

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

Publicación D.O. 7-Diciembre-2010
Última reforma D.O. 17-Abril-2024

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

ÍNDICE GENERAL

	ARTÍCULOS
TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	
CAPÍTULO I.- DEL OBJETO Y COMPETENCIA	1- 3
CAPÍTULO II.- SE DEROGA	4-7
TÍTULO SEGUNDO.- DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS	
CAPÍTULO I.- DE LA CLASIFICACIÓN	8-10
CAPÍTULO II.- DE LA DIVISIÓN DE LOTES Y LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	11-13
CAPÍTULO III.- SE DEROGA	14-20 BIS
TÍTULO TERCERO.- DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y HABITABILIDAD	
CAPITULO I.- DE LA CONSTITUCIÓN	21-24
CAPITULO II.- DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN	25-26 QUATER
CAPITULO III.- DE LA HABITABILIDAD	26 QUINQUIES
TÍTULO CUARTO.- NULIDAD, SANCIONES Y RECURSOS	26 SEXIES-34
TRANSITORIOS	6

DECRETO NÚMERO 344

**Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado
el 7 de Diciembre de 2010**

C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO, Gobernadora del Estado de Yucatán, con fundamento en los Artículos 38, 55 Fracciones II y XXV de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 14 Fracciones VII y IX del Código de la Administración Pública de Yucatán, a sus habitantes hago saber.

Que el Honorable Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme el siguiente Decreto:

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Yucatán, conforme a lo Dispuesto en los Artículos 30 Fracción V de la Constitución Política; 97, 150 y 156 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 3 de la Ley del Diario Oficial del Gobierno, todas del Estado, emite la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en base a la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS:

PRIMERA.- Los diputados integrantes de estas comisiones permanentes, estimamos que la Iniciativa de Ley que se dictamina, encuentra sustento normativo en lo dispuesto en el artículo 35, fracción II de la Constitución Política del Estado de Yucatán, en donde se otorga la facultad que posee el Poder Ejecutivo de poder iniciar leyes o decretos. En tal virtud, la Iniciativa que se dictamina pretende la creación de una Ley que tenga como propósito la armonización de la legislación en materia de fraccionamientos, condominios y división de lotes, a través de la delimitación de las facultades del Estado y de los municipios referentes a la autorización, construcción y urbanización de los desarrollos inmobiliarios.

SEGUNDA.- El Municipio es el ámbito territorial considerado como la unidad básica de nuestra división política; y con las reformas realizadas en el artículo 115 de nuestra Constitución Federal, se expresan nuevas atribuciones de autonomía municipal de diversos temas como el fortalecimiento de su hacienda, el deslinde de las competencias federales y estatales de la municipal en la planeación, dotación, prestación y administración de los servicios públicos, entre otras, siendo la de importancia para el análisis que hoy nos ocupa, la correspondiente a la responsabilidad de la ordenación de su territorio, en lo que se refiere a la decisión sobre las provisiones, reservas, usos y destinos de cada palmo de suelo. Específicamente, dicho artículo establece lo siguiente:

“Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;*
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;*
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e*
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.*

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

De acuerdo a lo anteriormente vertido, podemos aducir que los municipios están facultados para organizar y administrar en lo que respecta a su demarcación territorial, por lo que coincidimos con el argumento referente a que los municipios cuentan con las atribuciones suficientes para poder dividir su territorio en zonas para diversos destinos, uno de ellos es para los asentamientos humanos contenidos en los programas de desarrollo urbano.

TERCERA.- Para conocer los alcances de la iniciativa que nos ocupa, es necesario que abordemos diversos temas como el de desarrollo urbano, asentamientos humanos, urbanismo, entre otros; entendiendo al primero como la parte de un proceso global de desarrollo de una entidad que atiende tanto la distribución territorial de la población y sus actividades económicas en el territorio, como el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en los centros de población, es decir, el objetivo del desarrollo urbano consiste en lograr una distribución territorial de los asentamientos humanos de manera equilibrada de acuerdo a un ordenamiento que permita a los habitantes gozar de un ambiente saludable con niveles de bienestar urbano. De igual manera podemos considerar al desarrollo urbano como un proceso que constituye un encadenamiento dinámico de obras y acciones que según los planes establecidos, convierte al crecimiento urbano en fenómeno detonador del desarrollo de la sociedad. El Desarrollo Urbano representa un pilar importante para la función gubernamental así como un eje direccional hacia un crecimiento urbano armonizado con todas aquellas necesidades que los habitantes de un centro poblacional necesita, contemplando la conservación del medio ambiente y realizándose por medio de la planeación de construcciones inmobiliarias contenidas en los programas de desarrollo urbano.

En este mismo orden de ideas, podemos señalar que los asentamientos humanos son objeto de los desarrollos inmobiliarios, dado que aquél concepto se refiere, según la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2, fracción II, al establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos

naturales y las obras materiales que lo integran; es decir, al establecimiento de un grupo de personas en una zona determinada, considerando sus formas de convivencia, los elementos naturales y las obras materiales con que cuentan.

En lo que se refiere a urbanismo, podemos señalar que es una disciplina que tiene como objeto de estudio a las ciudades; desde una perspectiva holística enfrenta la responsabilidad de estudiar y ordenar los sistemas urbanos. Es la forma en la que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan. El urbanismo conjuga técnicas de arquitectura, ingeniería, geografía y sociología, mismos que deben ser considerados para poder resolver los problemas que aquejan en los centros urbanos, relacionados con los asentamientos humanos, su infraestructura física así como el equipamiento de todos los servicios básicos. El urbanismo es una forma de ordenar todos aquellos sistemas urbanos ubicados dentro del territorio de un Estado o Municipio, y que no sólo consiste en dar forma a los edificios y estructuras de los inmuebles, sino también se encuentra enfocado en la organización y distribución de los núcleos poblacionales de acuerdo a las necesidades de los habitantes y de conformidad con lo planes, programas o proyectos.

Por todo lo anteriormente señalado y respecto a la relación estrecha entre el derecho inmobiliario con el desarrollo urbano, consideramos que deben de establecerse lineamientos normativos que se dirijan a la regulación de los aspectos directamente relacionados con la adquisición, transmisión y construcción sobre los bienes inmuebles, particularmente a los correspondientes al Municipio.

CUARTA.- Podemos considerar el desarrollo inmobiliario como un instrumento para ayudar a la modernización y transformación de los municipios; con la creación de una ley sobre este tema, se obtendrá un marco jurídico más actualizado y sobre todo regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, teniendo como finalidad la procuración del crecimiento armónico de los centros poblacionales, así como proporcionar a los habitantes una mejor calidad de vida.

De igual manera, se logrará un adecuado desarrollo integral y sustentable del Estado, dado que se propiciará la participación conjunta entre la Federación, el Estado y los municipios al implementar políticas públicas, estrategias y acciones orientadas a organizar el desarrollo de los asentamientos humanos, logrando con dicha conjunción servicios e infraestructura urbanos de calidad que beneficien a todos los sectores de la población.

Por otra parte, con la existencia de una ley que regule a los desarrollos inmobiliarios se cumplirá con las estrategias marcadas en el Pilar II nominado Desarrollo Regional para el Crecimiento Equilibrado del Plan Estatal de Desarrollo, que establece como una de las prioridades el referente al desarrollo urbano del Estado, para aprovechar ordenadamente la propiedad inmobiliaria en los diversos puntos del territorio estatal y municipal.

QUINTA.- En sesión de estas comisiones dictaminadoras, los diputados integrantes de éstas, analizamos y realizamos las observaciones pertinentes a la propuesta de Ley presentada en la iniciativa, mismas que consideramos viables y enriquecedoras, de esta manera dotaremos a nuestro marco jurídico estatal con leyes actuales y acordes a la modernidad, y de vital importancia para la regulación en materia de Desarrollo Inmobiliario en nuestra entidad.

El proyecto de Ley de Desarrollos Inmobiliarios que se pretende aprobar esta integrada por 34 artículos distribuidos en cuatro títulos. En el Título Primero se contempla el objeto de la Ley que consiste en dictar las bases para la constitución, urbanización y construcción de los desarrollos inmobiliarios en el Estado, de igual manera se establece un catálogo de definiciones que serán atendidos en todo su contenido, entre dichos conceptos podemos señalar el de Desarrollo Inmobiliario, mismo que lo define como el bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como Fraccionamiento, División de Lotes o condominio; de igual manera se

definen los términos de área de destino, división de lotes, equipamiento urbano, infraestructura urbana, licencia de uso de suelo, entre otros. En este Título también se abordan las políticas para el fomento del Desarrollo Inmobiliario, las cuales señalan lo que se debe de considerar para la realización del proyecto; se abordan las competencias que le corresponden tanto al Ejecutivo Estatal como a los ayuntamientos, dispone que el Ejecutivo del Estado podrá incentivar la participación de los desarrolladores inmobiliarios a través de esquemas financieros y emitirá la factibilidad urbana-ambiental para autorizar los desarrollos inmobiliarios, entre otras y, los ayuntamientos, se encargarán de emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionadas con la constitución, construcción y urbanización de los desarrollos inmobiliarios previstos en la ley y demás atribuciones relacionadas con la materia urbana; establece las normas bajo las cuales deberán de ser regulados los desarrollos inmobiliarios, y la posibilidad de que los ayuntamientos, cuando así lo requieran, podrán celebrar convenios con el Gobierno del Estado, a efecto de que el Poder Ejecutivo ejerza por un tiempo y en una materia específica, las atribuciones municipales en materia de desarrollo urbano, incluidas las relativas a los desarrollos inmobiliarios, para ello, será necesario que los ayuntamientos cuenten con la aprobación del Cabildo y que justifiquen las condiciones económicas y administrativas que le impidan ejercer dichas atribuciones.

En el Título Segundo se refiere específicamente a los desarrollos inmobiliarios, su clasificación y el tipo de uso, que podrán ser habitacionales y no habitacionales, así como la ubicación de los mismos, que podrán ser urbanos o suburbanos; de igual manera se abordan específicamente a los Desarrollos inmobiliarios de tipo división de lotes y los de tipo fraccionamiento, de éstos últimos se establece que deberán incluir áreas de destino para la infraestructura y el equipamiento urbano, cuyo porcentaje dependerá del tipo de fraccionamiento de que trate y que estará previsto en el Reglamento de esta Ley.

En el Título Tercero se aborda el tema de la constitución, urbanización y construcción de los desarrollos inmobiliarios, en el que se establece que las autoridades municipales, antes de emitir autorizaciones para la constitución de desarrollos inmobiliarios deberán cerciorarse de que los desarrolladores inmobiliarios hayan cumplido con todas las disposiciones que incidan en el ámbito del desarrollo urbano, y que la autoridad estatal deberá verificar que dichos desarrollos inmobiliarios se ajusten a sus programas de desarrollo urbano y se establece que las autorizaciones para la constitución de un desarrollo inmobiliario tendrá una vigencia de tres años.

Por último, en el Título cuarto, se establecen como infracciones la autorización de un desarrollo inmobiliario que contravenga las disposiciones de esta Ley así como la urbanización o construcción sin que medie la licencia correspondiente y como sanciones la suspensión temporal, cancelación de la autorización, clausura, multa y arresto.

Por todo lo expuesto y fundado, los integrantes de estas comisiones permanentes de Puntos Constitucionales, Gobernación y Asuntos Electorales y la de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano; consideramos viable aprobar la Iniciativa de Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, por todos los razonamientos antes planteados en este dictamen, con las modificaciones que estimamos necesarias al proyecto original, para una adecuada implementación en la normatividad Estatal. En tal virtud con fundamento en el artículo 30 fracción V de la Constitución Política, y 64, 97, 100 y 101 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del H. Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I Del Objeto y Competencia

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Desarrollador inmobiliario: la persona física o moral interesada en la autorización,

urbanización y construcción de terrenos que se constituirán como desarrollos inmobiliarios públicos o privados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XVIII. Infraestructura verde: Los elementos que permiten la preservación y conservación de los recursos naturales y promueven el equilibrio ecológico en los centros de población, tales como jardinería, arborización, azoteas verdes, huertos urbanos, muros verdes, jardines de lluvia, zonas de servicios ambientales, cruces para fauna silvestre, sistemas de captación y absorción de aguas pluviales, uso de energías eficientes y alternativas, eliminación de la contaminación ambiental, entre otros.

XIX. Instrumentos de planeación territorial: los planes, programas, esquemas de

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.- Son sujetos obligados en esta Ley, el Estado y los ayuntamientos dentro del ámbito de su competencia.

CAPÍTULO II

Se deroga

Artículo 4.- Se deroga.

Artículo 5.- La aplicación de esta Ley corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, al Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, de conformidad con lo siguiente:

I. Al Poder Ejecutivo del Estado:

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

- 1.** Incentivar la participación de los desarrolladores inmobiliarios en el Estado, mediante esquemas financieros;

2. Procurar la construcción de desarrollos inmobiliarios, preferentemente, para las personas de escasos recursos económicos.
3. Instrumentar, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, y la Procuraduría, mecanismos que permitan la aplicación de las disposiciones conjuntas en materia de desarrollo urbano, vivienda y medioambiente, en lo referente a desarrollos inmobiliarios.
4. Apoyar, en el ámbito de su competencia, al Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial en la definición de la factibilidad urbanaambiental, para determinar si una obra o actividad es compatible con el uso del suelo donde se pretende realizar.
5. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.
6. Las demás que establezcan otras disposiciones legales y normativas aplicables.

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

1. Llevar el registro e inscripción de los predios resultantes de un desarrollo inmobiliario.
2. Asegurar, conjuntamente con los catastros municipales, que la integración y actualización del Padrón Catastral que se realice como resultado de las acciones relacionadas con desarrollos inmobiliarios, cumpla con lo dispuesto en esta ley, su reglamento y las demás disposiciones estatales aplicables.
3. Registrar en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios los datos y la información de los asesores inmobiliarios, de conformidad con la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y la normativa aplicable.

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

4. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

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

c) Por conducto de la Procuraduría:

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

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

3. Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

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

II. A los ayuntamientos:

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

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

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

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

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

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

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

g) Emitir las disposiciones reglamentarias de su competencia.

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

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

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

II. Los instrumentos de planeación territorial aplicables.

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

IV. Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.

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

Artículo 7.- Cuando así lo requieran, los municipios, por conducto de sus ayuntamientos, podrán celebrar convenios con el Estado, por medio del Poder Ejecutivo, a efecto de que ejerza por un tiempo y en una materia específica atribuciones municipales.

Los ayuntamientos deberán considerar en los convenios que celebren, sus condiciones territoriales, administrativas y socioeconómicas, además para su firma necesitarán la aprobación del Cabildo.

Los convenios se deberán publicar en la gaceta municipal correspondiente o, en su caso, en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I De la Clasificación

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

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

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

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

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

Artículo 9.- Los desarrollos inmobiliarios previstos en esta ley, se clasificarán por su uso, en: 16

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

II. Comercial y de servicios.

III. Industrial.

IV. Uso mixto.

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

Artículo 10.- Se deroga.

CAPÍTULO II

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

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

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

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

Quando el uso del suelo de un tablaje o predio se convierta en vialidad, o se ajusten o rectifiquen áreas para la creación de vialidades, los predios a los cuales se tenga acceso

pasarán a considerarse como desarrollos inmobiliarios públicos y, por lo tanto, deberán cumplir con lo establecido en esta ley.

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

I. Presente el proyecto del acto que pretende realizar.

II. Presente cédula catastral vigente.

III. Cumpla con los requisitos catastrales señalados en la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, en su caso, y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

IV. Cumpla con esta ley y las demás disposiciones legales y normativas aplicables en materia de desarrollo urbano y medioambiente.

V. Obtenga la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario público o privado, emitida por la autoridad municipal competente.

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

Artículo 13.- El fraccionamiento, fusión y subdivisión de terrenos ejidales y comunales se regirán por la Ley Agraria y demás disposiciones legales aplicables.

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

CAPÍTULO III

Se deroga

Artículo 14.- Se deroga.

Artículo 15.- Se deroga.

Artículo 16.- Los desarrollos inmobiliarios públicos, los privados horizontales y los mixtos contarán con áreas de cesión para destino donde se ubicará la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y, en su caso, las áreas verdes urbanas que se destinarán para uso público, de acuerdo con los porcentajes y excepciones establecidas en esta ley y su reglamento.

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

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

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

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

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

Tratándose de desarrollos inmobiliarios privados verticales, éstos deberán destinar, al menos,

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

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

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

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

Para la captación y administración de los recursos financieros a que se refiere este artículo, la autoridad municipal deberá contar con el instrumento financiero necesario, conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán y demás disposiciones aplicables. El instrumento financiero deberá garantizar que los recursos financieros captados se destinen exclusivamente a la adquisición de reservas territoriales para destinos de suelo y a la construcción de equipamiento urbano, infraestructura urbana y otros espacios o servicios públicos urbanos.

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

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

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

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

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

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

Las áreas consideradas como patrimonio natural o arqueológico podrán ser reconocidas como área verde urbana o área verde de uso común, hasta en un 30% del total

que de esta área se deba considerar para cumplir con lo previsto en el artículo 16 de esta ley, con independencia de que el resto de dichas áreas se destinen a un fin similar. Debido a su importancia natural o arqueológica, estas superficies tampoco podrán transferirse, enajenarse, concesionarse o utilizarse para fines distintos a la función ecológica o cultural.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y HABITABILIDAD

CAPITULO I

De la constitución

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

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

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

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

I. Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito para todas las personas.

II. La infraestructura urbana adecuada para satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos de las personas usuarias de un desarrollo inmobiliario, así como para su integración a la estructura urbana ya existente o a los instrumentos de planeación territorial aplicables a la localidad de su ubicación.

III. El mantenimiento, preservación y cuidado de las áreas de uso público, bajo criterios de desarrollo sustentable que deberán realizar los desarrolladores inmobiliarios hasta en tanto se formalice la entrega de obras a favor de la autoridad competente, en los casos que aplique.

IV. Las condiciones para una vivienda adecuada, en términos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.

V. Las áreas verdes urbanas o áreas verdes de uso común para la prestación de servicios ambientales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

De la licencia de urbanización

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

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

I. Para los desarrollos inmobiliarios públicos:

- a) El sistema de agua potable aprobado por la autoridad competente.
- b) La red de distribución de energía eléctrica aprobada por la Comisión Federal de Electricidad.
- c) La red de distribución del alumbrado público aprobada por la autoridad municipal competente.
- d) La vialidad, guarniciones, banquetas, calles y ciclovías aprobadas por la autoridad municipal competente.
- e) El sistema recolector de aguas pluviales aprobado por la autoridad municipal competente.
- f) El sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por la autoridad competente.
- g) El sistema de videovigilancia aprobado por la autoridad de seguridad pública competente, que considere las cámaras, así como la infraestructura y los sistemas o equipos tecnológicos complementarios, necesarios para su instalación y funcionamiento, en términos de los artículos 23 y 24 de la Ley de Videovigilancia del

Estado de Yucatán.

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

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

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

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

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

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

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

II. Para los desarrollos inmobiliarios privados:

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

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

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

d) La ubicación de lotes, secciones viales y, en su caso, áreas de cesión para

destino aprobadas por la autoridad municipal competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

inmobiliario de que se trate.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

De la habitabilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no podrá inscribir la primera compraventa de un desarrollo inmobiliario, si este no cuenta con el avalúo que señale expresamente

que el desarrollo inmobiliario cumple con los requisitos de habitabilidad en los términos de este artículo.

TÍTULO CUARTO

NULIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO ÚNICO

De la nulidad, las Infracciones y Sanciones

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

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

Artículo 27.- Constituyen infracciones a esta ley:

I. Autorizar un desarrollo inmobiliario fuera de las zonas urbanizadas, urbanizables o que no cuenten con aptitud territorial para uso urbano, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan; o que contravenga las disposiciones de esta ley y las demás disposiciones estatales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano o medio ambiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Suspensión temporal.
- II. Cancelación de la autorización.
- III. Clausura.
- IV. Multa.
- V. Arresto hasta por 36 horas.

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

Los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el Poder Ejecutivo de

estado, por conducto de la Procuraduría, con el propósito de delegar las labores de vigilancia e imposición de sanciones que sean de su competencia.

Artículo 31.- Se considerará infractor reincidente al Desarrollador Inmobiliario que en el plazo de la vigencia de la autorización prevista en esta Ley para realizar el proyecto de Desarrollo Inmobiliario autorizado, haya sido sancionado más de una vez durante la ejecución del mismo.

En este caso el monto de la multa podrá ser hasta por tres veces el monto original impuesto.

Artículo 32.- Se considerará infractor habitual al Desarrollador Inmobiliario que en un período de seis años incurra en más de tres ocasiones en conductas que constituyan infracciones a un mismo precepto establecido en esta Ley.

En este caso el Desarrollador Inmobiliario será sancionado con la negación de permisos, licencias, concesiones o autorizaciones hasta por un período de seis años.

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

Artículo 33.- Para la determinación de las sanciones previstas en esta Ley la autoridad correspondiente considerará:

- I. La naturaleza de la infracción;
- II. Las causas que la produjeron;
- III. La reincidencia y habitualidad del infractor;
- IV. El daño ocasionado, y
- V. La capacidad económica, condición social, educación y antecedentes del infractor.

Artículo 34.- Contra las resoluciones que emitieren las autoridades estatales y municipales en la aplicación de esta Ley proceden los recursos previstos en la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos y la Ley de Gobierno de los Municipios ambas del Estado de Yucatán, según corresponda.

TRANSITORIOS:

Artículo Primero.- Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo Segundo.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en esta Ley.

Artículo Tercero.- El Poder Ejecutivo del Estado deberá expedir el Reglamento de esta Ley, dentro del término de ciento ochenta días naturales contados a partir de su entrada en vigor.

Artículo Cuarto.- Hasta en tanto se expide el Reglamento previsto en el artículo transitorio anterior los actos relacionados con la autorización, construcción y Urbanización de fraccionamientos se seguirán regulando por la Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán, en lo que no se oponga a esta Ley.

Artículo Quinto.- Los reglamentos que expidan los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano deberán ajustarse a lo dispuesto por esta Ley.

Artículo Sexto.- Los ayuntamientos que no cuenten con el Reglamento correspondiente, podrán sujetarse en lo conducente al Reglamento Estatal en lo que respecta a las atribuciones en materia de desarrollo urbano.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. PRESIDENTE DIPUTADO CARLOS GERMÁN PAVÓN FLORES.- SECRETARIO DIPUTADO TITO FLORENCIO SÁNCHEZ CAMARGO.- SECRETARIO DIPUTADO ALBERTO LEONIDES ESCAMILLA CERÓN. RÚBRICAS.

Y, POR TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU CONOCIMIENTO Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.

EXPEDIDO EN LA SEDE DEL PODER EJECUTIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

(RÚBRICAS)

**C. IVONNE ARACELLY ORTEGA PACHECO
GOBERNADORA DEL ESTADO DE YUCATÁN**

(RÚBRICA)

**C. VÍCTOR MANUEL SÁNCHEZ ÁLVAREZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

Decreto 221/2014 por el que se emite la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y se modifica el Código Civil del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 21 de octubre del 2014

Artículo primero. ...

Artículo segundo. ...

Artículo tercero. Se reforma la fracción V del artículo 2 y el artículo 8 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar de la siguiente manera:

T R A N S I T O R I O S:

Artículo Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo Segundo. Armonización conceptual

Para efectos de los instrumentos constitutivos y normatividad interna de los regímenes de propiedad en condominio constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, se entenderá por indiviso o proindiviso a la cuota de participación, por reglamento interior a los estatutos, por cuota de mantenimiento a la cuota de administración.

Artículo Tercero. Abrogación de la ley

A partir de la entrada en vigor de este decreto quedará abrogada la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 22 de noviembre de 1962.

Artículo Cuarto. Obligaciones registrales

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán deberá realizar las gestiones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este decreto.

Artículo Quinto. Derogación tácita

Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a lo establecido en este decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS DIECISEIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- PRESIDENTE DIPUTADO RAFAEL CHAN MAGAÑA.- SECRETARIA DIPUTADA FLOR ISABEL DÍAZ CASTILLO.- SECRETARIO DIPUTADO VÍCTOR HUGO LOZANO POVEDA. RÚBRICA.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Mérida, a 17 de octubre de 2014.

(RÚBRICA)
Rolando Rodrigo Zapata Bello
Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)
Víctor Edmundo Caballero Durán
Secretario General de Gobierno

Decreto 428/2016 por el que se modifican cincuenta y tres leyes estatales en materia de desindexación del salario mínimo.

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 28 de diciembre del 2016.

Artículo trigésimo séptimo. Se reforma: la fracción IV del artículo 30 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículos transitorios

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.

Segundo. Obligación normativa

El gobernador y los ayuntamientos deberán, en el ámbito de su competencia, realizar las actualizaciones conducentes a los reglamentos de las leyes que consideren al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia, a más tardar el 27 de enero de 2017, para armonizarlos en los términos de este decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, a 16 de diciembre de 2016.

(RÚBRICA)

Rolando Rodrigo Zapata Bello
Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

Roberto Antonio Rodríguez Asaf
Secretario General de Gobierno

Decreto 561/2017 por el que se modifica la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 22 de diciembre de 2017

Artículo Primero.- ...

Artículo Segundo.- Se reforma el párrafo cuarto y se adiciona el párrafo quinto del artículo 16, de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo transitorio:

Único. Entrada en vigor.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS SIETE DÍA DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. PRESIDENTE DIPUTADO MARCO ALONSO VELA REYES.- SECRETARIO DIPUTADO MANUEL ARMANDO DÍAZ SUÁREZ- SECRETARIO DIPUTADO JESÚS ADRIÁN QUINTAL IC.- RUBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, a 19 de diciembre de 2017.

(RÚBRICA)

**Rolando Rodrigo Zapata Bello
Gobernador del Estado de Yucatán**

(RÚBRICA)

**Roberto Antonio Rodríguez Asaf
Secretario general de Gobierno**

Decreto 634/2018 por el que se emite la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán y se modifica la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y la Ley del Sistema Estatal de Seguridad Pública.

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 25 de julio de 2018

Artículo primero. ...

Artículo segundo. Se adiciona el párrafo tercero, recorriéndose en su numeración los actuales párrafos tercero, cuarto y quinto, para pasar a ser los párrafos cuarto, quinto y sexto, y se reforma el actual párrafo tercero que pasa a ser fracción cuarta del artículo 16; se reforman los párrafos primero y tercero del artículo 17; se reforma la fracción VI y se adiciona la fracción VII, recorriéndose en su numeración la actual fracción VII, para pasar a ser fracción VIII del artículo 25, todos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo tercero. ...

Artículos transitorios

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el diario oficial del estado.

Segundo. Registro de cámaras de videovigilancia

Las instituciones de seguridad pública y empresas de seguridad privada que, a la entrada en vigor de este decreto, utilicen cámaras de videovigilancia, contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor, para proporcionar a la Secretaría de Seguridad Pública la información de su competencia que permita integrar el Registro Estatal de Videovigilancia.

Tercero. Difusión de cámaras de videovigilancia

Las instituciones de seguridad pública y empresas de seguridad privada que, a la entrada en vigor de este decreto, utilicen cámaras de videovigilancia, contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor, para cumplir con la obligación dispuesta en el artículo 37 de la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán.

Cuarto. Emisión de lineamientos

La Secretaría de Seguridad Pública deberá emitir los lineamientos en los cuales se definan, como mínimo, el criterio que determine el número de cámaras de videovigilancia a instalar en los desarrollos inmobiliarios de tipo fraccionamiento, sus características técnicas y los procedimientos en la materia en un plazo de ciento ochenta días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.

Quinto. Aplicación de norma técnica

En tanto se emiten los lineamientos previstos en el artículo transitorio anterior de este decreto, la Secretaría de Seguridad Pública aplicará, en lo conducente, la Norma Técnica para Estandarizar las Características Técnicas y de Interoperabilidad de los Sistemas de Video-vigilancia para la Seguridad Pública.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.- PRESIDENTE DIPUTADO DANIEL JESÚS GRANJA PENICHE.- SECRETARIO DIPUTADO MARCO ANTONIO NOVELO RIVERO.- SECRETARIO DIPUTADO DAVID ABELARDO BARRERA ZAVALA.- RÚBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, a 18 de julio de 2018.

(RÚBRICA)

**Rolando Rodrigo Zapata Bello
Gobernador del Estado de Yucatán**

(RÚBRICA)

**Martha Leticia Góngora Sánchez
Secretaria general de Gobierno**

Decreto 94/2019 por el que se modifican 44 leyes estatales, en materia de reestructuración de la Administración Pública estatal

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 31 de julio de 2019.

Artículo primero....

Artículo segundo...

Artículo tercero...

Artículo cuarto...

Artículo quinto...

Artículo sexto...

Artículo séptimo...

Artículo octavo...

Artículo noveno...

Artículo décimo...

Artículo decimoprimer...

Artículo decimosegundo...

Artículo decimotercero...

Artículo decimocuarto...

Artículo decimoquinto. Se reforma la fracción XV del artículo 2; se reforma la fracción I del artículo 5, y el último párrafo del artículo 32, todos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo decimosexto...

Artículo decimoséptimo...

Artículo decimoctavo...

Artículo decimonoveno...

Artículo vigésimo...

Artículo vigesimoprimer...

Artículo vigesimosegundo...

Artículo vigesimotercero...

Artículo vigesimocuarto...

Artículo vigesimoquinto...

Artículo vigesimosexto...

Artículo vigesimoséptimo...

Artículo vigesimoctavo...

Artículo vigesimonoveno...

Artículo trigésimo...

Artículo trigésimo primero...

Artículo trigésimo segundo...

Artículo trigésimo tercero...

Artículo trigésimo cuarto...

Artículo trigésimo quinto...

Artículo trigésimo sexto...

Artículo trigésimo séptimo...

Artículo trigésimo octavo...

Artículo trigésimo noveno...

Artículo cuadragésimo...
Artículo cuadragésimo primero...
Artículo cuadragésimo segundo...
Artículo cuadragésimo tercero...
Artículo cuadragésimo cuarto...

Transitorios:

Artículo primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo segundo. Derechos adquiridos

Se salvaguarda la designación hecha para el actual Director del Archivo Notarial del Estado de Yucatán. Los requisitos exigidos en la disposición 118 ter de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán, serán aplicables a partir de las subsecuentes designaciones que al efecto realice el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán para ocupar dicho cargo.

Artículo tercero. Obligación normativa

La persona titular del Poder Ejecutivo del estado deberá realizar las adecuaciones a las disposiciones reglamentarias para armonizarlas a lo previsto en este decreto, dentro de un plazo de ciento ochenta días, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.- PRESIDENTE DIPUTADO MARTÍN ENRIQUE CASTILLO RUZ.- SECRETARIA DIPUTADA LILA ROSA FRIAS CASTILLO.- SECRETARIO DIPUTADO VÍCTOR MERARI SÁNCHEZ ROCA.- RÚBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 17 de julio de 2019.

(RÚBRICA)

Lic. Mauricio Vila Dosal
Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

Abog. María Dolores Fritz Sierra
Secretaria general de Gobierno

Decreto 721/2023 por el que se modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 03 de enero de 2024.

Artículo primero. ...

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

Artículo tercero. ...

Transitorios

Entrada en vigor

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

Excepciones de la vigencia

Artículo segundo. Se exceptúan de la entrada en vigor las disposiciones legales contenidas en este decreto que se refieran a las atribuciones, facultades y obligaciones de la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, las cuáles entrarán en vigor el día 20 de abril del 2026, para tal efecto, el Poder Ejecutivo del Estado deberá tomar las previsiones presupuestales correspondientes

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

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

Obligación normativa

Artículo tercero. El Congreso del Estado de Yucatán deberá realizar las adecuaciones normativas necesarias a la legislación secundaria, para armonizarla a las disposiciones contenidas en este decreto.

Obligación normativa

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

Obligación normativa

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

Expedición de instrumentos de planeación territorial

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

Adecuación de instrumentos de planeación territorial

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

Declaratorias de centros de población

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

Adecuaciones presupuestales, financieras, de bienes y recursos humanos

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

Procedimientos y asuntos en trámite

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

Cláusula derogatoria

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

Exención de la vigencia

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

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.- PRESIDENTA DIPUTADA KARLA REYNA FRANCO BLANCO.- SECRETARIA DIPUTADA KARLA VANESSA SALAZAR GONZÁLEZ.- SECRETARIO DIPUTADO RAFAEL ALEJANDRO ECHAZARRETA TORRES.- RÚBRICAS. ”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 28 de diciembre de 2023.

(RÚBRICA)

Lic. Mauricio Vila Dosal

Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

**Abog. María Dolores Fritz Sierra
Secretaria general de Gobierno**

Decreto 67/2025 por el que se modifican los decretos 702/2023 por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, y 721/2023 por el que se modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano

Publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 17 de abril de 2025

Artículos Primero. ...

Artículo segundo. Se reforman el párrafo primero del artículo segundo transitorio, y el artículo tercero transitorio, ambos contenidos en el Decreto 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en fecha 3 de enero de 2024, para quedar como sigue:

Transitorios

Entrada en vigor

Artículo primero. Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Ejercicio de atribuciones

Artículo segundo. Las dependencias y entidades correspondientes continuarán ejerciendo las atribuciones en materia de control, inspección, vigilancia y sanción en materia ambiental, que les conferían las leyes vigentes previo a la entrada en vigor del Decreto 702/2023 que expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, hasta en tanto entre en funciones la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán, conforme a la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán; así como también lo dispuesto en el Decreto 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, hasta en tanto entre en funciones la Procuraduría de Justicia Ambiental y Urbana.

Cláusula derogatoria

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

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES DE 1918” DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.- PRESIDENTA DIPUTADA CLAUDIA ESTEFANÍA BAEZA MARTÍNEZ.- SECRETARIO DIPUTADO ÁLVARO CETINA PUERTO.- SECRETARIO DIPUTADO FRANCISCO ROSAS VILLAVICENCIO.- RÚBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 14 de abril de 2025.

(RÚBRICA)

Mtro. Joaquín Jesús Díaz Mena

Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

Mtro. Omar David Pérez Avilés

Secretario General de Gobierno