


# **LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN**

Publicación D.O. 7-Diciembre-2010  
Última reforma D.O. 21-October-2014



## LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

### ÍNDICE GENERAL

	ARTÍCULOS
<b>TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	
<b>CAPÍTULO I.- DEL OBJETO Y COMPETENCIA</b>	1- 3
<b>CAPÍTULO II.- DE LAS POLÍTICAS PARA EL FOMENTO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO</b>	4-7
<b>TÍTULO SEGUNDO.- DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS</b>	
<b>CAPÍTULO I.- DE LA CLASIFICACIÓN</b>	8-10
<b>CAPÍTULO II.- DE LA DIVISIÓN DE LOTES</b>	11-13
<b>CAPÍTULO III.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS</b>	14-20
<b>TÍTULO TERCERO.- DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>CAPITULO ÚNICO.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	21-26
<b>TÍTULO CUARTO.- SANCIONES Y RECURSOS</b>	
<b>CAPÍTULO ÚNICO.- DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES</b>	27-34
<b>TRANSITORIOS</b>	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 y construcción 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;
- II. Área de destino: la prevista para la construcción de las viviendas, la Infraestructura y el Equipamiento Urbano de un Desarrollo Inmobiliario;
- III. Área verde: la superficie de terreno de uso público provista de vegetación, jardines y arboledas utilizada como lugar de esparcimiento y recreo por los habitantes;
- IV. Desarrollador Inmobiliario: la persona física o moral interesada en la autorización, construcción y urbanización de terrenos que se constituirán como fraccionamientos o División de Lotes;
- V. Desarrollo Inmobiliario: el bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como Fraccionamiento o División de Lotes;
- VI. 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;

**VII. Destinos:** los fines públicos a los que se dediquen áreas o predios en los que se consideran el Equipamiento Urbano y la Infraestructura Urbana;

**VIII. División de Lotes:** el Desarrollo Inmobiliario que requiere la partición de un terreno en unidades de tierra y que no incluye el proyecto, trazo o construcción de una o más vías públicas, ni la constitución de servidumbre;

**IX. Equipamiento Urbano:** el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos;

**X. Fraccionamiento:** el Desarrollo Inmobiliario 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 dotación de Infraestructura y Equipamiento Urbano;

**XI. Infraestructura Urbana:** las edificaciones, sistemas y redes de conducción y distribución de bienes y servicios incluidas en las áreas de donación de un Desarrollo Inmobiliario;

**XII. Licencia de Uso de Suelo:** el documento escrito o digital que emite la autoridad municipal mediante el cual autoriza la ocupación o empleo de un terreno sin que implique permiso de realizar obras de construcción ni preliminares;

**XIII. Municipalización del Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento:** el acto formal mediante el cual el Desarrollador Inmobiliario entrega a la autoridad municipal las obras realizadas en un Fraccionamiento, relativas a la infraestructura, áreas de donación y verdes, vialidades y que ésta acepta mediante dictamen, previa revisión de que dichas obras y áreas se encuentran acorde con la autorización correspondiente;

**XIV. Persona con discapacidad:** toda persona que presenta una deficiencia física, mental, intelectual o sensorial, de naturaleza permanente o de largo plazo, que limita la capacidad de

ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, que puede ser causada o agravada por el entorno económico y social;

**XV.** Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;

**XVI.** Servicios Públicos Urbanos: las actividades operativas públicas prestadas directamente por las autoridades competentes o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

**XVII.** Usos: los fines privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Desarrollo Inmobiliario;

**XVIII.** Urbanización: la dotación de Infraestructura y Equipamiento Urbano en los desarrollos inmobiliarios que permita su habitabilidad, y

**XIX.** Zona Urbanizada: las áreas ocupadas por asentamientos humanos que cuentan con la Infraestructura y 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**

### **De las políticas para el fomento del Desarrollo Inmobiliario**

**Artículo 4.-** Los desarrollos inmobiliarios deberán considerar en su proyecto, lo siguiente:

- I. Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito de las personas con discapacidad;
- II. La Infraestructura Urbana, y
- III. El mantenimiento, preservación y cuidado bajo criterios de un Desarrollo sustentable.

**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:

- a)** Incentivar la participación de los desarrolladores inmobiliarios en el Estado, mediante esquemas financieros;
- b)** Proponer al Instituto de Vivienda la construcción de desarrollos inmobiliarios para la gente de escasos recursos;
- c)** Instrumentar mecanismos que permitan el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano y de medio ambiente, en lo referente a los desarrollos inmobiliarios;
- d)** Emitir la factibilidad urbana-ambiental para determinar que una obra o actividad es compatible con el uso del suelo donde se pretende realizar;
- e)** Supervisar que los desarrolladores inmobiliarios cumplan con las disposiciones en materia de medio ambiente;
- f)** Emitir las normas reglamentarias de su competencia, y
- g)** Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.

**II.** A los ayuntamientos:

- a)** Emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionadas con la constitución de los desarrollos inmobiliarios previstos en esta Ley;
- b)** Imponer las sanciones por infracciones a lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales municipales aplicables en materia de desarrollo urbano;

- c) Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales de desarrollo urbano;
- d) Controlar y vigilar el aprovechamiento del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Emitir las normas reglamentarias de su competencia, y
- f) Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.

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

- I. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán;
- II. Los Programas estatales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- V. Las disposiciones reglamentarias establecidas por los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, y
- VI. 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.

**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 División de Lotes y Fraccionamientos.

**Artículo 9.-** Los desarrollos inmobiliarios previstos en el artículo anterior podrán ser:

- I. Habitacionales: aquellos cuyo uso de suelo es predominantemente para la construcción de vivienda, y
- II. No habitacionales: aquellos cuyo uso de suelo es predominante para el comercio, servicios, industria o agropecuario.

**Artículo 10.-** Los desarrollos inmobiliarios por su ubicación podrán ser:

- I. Urbanos: los que se ubican dentro de las zonas urbanizadas o colindantes con éstas, y
- II. Suburbanos: los que se ubican en áreas de reserva o no urbanizada.

### **CAPÍTULO II De la División de Lotes**

**Artículo 11.-** Las modalidades, requisitos y procedimientos de autorización de los desarrollos inmobiliarios consistente en la División de Lotes, se sujetarán a lo que establezca esta Ley, los

programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley, y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 12.-** La autoridad estatal o municipal competente en materia catastral, según corresponda, podrá autorizar la división, subdivisión, fusión, lotificación y relotificación de predios, siempre que el interesado cumpla con los requisitos siguientes:

- I. Presente el proyecto del acto que pretende realizar;
- II. Presente cédula catastral vigente, y
- III. Cumpla con los requisitos señalados por la Ley del Catastro del Estado y demás disposiciones legales aplicables.

Para otorgar la autorización a que se refiere el párrafo anterior, la autoridad estatal o municipal competente deberá constatar que este tipo de Desarrollo Inmobiliario no infringe lo establecido en otras normas relacionadas con el desarrollo urbano.

La contravención a lo previsto en este artículo será causa de responsabilidad en los 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los Fraccionamientos**

**Artículo 14.-** Los desarrollos inmobiliarios de tipo Fraccionamiento previstos en esta Ley podrán clasificarse en:

- I. Habitacionales:
  - a) Residencial;
  - b) Residencial Medio;
  - c) Residencial Campestre;



- d) Social;
- e) Popular, y
- f) Costero.

**II. No habitacionales:**

- a) Industrial Ligero;
- b) Industrial Mediano, y
- c) Industrial Pesado.

**Artículo 15.-** La clasificación prevista en el artículo anterior atenderá a la densidad de construcción y población; extensión y frentes de lote tipo; áreas de donación; ubicación; requisitos de construcción, vialidades, infraestructura, equipamiento, servicios y uso o destino del suelo, previsto en esta Ley, los programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 16.-** Todos los desarrollos inmobiliarios de tipo Fraccionamiento contarán con áreas de destino para la Infraestructura, el Equipamiento Urbano y Área verde, cuyo porcentaje se determinará conforme lo señale esta Ley, los programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley.

El Desarrollador Inmobiliario presentará a la autoridad municipal su propuesta de la Urbanización para las áreas de destino siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 25, quien podrá aprobar o rechazar esta propuesta o en su caso modificarla con base en las disposiciones aplicables.

El Área de destino a que se refiere el párrafo anterior, nunca podrá ser menor al 10% del Área bruta.

Dentro del área de donación, el 30% será destinado para área verde.

**Artículo 17.-** Las áreas de destino aprobadas deberán ser enajenadas ya urbanizadas a título gratuito a favor de la autoridad municipal, con excepción de los casos que por el tipo de Desarrollo Inmobiliario éstas deban seguir a cargo del Desarrollador Inmobiliario.

Estas últimas, serán enajenadas por el Desarrollador Inmobiliario al momento de su municipalización.

Finalizado el proceso de enajenación previsto en los párrafos anteriores, la autoridad municipal podrá concesionar o enajenar la superficie necesaria a las instituciones o entidades encargadas de la prestación de los servicios urbanos correspondientes.

El procedimiento de municipalización estará sujeto a lo establecido en la legislación aplicable, en los reglamentos municipales, programas de desarrollo municipal y, a falta de éstos últimos, en el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 18.-** Para el caso de que en el inmueble donde se pretenda realizar un Fraccionamiento, existieren áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural, el Desarrollador Inmobiliario deberá enajenarlas a título gratuito a la autoridad que corresponda por ley.

**Artículo 19.-** Previamente a la enajenación referida en el artículo 17 de esta Ley, se llevará a cabo el registro correspondiente ante la autoridad catastral competente y concluido el trámite, la autoridad municipal correspondiente deberá iniciar el procedimiento para la enajenación en un plazo no mayor de 10 días naturales. Los gastos que genere este procedimiento corresponderán al Desarrollador Inmobiliario.

Una vez iniciado el procedimiento de enajenación de las áreas de destino, el Desarrollador Inmobiliario podrá continuar con los procedimientos siguientes para la Urbanización y construcción correspondiente.

**Artículo 20.-** Para modificar los Destinos de los inmuebles de un Desarrollo Inmobiliario, se estará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ley de Protección al Medio Ambiente, Ley de Gobierno de los Municipios, todas del Estado, y demás disposiciones legales aplicables.

**TÍTULO TERCERO**  
**DE LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

**CAPITULO ÚNICO**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 21.-** Las personas físicas o morales interesadas en la constitución de un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento, previamente deberán obtener de la Secretaría el dictamen de factibilidad de que dicho Desarrollo Inmobiliario cumple con las normas en materia ambiental.

Las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano autorizarán la constitución de un Desarrollo Inmobiliario siempre que éste se ajuste a lo previsto en esta Ley y en su caso a su programa municipal de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 22.-** La constitución de los desarrollos inmobiliarios consiste en la formalización en escritura otorgada ante Notario Público, previa la 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 se regirán por lo que señale el Reglamento de esta Ley o el reglamento municipal correspondiente y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 24.-** La autorización de constitución de un Desarrollo Inmobiliario tendrá una vigencia de 3 años a partir de la fecha de expedición, en caso de haber vencido el plazo mencionado sin haber realizado el trámite legal de división, el Desarrollador Inmobiliario solicitará por escrito o por los medios electrónicos autorizados en la forma prevista por la ley aplicable, por la autoridad correspondiente, la renovación de la autorización anterior, quien deberá verificar el cumplimiento actual de los planes y programas vigentes.

**Artículo 25.-** La solicitud de Urbanización de los desarrollos inmobiliarios será presentada ante la autoridad municipal competente conforme el procedimiento que establece esta Ley, los programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

La solicitud de Urbanización de un Fraccionamiento contendrá por lo menos la programación para la construcción de los equipamientos de Infraestructura Urbana correspondientes al tipo de Desarrollo Inmobiliario, considerando como mínimo:

- I. El sistema de agua potable;
- II. La red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público;
- III. La vialidad, guarniciones, banquetas y calles;
- IV. El sistema recolector de aguas pluviales y sistema de tratamiento de aguas negras que de acuerdo a las características de los fraccionamientos aprobados por la autoridad ambiental competente mediante normas de carácter general;
- V. Nomenclatura de las calles y lotes;
- VI. Determinar la ubicación del Área verde y jardinería, y
- VII. Los demás que establezcan las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 26.-** La construcción de un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento únicamente podrá iniciarse previa autorización de la autoridad municipal competente y facultará únicamente al Desarrollador Inmobiliario para realizar actos que correspondan al tipo de Desarrollo Inmobiliario autorizado.

## **TÍTULO CUARTO SANCIONES Y RECURSOS**

### **CAPÍTULO ÚNICO De las Infracciones y Sanciones**

**Artículo 27.-** Constituyen infracciones a esta Ley:

- I. Autorizar un Desarrollo Inmobiliario que contravenga las disposiciones de esta Ley, y demás disposiciones legales aplicables en la materia;
- II. Urbanizar o construir un Desarrollo Inmobiliario sin que medie la Licencia correspondiente, y

**III.** Promover o publicitar un Desarrollo Inmobiliario que no incluya el número de autorización asignado por la autoridad competente, en los términos que establezca el Reglamento de esta Ley o en su caso, el reglamento municipal correspondiente.

**Artículo 28.-** Los servidores públicos que incurran en violaciones a las disposiciones de esta Ley, serán sancionados de acuerdo con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Yucatán.

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

**Artículo 30.-** Las sanciones por las infracciones previstas por esta Ley podrán ser:

- I.** Suspensión temporal;
- II.** Cancelación de la autorización;
- III.** Clausura;
- IV.** Multa, que podrá ser desde 100 salarios mínimos vigentes en el Estado de Yucatán hasta el equivalente del 20% del valor catastral del inmueble, y
- V.** Arresto hasta por 36 horas.

La autoridad municipal deberá hacer del conocimiento público, la falta de autorización del Desarrollo Inmobiliario.

Los gastos que ocasione lo dispuesto en el párrafo anterior correrán a costa del infractor.

**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.

El Ayuntamiento deberá notificar a la Secretaría 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:

**TRANSITORIOS:**

**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**