

"LXII Legislatura de la paridad de género"



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
PODER LEGISLATIVO
SECRETARÍA GENERAL

RECIBIDO
21 ABR 2021

MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO.

HORA: 4:42 hrs

FIRMA: Jessica Acuña

MESA DIRECTIVA DE LA H. LXII LEGISLATURA DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE YUCATÁN
P R E S E N T E

El que suscribe, **MARIO ALEJANDRO CUEVAS MENA**, Diputado del Partido de la Revolución Democrática en la LXII Legislatura de este H. Congreso del Estado de Yucatán, en ejercicio de la facultad conferida en los artículos 29, 30 Fracción V y 35 Fracción I de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 16, 18 y 22 fracción VI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo del Estado de Yucatán, someto a consideración de esta Soberanía la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO**, mediante la cual **SE REFORMAN Y ADICIONAN** los artículos 29 y 30 y se adicionan los artículos 30 Bis, 30 Ter y 30 Quáter de la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, en mérito de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Que la Constitución Política del Estado de Yucatán establece en su artículo 30, fracción V, que son facultades y atribuciones del Congreso del Estado, **dar, interpretar y derogar Leyes y Decretos**.
2. Asimismo, su artículo 35, establece la potestad normativa exclusiva de este Congreso, al especificar que los Diputados al Congreso del Estado tienen facultades de iniciar leyes.
3. Que la CPEUM en el artículo 115 establece, entre otras tantas, atribuciones y obligaciones de autonomía municipal en materia de prestación y administración de los servicios públicos, siendo en el caso que nos ocupa las siguientes:

Título Quinto

De los Estados de la Federación y de la Ciudad de México

Denominación del Título reformada DOF 25-10-1993, 29-01-2016

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

- I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

(...)

- II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Párrafo reformado DOF 23-12-1999

El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:

- a) *Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo, incluyendo los medios de impugnación y los órganos para dirimir las controversias entre dicha administración y los particulares, con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, audiencia y legalidad;*
- b) *Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;*
- c) *Las normas de aplicación general para celebrar los convenios a que se refieren tanto las fracciones III y IV de este artículo, como el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 116 de esta Constitución;*
- d) ***El procedimiento y condiciones para que el gobierno estatal asuma una función o servicio municipal cuando, al no existir el convenio correspondiente, la legislatura estatal considere que el municipio de que se trate esté imposibilitado para ejercerlos o prestarlos; en este caso, será necesaria solicitud previa del ayuntamiento respectivo, aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes; y***
- e) *Las disposiciones aplicables en aquellos municipios que no cuenten con los bandos o reglamentos correspondientes.*

Párrafo con incisos adicionado DOF 23-12-1999

Las legislaturas estatales emitirán las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios



y el gobierno del estado, o entre aquéllos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) anteriores;

Párrafo adicionado DOF 23-12-1999

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

Párrafo reformado DOF 23-12-1999

a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

Inciso reformado DOF 23-12-1999

b) Alumbrado público.

c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

Inciso reformado DOF 23-12-1999

d) Mercados y centrales de abasto.

e) Panteones.

f) Rastro.

g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;

Inciso reformado DOF 23-12-1999

h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; e

Inciso reformado DOF 23-12-1999

i) Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socio-económicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Párrafo reformado DOF 23-12-1999

Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio;

(...)

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, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;

Inciso reformado DOF 18-12-2020

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. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción;

4. Por su parte, nuestra Constitución Política de Yucatán establece lo siguiente:

“Del Estado

Artículo 12.- El Estado de Yucatán es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos: y es libre y soberano en todo lo que concierne a su régimen interior, conforme a los principios establecidos en la Constitución Federal.

Artículo 13.- La soberanía reside esencial y originariamente en el pueblo, y la del Estado para su régimen interior, se ejerce por medio de los poderes públicos, los cuales dimanarán del pueblo y se instituyen para su beneficio.

El Estado de Yucatán adopta la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular.



DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO

Artículo 76.- El Estado tiene como base de su división territorial y organización política y administrativa, al Municipio. Este será gobernado por un Ayuntamiento electo mediante el voto popular libre, directo y secreto; integrado por una Presidenta o Presidente Municipal, Regidoras, Regidores y un Síndico, de conformidad con lo que establezca la ley de la materia, observando el principio de paridad de género. Entre éste y el Gobierno del Estado, no habrá autoridades intermedias.

El Ayuntamiento tendrá como fin principal, atender las necesidades sociales de sus habitantes dentro de su ámbito jurisdiccional, procurando el desarrollo integral y sustentable del municipio.

(...)

Artículo 85 Bis.- Los municipios tendrán a su cargo de manera exclusiva en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes funciones y servicios públicos:

I.- Agua Potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

II.- Alumbrado público;

III.- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

IV.- Mercados y Centrales de Abasto;

V.- Panteones;

VI.- Rastro;

VII.- Calles, parques y jardines y su equipamiento;

VIII.- Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, policía preventiva municipal y tránsito, que estarán al mando del Presidente Municipal, en los términos de la ley en materia de seguridad pública del Estado y demás disposiciones aplicables;

IX.- Derogada *

X.- El Catastro, y

XI.- La autorización del uso del suelo y funcionamiento de establecimientos mercantiles.

(...)

"



De las transcripciones anteriormente efectuadas, se puede visiblemente aducir la facultad de los municipios para su auto organización y administración en su demarcación territorial, y se denota de forma expresa la exclusividad, dentro de su jurisdicción, sobre el catastro o censo analítico de la propiedad raíz en el Estado, como lo define el artículo 2 de la Ley del Catastro del Estado de Yucatán.

En este sentido tenemos que la ley anteriormente referida tiene como objetivos principales el identificar y deslindar los bienes inmuebles e integrar y mantener actualizada toda la documentación relativa a sus características cuantitativas y valores catastrales, así como integrar la cartografía del territorio estatal en relación a los límites con sus municipios.

5. Ahora, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán a literalidad establece lo siguiente:

CAPÍTULO III

De las Constancias de Factibilidad de uso del Suelo

Artículo 72.- *Cualquier persona podrá solicitar por escrito a la autoridad municipal las constancias de factibilidad de uso del suelo.*

Artículo 73.- *La solicitud de la constancia de factibilidad de uso del suelo deberá contener la mención del uso específico que se pretende dar al área o predio de que se trate y se anexarán a la misma, los siguientes documentos:*

I.- *Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate.*

II.- *Cédula y plano catastral.*

III.- *Los demás que señalen los reglamentos municipales.*

Artículo 74.- *La autoridad municipal estará obligada a expedir las constancias de factibilidad de uso del suelo, siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos señalados en este capítulo y no se contravengan las disposiciones establecidas en esta Ley, en los programas municipales de desarrollo urbano y en los reglamentos municipales.*

Artículo 75.- *Las constancias de factibilidad de uso del suelo tendrán una vigencia de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, a menos que los*



programas de desarrollo urbano en los cuales se funden, fueren modificados durante dicho plazo.

La complejidad del proceso de urbanización requiere de una amplia gama de factores económicos, geográficos-ambientales, sociológicos y jurídicos que implican la viabilidad de la planeación y ordenamiento de los diferentes asentamientos humanos, es por ello que resulta imperante la reglamentación oportuna de la propiedad privada destinada a los llamados “lotes de inversión”.

De ahí la importancia de las constancias de factibilidad de uso de suelo a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los centros de población.

6. El incremento demográfico en la entidad, ha traído consigo una sobre explotación de los terrenos rurales, mediante lotificaciones de terrenos en zonas que dificultan el equipamiento de los servicios básicos, lo que compromete la armonía y sustentabilidad de los municipios, dado a que no siempre obedecen a una distribución de núcleos poblacionales que vayan de acuerdo a las necesidades de los demás habitantes del municipio, y que por consiguiente, trastocan los planes, programas o proyectos previamente establecidos para la comunidad.

7. En este sentido es necesario garantizar el desarrollo de las zonas, lo cual va de la mano con la viabilidad de programas y proyectos que el municipio correspondiente efectuó, dado que los recursos públicos están previamente catalogados y destinados, lo que conlleva a que sin un proyecto de municipalización antepuesto a la venta de dichos lotes, se pone en riesgo el patrimonio de miles de personas que adquieren propiedades sin que dichos predios estén incorporados a los programas básicos de servicios básicos.

8. Ahora, como ya quedo establecido, es facultad de los municipios, emitir los permisos, licencias y autorizaciones de los desarrollos inmobiliarios, pero deben actualizarse los lineamientos normativos dirigidos a la adquisición, transmisión y construcción sobre los bienes inmuebles, particularmente a los correspondientes al Municipio, para conseguir una organización plena y armónica de asentamientos humanos funcionales, que no demeriten la calidad de vida de los pobladores, o pongan en riesgo su patrimonio.

9. Por ello consideramos que las atribuciones en la gestión del suelo y el predominio del sector inmobiliario en la expansión y dispersión de las ciudades deben estar plenamente identificadas y deben ser otorgadas de conformidad al uso que se les pretende dar, a efecto de otorgar garantías a los compradores, con respecto a su pecunio, al mantener actualizado permanentemente el sistema de información territorial, garantizando que los desarrollos inmobiliarios que se realicen estarán dotados de los servicios básicos requeridos para la obtención de una buena calidad de vida.

Siendo esto, me permito efectuar un comparativo de la ley del Catastro del Estado de Yucatán, siendo que es la normatividad base de la organización de la Propiedad en la entidad:

LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE YUCATÁN	
Artículo 29.- <i>Para el otorgamiento de la autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un bien inmueble, la autoridad competente requerirá del solicitante la certificación del valor y registro catastral del inmueble que corresponda.</i>	Artículo 29.- <i>Para el otorgamiento de la autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un bien inmueble, la autoridad competente requerirá del solicitante la certificación del valor y registro catastral del inmueble que corresponda.</i>



	<p>Las autoridades correspondientes informarán por escrito a la Dirección de Catastro correspondiente sobre las solicitudes de concesión o autorización de fraccionamientos o condominios para que, con base en los contenidos de las solicitudes, verifique la situación catastral de los bienes inmuebles e informe sobre la misma, para la continuación de los trámites respectivos, <u>incluidos los de municipalización, se tengan o no proyectadas obras de construcción.</u> Con el fin de mantener actualizado permanentemente el sistema de información territorial, las autoridades competentes enviarán mensualmente a la Secretaría de Administración y Finanzas, los planes de desarrollo urbano aprobados en términos de las disposiciones legales aplicables, así como un informe sobre las autorizaciones para fraccionar, subdividir, o para establecer condominios y en su caso copia de los planos de lotificación autorizados y archivo digital de los mismos, para fraccionar un terreno o establecer un condominio.</p>
<p>Artículo 30.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un inmueble, deberán presentar a la autoridad catastral copia de la licencia o autorización que les haya sido otorgada por la autoridad</p>	<p>Artículo 30.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un inmueble, <u>se tengan o no proyectadas obras de construcción,</u> deberán presentar a la autoridad catastral copia de la</p>



<p>... sido otorgada por la autoridad competente, en un plazo no mayor a quince días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, acompañando copias de los planos y demás documentos relativos; asimismo toda modificación que se realice con posterioridad y que no este contemplada en la aprobación inicial, deberá ser comunicada en el mismo término a la autoridad catastral, en caso contrario se aplicaran las sanciones que correspondan.</p>	<p>... la autoridad catastral copia de la licencia o autorización que les haya sido otorgada por la autoridad competente, <u>de cada uno de los lotes resultantes de subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio</u>, en un plazo no mayor a quince días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, acompañando copias de los planos y demás documentos relativos; asimismo toda modificación que se realice con posterioridad y que no esté contemplada en la aprobación inicial, deberá ser comunicada en el mismo término a la autoridad catastral, en caso contrario se aplicaran las sanciones que correspondan.</p>
	<p>Artículo 30. Bis. Recibidos por la Dirección de Catastro las licencias o autorizaciones y copias de los planos a que se refiere el artículo 29 de esta ley, ésta señalará la clave catastral de cada uno de los lotes de terreno que constituyan la subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio, mismo que servirá de base para la identificación de las operaciones catastrales que se realicen en el futuro y procederá a:</p> <ol style="list-style-type: none">I. Empadronar los lotes producto de la subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio, los cuales se consideran como nuevos predios; y





	II. Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento o condominio
	<p>Artículo 30. Ter. Los propietarios de fraccionamientos o condominios deberán manifestar a la Dirección de Catastro la celebración de contratos de compraventa, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, o cualquier otro acto traslativo de dominio. Cumpliendo previamente lo establecido en el Capítulo III de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, referente a las constancias de factibilidad del uso de suelo.</p> <p>Si como consecuencia de dichos contratos se da la posesión, se empadronarán a nombre del poseedor los lotes del fraccionamiento o los apartamentos o locales del condominio.</p>
	<p>Artículo 30. Quáter. Los propietarios de fraccionamientos o condominios antes de celebrar contratos de compraventa, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro acto traslativo de dominio, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento y demás Leyes y reglamentos aplicables.</p> <p>De no cumplirse lo establecido en este artículo, los fedatarios públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados anteriormente y las autoridades competentes no las inscribirán. De celebrarse dichos contratos y transmitirse la posesión de un predio o condominio, las autoridades catastrales harán del conocimiento de las autoridades competentes la existencia de esa irregularidad, para que apliquen a los infractores las sanciones a que haya lugar, o</p>

0

	en su caso, las aplicarán directamente conforme a lo previsto en esta Ley.
--	--

Por las anteriores consideraciones se presenta ante esta soberanía el siguiente

PROYECTO DE DECRETO

SE REFORMAN Y ADICIONAN los artículos 29 y 30 y se adicionan los artículos 30 Bis, 30 Ter y 30 Quáter de la Ley del Catastro del Estado de Yucatán.

ARTICULO PRIMERO. - **SE REFORMAN Y ADICIONAN** los artículos 29 y 30 y se adicionan los artículos 30 Bis, 30 Ter y 30 Quáter de la Ley del Catastro del Estado de Yucatán para quedar como sigue:

Artículo 29.- Para el otorgamiento de la autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un bien inmueble, la autoridad competente requerirá del solicitante la certificación del valor y registro catastral del inmueble que corresponda.

Las autoridades correspondientes informarán por escrito a la Dirección de Catastro correspondiente sobre las solicitudes de concesión o autorización de fraccionamientos o condominios para que, con base en los contenidos de las solicitudes, verifique la situación catastral de los bienes inmuebles e informe sobre la misma, para la continuación de los trámites respectivos, incluidos los de municipalización, se tengan o no proyectadas obras de construcción.

Con el fin de mantener actualizado permanentemente el sistema de información territorial, las autoridades competentes enviarán mensualmente a la Secretaría de Administración y Finanzas, los planes de desarrollo urbano aprobados en términos de las disposiciones legales aplicables, así como un informe sobre las autorizaciones para fraccionar, subdividir, o para establecer



establecer condominios y en su caso copia de los planos de lotificación autorizados y archivo digital de los mismos, para fraccionar un terreno o establecer un condominio.

Artículo 30.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización o licencia para fraccionar, subdividir, relotificar o unir un inmueble, se tengan o no proyectadas obras de construcción, deberán presentar a la autoridad catastral copia de la licencia o autorización que les haya sido otorgada por la autoridad competente, de cada uno de los lotes resultantes de subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio, en un plazo no mayor a quince días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, acompañando copias de los planos y demás documentos relativos; asimismo toda modificación que se realice con posterioridad y que no esté contemplada en la aprobación inicial, deberá ser comunicada en el mismo término a la autoridad catastral, en caso contrario se aplicaran las sanciones que correspondan.

Artículo 30. Bis. Recibidos por la Dirección de Catastro las licencias o autorizaciones y copias de los planos a que se refiere el artículo 29 de esta ley, ésta señalará la clave catastral de cada uno de los lotes de terreno que constituyan la subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio, mismo que servirá de base para la identificación de las operaciones catastrales que se realicen en el futuro y procederá a:

- I. Empadronar los lotes producto de la subdivisión, lotificación, fraccionamiento o condominio, los cuales se consideran como nuevos predios; y
- II. Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento o condominio

Artículo 30. Ter. Los propietarios de fraccionamientos o condominios deberán manifestar a la Dirección de Catastro la celebración de contratos de compraventa, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, o cualquier otro acto traslativo de dominio. Cumpliendo previamente lo establecido en el Capítulo III de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, referente a las constancias de factibilidad del uso de suelo.

Si como consecuencia de dichos contratos se da la posesión, se empadronarán a nombre del poseedor los lotes del fraccionamiento o los apartamentos o locales del condominio.



Artículo 30. Quáter. Los propietarios de fraccionamientos o condominios antes de celebrar contratos de compraventa, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro acto traslativo de dominio, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento y demás Leyes y reglamentos aplicables.

De no cumplirse lo establecido en este artículo, los fedatarios públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados anteriormente y las autoridades competentes no las inscribirán. De celebrarse dichos contratos y transmitirse la posesión de un predio o condominio, las autoridades catastrales harán del conocimiento de las autoridades competentes la existencia de esa irregularidad, para que apliquen a los infractores las sanciones a que haya lugar, o en su caso, las aplicarán directamente conforme a lo previsto en esta Ley.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Mérida, Yucatán, a 21 de abril de 2021

ATENTAMENTE



C. Mario Alejandro Cuevas Mena
Diputado por el Partido de la Revolución Democrática