público del Estado de Tlaxcala por cuenta del fraccionador, cuya escritura contendrá la totalidad de lotes aprobados, el número de manzanas y secciones en su caso, las calles y avenidas con su nomenclatura, ubicación de las áreas verdes, jardines, áreas de donación y los servicios públicos con que cuenta, así como las demás características que identifiquen plenamente al fraccionamiento. La escritura se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 141. La preventa y venta de lotes requerirán la autorización expedida por la autoridad municipal, quien fijará con precisión los requisitos que deben llenarse en cada caso para otorgar la autorización especial; asimismo, vigilará y hará que se cumplan estas disposiciones.

Artículo 142. La publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos autorizados deberá contener los números de oficio de autorización y será supervisada por la autoridad competente a fin de que la calidad y servicio que se ofrezca sean efectivamente los autorizados.

Artículo 143. Los fraccionamientos en la entidad se clasifican de la manera siguiente:

I. Habitacionales:

- a) Residenciales. Lote superiores a 250 m² y con un frente de predio resultante de una proporción 1:3 con respecto al frente y fondo respectivamente;
 - b) De tipo medio. Lote de 180 a 250 m²;
 - c) De tipo popular. Lotes de 120 a 180 m², con un frente mínimo de 7 metros;
 - d) De Interés Social. Lotes de 90 a 120 m² con un frente mínimo de 7 metros, e
 - e) Especiales. Lotes menores a 90 m² en régimen de condominio.
- II. Campestres:
- a) Habitacionales, e
 - b) Turísticos.
- III. Comerciales;
- IV. Industriales:
- a) Industria ligera y mediana, e
 - b) Industria pesada.
- V. Mixtos, y
- VI. Cementerios.

Sus características serán determinadas en las normas de desarrollo urbano.

Artículo 144. Las obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos y conjuntos urbanos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala y sus normas técnicas.

Artículo 145. Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres o inundables, según las normas que establecen los programas en la materia, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección con la autorización del Ayuntamiento respectivo.

Artículo 146. Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del centro de población, podrá tener una anchura menor que aquella, con base en las normas técnicas de la Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala.

Capítulo III Régimen en Condominio

Artículo 147. El régimen de condominio requiere autorización de la autoridad municipal correspondiente. Esta se ajustará a las disposiciones de las normas de desarrollo urbano, sin perjuicio de la aplicación, en cuanto a su contenido y naturaleza jurídica y del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala.

Artículo 148. Podrán sujetarse al régimen de condominio, previa autorización, los edificios proyectados que estén en proceso de construcción o ya edificados, respecto de los cuales, el propietario manifieste su expresa voluntad ante la autoridad municipal de constituir este régimen, definiéndose todos los detalles de las partes que se destinarán a propiedad privada y las que serán de propiedad común.

Asimismo, pueden adoptar este régimen los propietarios que con propósitos de eficiencia y mejor aprovechamiento de las superficies, constituyen una unidad con sus distintas propiedades, señalando las fracciones que sean de uso privativo y las que se destinen a uso común.

Artículo 149. Los condominios se clasifican de la manera siguiente:

- I. Lotes;
- II. Habitacionales; unifamiliar, dúplex, triples y combinados:
 - a) Residenciales;
 - b) De tipo popular;
 - c) De interés social, e
 - d) Especiales.
- III. Comerciales y de Servicios;
- IV. Industriales:
 - a) Industria ligera y mediana, e
 - b) Industria pesada.
- V. Mixtos, y
- VI. Cementerios.

Artículo 150. En todos los casos de condominios, las solicitudes, deberán satisfacer los requisitos que establece esta ley, las normas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

Artículo 151. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del ochenta por ciento de los condóminos.

Artículo 152. Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley y las normas de desarrollo urbano, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 153. En los inmuebles sujetos al régimen de condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los particulares no podrán adquirir más de una unidad en propiedad. Los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajenó el departamento, casa o local.

Capítulo IV **Requisitos y Procedimientos para la Autorización de** **Fraccionamientos y Condominios**

Artículo 154. La autorización de las solicitudes de fraccionamientos y para la constitución o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, será otorgada por el Ayuntamiento, previamente el promovente deberá obtener el dictamen de congruencia de la Secretaría, antes de cubrir las obligaciones fiscales que correspondan.

El procedimiento a seguir para la solicitud y sus requisitos, se establecerá en las normas de desarrollo urbano.

Artículo 155. Los propietarios de fraccionamientos o condominios, de cualesquiera de los tipos señalados en esta ley, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización, deberán solicitar la regularización de los mismos, acompañando a la solicitud la documentación que esta ley y las normas de desarrollo urbano señalen.

Capítulo V **Conjuntos Urbanos**

Artículo 156 El conjunto urbano se desarrollará en áreas de reserva o de regeneración urbana previstos en los programas de desarrollo urbano, y podrán ser de tipo habitacional, servicios, abasto, comercio, industrial o mixto. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas de desarrollo urbano.

Artículo 157. El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios que fuesen necesarios para las mejores condiciones de vida de sus habitantes y usuarios.

Artículo 158. Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, pero en todo caso deberá cumplir con las disposiciones relativas a cada uno de ellos en los términos de la normatividad respectiva.

Artículo 159. Los conjuntos urbanos deberán contemplar, al ser proyectados, los servicios básicos de urbanización; para tales fines, los gobiernos estatal y municipal podrán asesorarse por expertos en planeación y urbanización, que deberán ser instituciones públicas o privadas, como colegios de arquitectos, ingenieros, promotores de vivienda y profesionistas en la materia avalados por sus colegios.

Artículo 160. En los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social, popular y especiales, las autoridades estatales y municipales los considerarán prioritarios y estimularán su desarrollo, otorgando facilidades para su tramitación, construcción y operación.

Capítulo VI

Derechos y Obligaciones de los Adquirientes de Lotes

Artículo 161. Para los efectos de esta ley, se entenderá por adquiriente, a la persona física o moral, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento.

Artículo 162. Los adquirientes de lotes deberán ajustar los usos y sus construcciones a las normas que establece esta ley, los programas de desarrollo urbano y las normas técnicas de la Ley de la Construcción aplicables.

Artículo 163. Es obligación de los adquirientes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Cuando los servicios de agua potable y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento, el adquiriente deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

Artículo 164. Los adquirientes de lotes deberán cerciorarse de que la compra de lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento, así como que la compraventa en la que participan, sea con base en el plano de lotificación autorizado, el cual deberá ser proporcionado por el fraccionador.

Artículo 165. Los adquirientes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para el funcionamiento de la misma.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia, deberán ser inscritos en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente técnico del fraccionamiento respectivo y a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente.

Capítulo VII Municipalización de los Fraccionamientos

Artículo 166. Para los efectos de esta ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega – recepción al Ayuntamiento respectivo por parte del fraccionador o asociación de colonos legalmente constituida, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento que se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados, cumpliendo con lo dispuesto en esta ley, las normas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 167. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes.

Artículo 168. El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, en los términos que establece esta ley y las normas de desarrollo urbano, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras y servicios públicos y sociales, para beneficio de los pobladores del fraccionamiento o del público en general. Mientras no se realicen obras en el predio, el Ayuntamiento cuidará que se mantenga limpio y libre de basura y desperdicios, destinándolo provisionalmente para jardines y áreas de recreación y deportes.

TÍTULO OCTAVO DENUNCIA CIUDADANA Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Capítulo I Denuncia Ciudadana

Artículo 169. Toda persona física o moral que tenga conocimiento de que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta ley, sus normas de desarrollo urbano o los programas de desarrollo urbano aplicables, tendrán derecho y obligación de poner en conocimiento a la autoridad competente que corresponda, para que se dé inicio a los procedimientos administrativos respectivos y se apliquen las sanciones conducentes.

Artículo 170. Son autoridades competentes para recibir la denuncia ciudadana, sin menoscabo de otras disposiciones aplicables:

- I. La Secretaría, y
- II. La autoridad municipal competente.

Artículo 171. La denuncia ciudadana es procedente también cuando:

- I. Se origine el deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Se cause o se pueda causar un daño al patrimonio de la Federación, Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante;
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población;
- V. Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en esta ley, no se le dé respuesta en los plazos fijados por este ordenamiento, y
- VI. Las personas físicas o morales que hayan sido notificadas de la afectación a un predio de su propiedad, y no se cumpla en los términos establecidos.

Artículo 172. Para ejercitar la denuncia ciudadana, será suficiente el escrito de la persona física o moral que la promueva y contendrá:

- I. Nombre y domicilio del denunciante, y

II. Relación de los hechos que motivan la denuncia con todos los datos inherentes a la misma.

Artículo 173. La autoridad que reciba la denuncia ciudadana deberá turnarlas de inmediato a quien resulte competente; las autoridades estatales o municipales deberán llevar un registro de las denuncias que ante ellas se presenten y de sus respectivas resoluciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas preventivas o correctivas convenientes.

Artículo 174. La autoridad estatal o municipal, previo análisis de la procedencia de la denuncia, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la misma, hará del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquélla y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas, en su caso.

Artículo 175. Tratándose de bienes de propiedad del Estado o de la Federación, la autoridad municipal deberá poner en conocimiento de éstas la denuncia respectiva, a efecto de que manifieste e intervenga en lo que a su interés compete.

Capítulo II Inspecciones

Artículo 176. La autoridad estatal o municipal podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de esta ley y demás ordenamientos que de ella deriven, el procedimiento respectivo se señala en las normas de desarrollo urbano.

Artículo 177. La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a dar todo género de facilidades e informes al personal autorizado para el cumplimiento de su cometido.

Capítulo III Infracciones, Sanciones y Medidas de Seguridad

Artículo 178. La Secretaría y la autoridad municipal, tienen facultad para imponer sanciones, en el ámbito de su respectiva competencia, por las infracciones o violaciones a esta ley y a sus normas de desarrollo urbano, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservar la seguridad, salubridad y tranquilidad en materia urbana.

Artículo 179. Los propietarios y poseedores de predios y fincas así como los directores y administradores de edificaciones de cualquier tipo o clase, serán responsables de las infracciones que se cometan, del pago o cumplimiento de las sanciones y medidas de seguridad que impongan las autoridades competentes.

También serán responsables los funcionarios y empleados de los gobiernos estatal y municipal, así como los notarios, corredores y demás personas investidas de la fe pública, por actos que contravengan u obstaculicen los distintos programas de desarrollo urbano y los preceptos de esta ley y sus normas de desarrollo urbano.

Artículo 180. Quienes ocupen o propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, se harán acreedores a las sanciones establecidas en esta ley y las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 181. Las sanciones a que se refiere este capítulo, se harán efectivas a los responsables independientemente de las sanciones penales a que se hagan acreedores y que imponga la autoridad

competente. Cuando las sanciones sean pecuniarias, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas del Estado o por la Tesorería Municipal respectiva.

Artículo 182. Las medidas de seguridad serán de ejecución inmediata cuando las circunstancias del caso así lo requieran, independientemente de que se impongan las sanciones pecuniarias.

Artículo 183. En todos los casos en que con motivo de la aplicación de esta ley y sus normas de desarrollo urbano, se descubra la comisión de un delito previsto en las leyes correspondientes, la autoridad respectiva levantará un acta que turnará a la Secretaría, misma que mediante oficio la remitirá a la Procuraduría General de Justicia del Estado para que ésta proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 184. Son infracciones a esta ley y sus normas de desarrollo urbano, y sus correspondientes sanciones, las siguientes:

- I. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, o lo haga con falsedad o fuera del plazo que se les hubiere concedido, se harán acreedores a una multa equivalente a cincuenta veces el salario mínimo vigente;
- II. A los que den uso distinto o construyan obras diferentes o con especificaciones distintas a las aprobadas y autorizadas por la autoridad competente del Estado o del Ayuntamiento correspondiente, se les impondrá una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, o hasta el diez por ciento del valor de la obra ejecutada;
- III. A los que lleven a efecto la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin tener la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente;
- IV. Al que realice una edificación o instalación de servicios domésticos, fusione o divida un predio con el deliberado propósito de impedir u obstruir un servicio público o una servidumbre, se le impondrá una sanción equivalente de cincuenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, y
- V. Las demás que establezcan las normas de desarrollo urbano.

Las sanciones mencionadas se aplicarán independientemente de lo que proceda en la aplicación de otros ordenamientos.

Artículo 185. Corresponde a la autoridad municipal vigilar y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, e imponer las sanciones por acciones u omisiones cometidas por los desarrolladores, así como acordar las medidas de seguridad necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en esta ley, las normas de desarrollo urbano y el reglamento municipal que emita.

Artículo 186. La autoridad municipal establecerá las medidas de seguridad siguientes:

- I. La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo, cuando no se ajusten a los planes de desarrollo o a los proyectos y autorizaciones que para el efecto se les hubieren otorgado;

- II. La suspensión de obras y la orden de llenar determinados requisitos que se requieran para continuarlas u obtener la autorización correspondiente, cuando no impliquen una contravención a lo dispuesto en los planes de Desarrollo Urbano o una lesión grave al interés público o social;
- III. La suspensión temporal o definitiva de edificaciones o instalaciones para la ejecución de obras de Desarrollo Urbano o por motivos de seguridad, salubridad o tranquilidad pública o que alteren el equilibrio ecológico de la zona, y
- IV. Cualquier otra medida tendiente al cumplimiento exacto de los preceptos de esta ley y sus normas de desarrollo urbano.

Capítulo IV Medios de Defensa

Artículo 187. En contra de los actos y resoluciones dictadas en los procedimientos administrativos con motivo de la aplicación de esta ley, sus normas de desarrollo urbano y su reglamento, se estará a lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Tlaxcala y sus Municipios.

Capítulo V Responsabilidades de los Servidores Públicos

Artículo 188. Los servidores públicos que contravengan las disposiciones a que se refiere esta ley, se les aplicará la sanción que marca la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y sus Municipios, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que hubiere incurrido y que sancionarán las autoridades correspondientes.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 18 de Octubre de 1995 y La ley de Fraccionamientos, Lotificaciones, Divisiones y Fusiones de Áreas y Predios del Estado de Tlaxcala, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 3 de Septiembre de 1986.

ARTÍCULO TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan lo establecido en esta ley.

ARTÍCULO CUARTO. La Secretaría, deberá expedir y publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, las normas de desarrollo urbano a que se refiere esta ley, dentro de un plazo no mayor de cuatro meses calendario.

ARTÍCULO QUINTO. A partir de la entrada en vigor de esta ley y la publicación de las normas de desarrollo urbano, los municipios contarán con un plazo máximo de tres meses para expedir el reglamento correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO. Mientras se formulan nuevos programas de desarrollo urbano en los términos de lo dispuesto en esta ley y las normas de desarrollo urbano, se aplicarán los actuales y las autoridades competentes en la materia resolverán lo que corresponda sin contravenir lo establecido en la Ley Federal de Asentamientos Humanos y este ordenamiento.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Una vez expedidas las normas de desarrollo urbano, en un plazo de sesenta días, se integrará la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda y los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda.

AL EJECUTIVO PARA QUE LA SANCIONE Y MANDE PUBLICAR

Dado en la Sala de Sesiones del Palacio Juárez, Recinto Oficial del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, en la ciudad de Tlaxcala de Xicohtécatl, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.

**C. FROYLÁN MENDIETA CUAPIO.- DIP. PRESIDENTE.- C. FLORIA MARÍA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.-
DIP. SECRETARIA.- C. VÍCTOR LÓPEZ HERNÁNDEZ.- DIP. SECRETARIO.- Rúbricas.**

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado , en la Ciudad de Tlaxcala de Xicohtécatl, a los veintitrés días del mes de diciembre del 2004.

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO.- ALFONSO ABRAHAM SÁNCHEZ ANAYA.- EL SECRETARIO DE
GOBIERNO.- JORGE ADALBERTO FRAGA PURATA. Rúbricas.**

REFORMAS

Decreto No.

- 153** Decreto expedido el 17 de diciembre de 2004 que contiene la Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala. publicado el 30 de diciembre de 2004, TOMO LXXXIII SEGUNDA ÉPOCA No. Extraordinario.