CREEL GARCÍA-CUÉLLAR AIZA Y ENRÍQUEZ

El 28 de noviembre del 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto mediante el cual se expidió la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (en lo sucesivo la "Ley"), misma que entró en vigor un día después de su publicación.

La Ley tiene por objetivo principal establecer la concurrencia y coordinación de la Federación, Entidades Federativas, Municipios y demás demarcaciones territoriales, a fin de ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos.

La Ley establece, entre otros, los siguientes temas de interés:

1.- Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de "alto riesgo" conforme a los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, previo a otorgar licencias relativas a uso de suelo y construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, las autoridades solicitarán un **estudio de prevención de riesgo** para identificar que se hayan realizado las medidas de mitigación adecuadas. Aun cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo:
I. Infraestructura portuaria, aeroportuaria y las vías generales de comunicación;
II. Ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;
III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;
IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto, y
V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

2.- Cuando un determinado predio se encuentre localizado en una zona de reserva territorial, la Federación, Entidades Federativas, Municipios y demás demarcaciones territoriales, tendrán, en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el **derecho de preferencia para adquirir dicho predio**, para destinarlo a la constitución de un espacio público.

3.- Para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano, las Entidades Federativas, Municipios y demás demarcaciones territoriales, podrán promover ante propietarios e inversionistas la **integración de la propiedad** requerida mediante el **reagrupamiento de predios**. Una vez ejecutada la acción urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alicuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

4.- Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan disposiciones de los planes o programas de desarrollo urbano en cualquiera de sus modalidades, así como provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que se establezcan;
II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda, y
III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia mencionado en la Ley.

La nulidad a que se refiere este numeral, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.

5.- Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido, los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

En caso de cualquier duda o aclaración, favor de contactar a cualquiera de los Socios del área de práctica Inmobiliaria y Ambiental, (Carlos de Icaza, Carlos del Río, Francisco Montalvo o Badir Treviño) en los teléfonos y correos siguientes, según corresponda: 4748-0641, 4748-0656, 8363-4221 y 8363-4221 o vía correo electrónico en carlos.deicaza@creel.mx; carlos.delrio@creel.mx; francisco.montalvo@creel.mx y badir.trevino@creel.mx.

Ciudad de México, a 13 de diciembre de 2016.

On November 28, 2016 the General Human Settlements, Land Use Planning and Urban Development Law (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano) (hereinafter referred to as the "Law") was published in the Federal Official Gazette and which came into force the day following of its publication.

The main purpose of the Law is to establish the coordination of the Federation, States, Municipalities and other territorial demarcations, in order to manage land uses and human settlements and fulfill the State's obligations to promote, respect, protect and guarantee them.

The Law establishes, among other things, the following:

1.- Regarding actions, projects, or works that are located in "high risk" zones according to the applicable urban development plans or programs and land use plans, prior to granting licenses concerning land use and constructions, as well as feasibility and any other urbanistic authorization, the authorities will request a **risk prevention study** in order to identify that the appropriate mitigation measures have been conducted. Nonetheless, in the absence of explicit regulation, the following works and facilities must comply with risk prevention studies:
I. Port and airport infrastructure and general communication routes;
II. Pipelines and highways, as well as hydraulic, and energy infrastructure networks;
III. Facilities in which hazardous waste is treated, confined, eliminated or disposed of;
IV. The public property equipment where health, education, security, transport and supply services are provided; and
V. Facilities in which fuels are stored, confined, distributed, retailed or transformed.

2.- When a given site or piece of land is located in a territorial reserved area, the Federation, States, Municipalities and other territorial demarcations, will have, in terms of the corresponding federal and local laws, **the preferential right to acquire such site or land**, in order to use it for the creation of public space.

3.- For the execution of urban development plans or programs, the States, the Municipalities and the territorial demarcations can promote (before owners and investors) the **integration of the property** required through the **regrouping of the land**. Once such an urbanistic action is executed, the owners and investors will proceed to recover their corresponding proportional share, either in land, edifications or cash, according to the agreements executed for that purpose.

4.- The acts, covenants and agreements relating to the property or any other right related with the use of areas and lands will be subject to annulment when they:
I. Contravene the provisions established on the urban development plans or programs in any of their varieties, as well as the established land use, reserves or assignments;
II. Do not contain the provisions related with the authorizations, licenses, or permits for the urbanistic action that proceeds, and
III. Execute legal acts of ownership transfer in violation of the preferential right mentioned by the Law.

Such an annulment will be declared by the competent authorities. The aforementioned annulment may be requested by the law enforcement instance through the execution of a popular claim or through the administrative procedures regulated in the local legislation.

5.- The entries in the public registry of property, as well as the cadastral certificates, must specify in their content, the precise data of the zoning, limitations, restrictions and land use rules contained on the development plans or programs that apply to the real estate property.

In case of any doubt or clarification, please contact any of the Partners of the Real Estate and Environmental practice group (Carlos de Icaza, Carlos del Río, Francisco Montalvo or Badir Treviño), at the following numbers and emails, respectively: 4748-0641 4748-0656, 8363-4221 and 8363-4221 or carlos.deicaza@creel.mx; carlos.delrio@creel.mx; francisco.montalvo@creel.mx and badir.trevino@creel.mx.

Mexico City, December 13 2016.