



MORELOS
PODER EJECUTIVO

Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Legislación.
Subdirección de Jurisprudencia

Última Reforma: Texto original



MORELOS
PODER EJECUTIVO

**Consejería
Jurídica**

REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS EN MATERIA DE FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS

OBSERVACIONES GENERALES.- El Artículo Segundo Transitorio aboga el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, publicado en el Periódico Oficial número 2904 Alcance, de fecha 13 de abril de 1979.

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2011/10/21
2011/11/16
2011/11/17
Poder Ejecutivo del Estado de Morelos
4931 "Tierra y Libertad"



**VISIÓN
MORELOS**

MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 70, FRACCIONES XVII Y XXVI Y 76 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, 2 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, Y 6, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, Y

CONSIDERANDO

Que el Plan Estatal de Desarrollo 2007-2012 señala como parte de la Visión Morelos 2012 que Morelos cuenta con personas, familias y comunidades integradas y en armonía, con calidad de vida y con acceso garantizado a los servicios de salud, educación y seguridad social, así como a los medios que promueven el desarrollo comunitario.

Para llegar a la materialización de la Visión Morelos 2012 es indispensable prever las herramientas jurídicas necesarias para el óptimo desempeño de la Administración Pública, y la regulación de las actividades de los particulares, que de manera conjunta lleven a la coexistencia en armonía de la sociedad y su desenvolvimiento en su entorno, siempre con la perspectiva de desarrollo sustentable.

De la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 4736, de fecha veintiséis de agosto del año dos mil nueve; deviene, entre otras cosas, la necesidad social de establecer a favor de los gobernados suficientes dispositivos legales que les otorguen plena certeza jurídica en materia de acciones urbanas, en lo relativo a proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones.

En el presente documento se indican los requisitos necesarios para regular las



hipótesis que prevé la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, toda vez que en ella se establecen las acciones urbanas que podrán desarrollarse en la Entidad, y en sus disposiciones delega al reglamento de la materia el establecimiento de los requisitos para obtener la autorización correspondiente a cada acción.

En tal sentido, mediante la expedición del presente Reglamento, se detallan en qué consisten las figuras jurídicas relativas a las acciones urbanas, así como los requisitos y trámites necesarios para obtener su autorización, ante las autoridades estatales o municipales competentes, como lo son: la Comisión Estatal o Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, según corresponda.

En materia de simplificación administrativa y desregulación, con la elaboración del presente instrumento se buscó que los particulares, tanto quienes tramitan la autorización para desempeñar las acciones urbanas señaladas en párrafos anteriores como los adquirentes de los inmuebles que deriven de las mismas, tengan la seguridad jurídica respecto de los actos que celebran, y la consecuente protección de su patrimonio.

Mediante el presente ordenamiento se regulan las medidas de seguridad con las que contará la autoridad estatal o municipal, para asegurar el exacto cumplimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, con el objeto de evitar el deterioro en el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes del Estado.

Asimismo, tanto las autoridades públicas Estatales y Municipales, como los habitantes de esta Entidad Federativa y quienes desarrollan en ella proyectos de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, somos corresponsables de procurar en todo momento la implementación, fomento, desarrollo y vigilancia de medidas y acciones que resulten sustentables para el medio ambiente, siendo un tema prioritario en la actualidad. Al respecto es importante aclarar que las acciones urbanas sustentables son aquellas que se distinguen por la previsión e instalación de diversos elementos, dentro y fuera de las edificaciones, que incluyen atributos de calidad de la vivienda y que favorecen la toma de responsabilidad de los vecinos con su entorno ecológico y comunidad.

Es por ello que en el presente Reglamento se introducen elementos de sustentabilidad con el medio ambiente, que permitirán progresivamente generar la participación proactiva de los gobiernos federal, estatal y municipal, mediante los instrumentos jurídicos necesarios y de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, así como la participación directa de los desarrolladores y ciudadanos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS EN MATERIA DE FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento tiene por objeto regular las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en materia de fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, en términos del Título Séptimo de la misma; correspondiendo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a las autoridades municipales competentes, la vigilancia del exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en dicha Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Ley.- La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos;
- II. Comisión.- La Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, o las respectivas Comisiones Municipales;
- III. Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- IV. Secretarías Municipales.- Las Secretarías de Obras Públicas Municipales, o equivalentes;



- V. Secretario.- La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Morelos, o su homóloga en el ámbito municipal;
- VI. Director.- La persona titular de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, o la persona titular de la unidad municipal competente;
- VII. Dirección.- La Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, o su equivalente municipal;
- VIII. Acción Urbana.- Urbanización del suelo y edificación en el mismo; comprendiendo introducción o mejoramiento de infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y servicios, la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, así como sus modificaciones, y demás procesos tendientes al uso y aprovechamiento del suelo urbano, y
- IX. UTM.- Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator, en inglés Universal Transverse Mercator.

TÍTULO II FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones contenidas en este Capítulo son de aplicación general y obligatoria para todas las acciones urbanas y figuras jurídicas administrativas relacionadas con la propiedad inmobiliaria contenidas en el Título Séptimo de la Ley, lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que se establecen para cada acción urbana en particular.

Todo proyecto será rechazado cuando no se ajuste, incumpla o contravenga los Programas de Desarrollo Urbano Sustentables correspondientes, las disposiciones normativas de carácter general aplicables en el Estado, la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 4.- La Secretaría, a través de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, deberá formar parte de las

Comisiones Municipales de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos para vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Título Séptimo de la Ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 144 de la misma.

ARTÍCULO 5.- Todo interesado en obtener la autorización de una fusión, división, fraccionamiento, condominio o conjunto urbano o sus modificaciones, deberá adjuntar a la solicitud, cuyo formato será expedido por la Dirección, los documentos en original o copia certificada que le sean requeridos para cada caso.

ARTÍCULO 6.- Toda persona física o moral, que presente su solicitud de autorización, sea el propietario o su representante legal, deberá señalar domicilio dentro de la jurisdicción del Estado, para efecto de oír o recibir notificaciones o toda clase de documentos y valores.

ARTÍCULO 7.- La presentación del proyecto, para cualquier tipo de las acciones urbanas contempladas en el Título Séptimo de la Ley, deberá entregarse de forma completa para su integración y análisis ante la Dirección.

ARTÍCULO 8.- Dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, la Dirección hará del conocimiento del solicitante, por escrito, la procedencia o improcedencia de la misma, con expresión de las causas, motivos o razones legales para ello.

ARTÍCULO 9.- Cuando lo consideren necesario, la Comisión o el Director, según corresponda, requerirán al particular mediante escrito fundado y motivado, los documentos adicionales, estudios y dictámenes técnicos y jurídicos complementarios, de acuerdo a la normatividad aplicable al caso en particular, que resulten necesarios para emitir la resolución que proceda, dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir, según sea el caso, de la recepción de la solicitud o del acuerdo respectivo de la Comisión. En ambos casos, el interesado contará con un término de 90 días hábiles para solventar dicha solicitud o, caso contrario, su trámite quedará sin efecto.

ARTÍCULO 10.- El Director, en el caso de ser de su competencia y cubrir satisfactoriamente los requisitos, aprobará el proyecto, de lo contrario, lo turnará a la Comisión para su análisis y resolución de procedencia en la Sesión Ordinaria o

Extraordinaria inmediata que corresponda, conforme a lo dispuesto por el propio Reglamento de la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 11.- En todos los proyectos que se contemple la apertura, prolongación o ampliación de vía pública o privada, deberá ajustarse a los lineamientos que establece el Título Sexto, Capítulo II de la Ley.

Las vialidades de carácter público que se constituyan con motivo de la aplicación de la Ley y el presente Reglamento, no podrán cambiar su finalidad, ser modificadas o eliminadas.

ARTÍCULO 12.- Para la constitución de una servidumbre, con motivo de la aplicación de la Ley y del presente Reglamento; además de ser tomada en cuenta la situación de los predios y la utilidad privada, deberá considerarse lo siguiente:

I. En todo caso, las dimensiones de éstas deberán ajustarse a las establecidas en el Capítulo II del Título Sexto de la Ley; a excepción de aquellas ya existentes con anterioridad a la realización de cualquier trámite que contempla la Ley y el presente Reglamento, mismas que conservarán sus medidas; o bien, cuando exista una resolución judicial en sentido diverso;

II. Corresponde al dueño del predio realizar a su costa, las obras o trabajos para su uso adecuado, instalación de los servicios básicos de pavimentación, electrificación, red hidráulica y sanitaria, y

III. En un proyecto podrán establecerse cuantas servidumbres sean convenientes, en el modo y forma que considere el propietario, siempre que no se contravenga lo dispuesto en otras leyes o reglamentos, ni se perjudiquen derechos sociales, de terceros o se altere el orden público y la calidad e imagen urbana de la zona.

ARTÍCULO 13.- En ningún caso será autorizado proyecto alguno en el que se pretenda dividir, suprimir o modificar una servidumbre, aún cuando el predio sirviente o dominante se divida entre varios dueños, la servidumbre continuará activa o pasivamente en el predio en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga, de conformidad con lo que establece el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

No se podrán establecer servidumbres pasivas, en los términos del derecho común, sobre los cauces, vasos, zonas federales o demás bienes del dominio público, los cuales, para su explotación, uso o aprovechamiento, requieren de concesión o asignación, en los términos de las leyes aplicables correspondientes.

ARTÍCULO 14.- En todos los predios donde exista colindancia con carreteras federales, estatales o municipales, deberá presentarse el alineamiento federal, estatal o municipal y, en su caso, el dictamen de impacto vial con el fin de proteger y conservar el derecho de vía, así como la no afectación a la estructura urbana.

Así mismo, no podrán autorizarse proyectos en que se afecten u ocupen los derechos y vialidades federales y estatales como: líneas de la Comisión Federal de Electricidad, cuerpos de agua, carreteras, poliductos, entre otros; salvo que se presente la concesión de ocupación otorgada por la autoridad competente.

ARTÍCULO 15.- Los lotes resultantes de una fusión, división, fraccionamiento, condominio o conjunto urbano con frente a carreteras federales, estatales o municipales, no podrán tener acceso directo por éstas, por lo que, en su caso, deberán presentar el otorgamiento de permisos y autorizaciones para la construcción de accesos, cruzamientos e instalaciones marginales en el derecho de vía.

ARTÍCULO 16.- Para efecto de no incurrir en la destrucción de zonas arqueológicas, históricas o que constituyan patrimonio cultural, histórico o artístico, invariablemente se deberá presentar documento de no afectación, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o de la autoridad competente en la materia, siempre y cuando se ubiquen dentro de la poligonal de un sitio o zona catalogado como tal al momento de presentar su solicitud ante la Dirección.

ARTÍCULO 17.- La publicidad destinada a promover la venta de lotes o viviendas de cualquier desarrollo urbano de los previstos por la Ley y el presente Reglamento, deberá contener o mencionar el número de oficio de autorización para desarrollar, otorgado por la autoridad competente; lo cual deberá ser supervisado por dicha autoridad, a fin de que lo ofertado coincida efectivamente

con lo autorizado.

El contenido y mensaje de la publicidad deberá ser física y jurídicamente cierto, por lo que se evitará toda publicidad engañosa sobre bienes y servicios que puedan motivar erróneamente al público a adquirir un determinado inmueble; y lo mismo aplica para la información relacionada con la construcción y venta de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 18.- En caso de que la autoridad estatal o municipal, tenga conocimiento o advierta la existencia de publicidad engañosa que no se ajuste a los bienes y servicios existentes sobre los cuales recaiga dicha publicidad, procederá a emitir un informe derivado de la supervisión que se realice sobre el predio de que se trate, en donde hará constar que la publicidad relacionada con los inmuebles objeto de dicha publicidad no coincide, y pondrá a disposición de las personas que se consideren afectadas por la compraventa de un inmueble bajo publicidad engañosa una copia del informe respectivo.

Dicho informe señalará las inconsistencias entre la publicidad realizada y las edificaciones existentes; para tal efecto, el informe que se emita podrá servir al adquirente para exigir la responsabilidad civil o penal que resulte, de conformidad con las reglas y competencia señaladas por la legislación civil o, en su caso, penal vigente en el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 19.- La Dirección, al otorgar la autorización cualquiera que sea el proyecto, está obligada a resguardar debidamente el expediente administrativo del mismo.

ARTÍCULO 20.- La Dirección tiene la facultad para supervisar y vigilar que las obras de urbanización se realicen con estricto apego a las especificaciones del proyecto.

ARTÍCULO 21.- El solicitante al obtener la autorización podrá acudir ante Notario Público, a fin de protocolizar el oficio de autorización e inscribirlo ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, dentro del plazo establecido por la Ley.

ARTÍCULO 22.- El Notario ante quien se lleve a efecto el acto de protocolización, tendrá la obligación de fijar los detalles del oficio de autorización, por lo que en caso de fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, la escritura deberá contener la totalidad de lotes aprobados, el número de manzanas y secciones, en su caso, las calles y avenidas con su nomenclatura, ubicación de las áreas verdes, jardines, lugar de estacionamiento correspondiente a cada lote, especificando los destinados a las visitas, áreas de donación, en su caso, y los servicios públicos con que cuenta, así como las demás características que identifiquen plenamente al desarrollo. El testimonio que se extienda deberá tener como anexo el Reglamento del Condominio, de ser el caso.

ARTÍCULO 23.- Con independencia de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios y desarrolladores que soliciten la autorización, deberán escriturar ante Notario Público a favor del Municipio, la superficie donada con motivo de la acción urbana respectiva, en términos de la Ley.

ARTÍCULO 24.- El Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, no registrará bajo concepto alguno, oficio de autorización de fraccionamiento, condominio o conjunto urbano que no haya considerado el área de donación correspondiente, sea ésta cubierta en especie o de manera pecuniaria a favor del Municipio, en términos de la Ley.

ARTÍCULO 25.- De todas las autorizaciones que otorgue la autoridad competente, se enviará copia con anexo de los planos necesarios al Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, a la Dirección de Catastro Municipal, a la Dirección General del Sistema de Información Catastral y a la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

CAPÍTULO II FUSIÓN Y DIVISIÓN

ARTÍCULO 26.- Para la tramitación de una fusión o división, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

- I. Solicitud en el formato expedido por la Dirección. En caso de no ser propietario, presentar carta poder o poder notarial que lo acredite como solicitante, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;
- II. Escritura pública o título de propiedad;
- III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable;
- IV. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada una de las fracciones;
- V. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;
- VI. Boleta predial actualizada;
- VII. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente conforme a la normatividad aplicable;
- VIII. Plano de la división o fusión, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios;
- IX. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;
- X. Si la división solicitada es en términos de regularización presentar mínimo seis fotografías del predio, y
- XI. Si la división o fusión solicitada implica apertura de calle o servidumbre de paso, además de los requisitos anteriores, deberá anexar a su solicitud:
 - a. Calendario de obras y presupuesto detallado de las obras de urbanización, firmado por el o los propietarios y perito responsable;
 - b. Especificaciones del proyecto de calle o servidumbre de paso, firmado por el o los propietarios, y
 - c. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de la calle, en dos copias firmadas por el o los propietarios en original, así como por el perito responsable.

ARTÍCULO 27.- Además de satisfacerse los requisitos previstos en el presente Reglamento, antes de otorgarse una autorización de fusión, división o modificación de alguna de estas acciones; la Dirección deberá tomar en consideración lo siguiente:

- I. Si cuenta con antecedente de división anterior, a efecto de que no se incurra

en la figura de un fraccionamiento;

II. Se deberá garantizar conforme a este Reglamento, la reparación o reposición de los pavimentos, banquetas, guarniciones o cualquier parte de edificaciones contiguas que puedan resultar afectadas, y

III. Tratándose de lotes que formen parte de un condominio, no podrán considerarse como una división o fusión, si no que deberá ser solicitada como modificación al proyecto ya autorizado que para tal efecto se establece en la Ley, el presente Reglamento y la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por lo que deberá contar con la anuencia de los condóminos tomada en asamblea, salvaguardando los derechos de terceros.

CAPÍTULO III FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 28.-Para la tramitación de un fraccionamiento, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

I. Solicitud por escrito en el formato que expida la Dirección. En caso de no ser el propietario, presentar carta poder o poder notarial que lo acredite como solicitante, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;

II. Escritura pública o título de propiedad;

III. Licencia de uso de suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable;

IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;

V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada uno de los lotes;

VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;

VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;

VIII. Boleta predial actualizada;

- IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente, conforme a la normatividad aplicable;
- X. Calendario de obras y presupuesto detallado, de las obras de urbanización, firmado por el propietario y perito responsable;
- XI. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmado por el propietario;
- XII. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- XIII. Plano general del conjunto, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;
- XIV. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas por el o los propietarios y perito responsable;
- XV. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;
- XVI. En caso de que conforme a la Ley el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, conforme lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley;
- XVII. Fianza que garantice la totalidad de la conclusión de las obras de urbanización, y
- XVIII. Presentar cuadro de áreas en disco compacto en formato de Word y plano general del conjunto del proyecto georeferenciado con coordenadas UTM en Autocad.

ARTÍCULO 29.-Satisfechos los requisitos a que se refiere el precepto anterior, la Dirección analizará el proyecto respectivo, mismo que deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Accesos, vialidades públicas o internas con el tipo de pavimento adecuado al fraccionamiento, así como la ubicación, longitud y anchura de las vías públicas para integración vial del fraccionamiento, con las urbanizaciones y comunicaciones adyacentes;
- II. Las superficies y dimensiones de los lotes serán determinadas por el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente, lo que dependerá de la forma, tipo y magnitud del fraccionamiento, y bajo ninguna circunstancia podrá contar con un frente menor de seis metros;

- III. La ubicación de las superficies mínimas necesarias para las líneas maestras de servicios públicos de electrificación y alumbrado público; agua potable y alcantarillado, así como el destino final de las aguas residuales;
- IV. Las áreas en que se ubiquen las superficies destinadas a servicios públicos;
- V. El área de donación al Municipio, o la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya cuando ésta se señale fuera del fraccionamiento;
- VI. Las áreas destinadas a otros usos distintos del objeto principal del fraccionamiento;
- VII. La implementación de medidas necesarias para evitar la contaminación ambiental por: ruidos, humos, polvos, residuos, emanaciones venenosas o tóxicas y olores fétidos o desagradables; de conformidad con lo que establezca el resolutivo de impacto ambiental;
- VIII. Garantizar que las aguas residuales que no cuenten con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua o de la autoridad competente, no se descarguen en los ríos, lagos, lagunas, presas, apantles, depósitos o cualquier corriente de aguas de manantial, pluviales o subterráneas. La violación a esta disposición quedará sujeta a las sanciones aplicables, de acuerdo con las disposiciones vigentes, y en su caso, a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias a que diere lugar para que, de ser procedente, se presente la denuncia correspondiente ante la Comisión Nacional del Agua, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente o Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente, y
- IX. El proyecto deberá incorporarse y coadyuvar al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, de conformidad con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentables, así como los Reglamentos de Imagen Urbana correspondientes.

ARTÍCULO 30.- Los fraccionamientos por su modo de ejecución, deben entenderse como:

- I. De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionador, persona física o moral, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos dentro de un término que no exceda de dos años a partir de la fecha de autorización;
- II. De urbanización por etapas.- Cuando se trata de macro proyectos, ya que debido a su extensión, características y costo, el fraccionador o promovente

solicitan la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva;

III. De urbanización por cooperación.- Corresponde al grupo social legalmente constituido y que se compromete a ejecutar las obras de urbanización en un predio de su propiedad en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que se haya determinado en el oficio de autorización. Dichas obras deberán ejecutarse con la cooperación de los miembros del grupo social, con el aval y garantía de la autoridad municipal, sin menoscabo de aportaciones y recursos de cualquier otra instancia pública o privada que garanticen la conclusión de dichas obras. En caso de no existir garantía pública o privada suficiente, no se aprobará esta modalidad, y

IV. De urbanización progresiva.- Es aquel en el que ejidatarios o comuneros, jurídicamente acreditados solicitan la constitución de un fraccionamiento, sujetándose a derechos y obligaciones de urbanización y desincorporación de la zona del núcleo agrario a fraccionar; obligándose a observar la Ley, el presente Reglamento, la Ley Agraria, y a la sujeción de los tiempos que las autoridades competentes les determinen y con total apego a las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Deberá requerirse al núcleo agrario la realización de los trámites de desincorporación ante el Registro Agrario Nacional previamente a la solicitud presentada ante la Dirección; en caso de ser negativa o no acreditarse lo anterior, será desechada dicha solicitud.

Para esta figura forzosamente habrá de requerirse como aval o garantía a la autoridad municipal o estatal que acredite, mediante convenio, la forma en que habrá de cumplir con las obras de urbanización.

ARTÍCULO 31.- Para el apoyo a los fraccionamientos por cooperación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos prestarán:

- I. Asistencia a promotores y a grupos para su organización legal, y
- II. Asesoría técnica para la elaboración del proyecto de fraccionamiento, obtención de la respectiva autorización, ejecución de etapas de su urbanización y equipamiento, así como para la construcción progresiva de vivienda, la capacitación de los integrantes de la organización social, la asesoría para la

construcción y la adquisición de materiales.

ARTÍCULO 32.- Para el fraccionamiento de urbanización progresiva, los ejidatarios o comuneros debidamente acreditados deberán promover la desincorporación de su tierra de dicho régimen por la vía de la expropiación o de la adopción del dominio pleno para poder incorporar sus tierras al desarrollo urbano.

ARTÍCULO 33.- El fraccionamiento de urbanización progresiva se podrá llevar a cabo de la siguiente manera:

- I. Cuando el promovente sea el Gobierno del Estado o Municipio correspondiente, y
- II. Cuando los promoventes sean los mismos ejidatarios o comuneros.

ARTÍCULO 34.- El Gobierno del Estado apoyará al Ayuntamiento en la elaboración de los esquemas de desarrollo urbano de los fraccionamientos de urbanización progresiva, por sí o a través de los colegios de profesionistas en la materia, y otorgará las autorizaciones que le correspondan para llevar a cabo su urbanización; asimismo el Municipio correspondiente llevará a cabo los actos necesarios para el caso que se requieran créditos para la construcción de la infraestructura de cabecera.

ARTÍCULO 35.- Cuando la Comisión o la Dirección, autoricen fraccionamientos de urbanización progresiva, están obligadas a vigilar el proceso de desincorporación del régimen social y garantizar la seguridad jurídica a los adquirientes, y asesorar a los ejidatarios o comuneros en la elaboración del proyecto del fraccionamiento, coordinándose con el Registro Agrario Nacional y la Secretaría de la Reforma Agraria.

CAPÍTULO IV CONDOMINIOS

ARTÍCULO 36.- El régimen de condominio para su administración y manejo, se sujetará a lo que establece la Ley, el presente Reglamento y la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 37.-Para la tramitación de un condominio, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total. Asimismo deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

- I. Solicitud por escrito en el formato que proporcione la Dirección, en caso de no ser propietario, presentar carta poder o poder notarial que lo acredite como solicitante, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;
- II. Escritura pública o título de propiedad;
- III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable;
- IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;
- V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada una de las unidades;
- VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;
- VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;
- VIII. Boleta predial actualizada;
- IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente conforme a la normatividad aplicable;
- X. Voluntad de destinar la propiedad a régimen de condominio firmado por el o los propietarios;
- XI. Reglamento interno del condominio, firmado por el o los propietarios, en dos tantos originales;
- XII. Calendario de obras y presupuesto detallado, de las obras de urbanización y edificación, en su caso, firmado por el perito responsable y propietario;
- XIII. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmado por el perito responsable y propietario;
- XIV. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- XV. Plano del conjunto del condominio, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;

- XVI. Plano o planos generales del proyecto arquitectónico de la unidad condominal a edificar, en dos copias firmadas en original por el perito responsable;
- XVII. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas en original por el o los propietarios y perito responsable;
- XVIII. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;
- XIX. Presentar cuadro de áreas e indivisos en disco compacto en formato de word y plano general del condominio georeferenciado con coordenadas UTM en autocad;
- XX. En caso de que, en términos de Ley, el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, de conformidad por lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley, y
- XXI. Fianza que garantice la totalidad de la conclusión de las obras de urbanización y de uso común del condominio.

ARTÍCULO 38.- La Dirección al momento de revisar el proyecto presentado, deberá observar que se cumpla con las siguientes especificaciones:

- I. La modalidad y uso del condominio;
- II. Accesos adecuados al condominio, a la vialidad interna y a las unidades condominales, su ubicación, longitud y anchura de las vías internas a juicio de la Dirección;
- III. La fuente de abastecimiento, almacenamiento y suficiencia de cada uno de los servicios públicos, especialmente el de agua potable;
- IV. La delimitación de la extensión mínima de terreno y unidades que pueda comprender el condominio, para una mejor administración y control, siendo el máximo permitido en secciones o clústeres de cincuenta unidades;
- V. Las superficies y dimensiones aproximadas de las unidades condominales para oferta al público y el número total de los mismos, lo que dependerá de la forma, tipo y magnitud del condominio conforme a la fracción anterior;
- VI. La ubicación de las superficies y la distribución de las instalaciones necesarias para las líneas maestras de servicios públicos de electrificación agua potable y alcantarillado;

- VII. Que el proyecto arquitectónico se sujete a la normatividad aplicable, vigilando que los lugares de estacionamiento de vehículos dentro del condominio, sean los requeridos por la normatividad aplicable en la materia;
- VIII. Que las áreas destinadas a uso privativo, elementos y partes comunes, se encuentren debidamente delimitadas y etiquetadas;
- IX. Que el área de donación al Municipio se encuentre debidamente delimitada dentro del proyecto, o bien la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya, misma que podrá estar fuera del condominio, señalando su ubicación, superficie y descripción;
- X. La implementación de medidas necesarias para evitar la contaminación ambiental por: ruidos, humos, polvos, residuos, emanaciones venenosas o tóxicas y olores fétidos o desagradables; de conformidad con lo que establezca el resolutivo de impacto ambiental;
- XI. Garantizar que las aguas residuales que no cuenten con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua o de la autoridad competente, no se descarguen en los ríos, lagos, lagunas, presas, apantles, depósitos o cualquier corriente de aguas de manantial, pluviales o subterráneas. La violación a esta disposición quedará sujeta a las sanciones aplicables de acuerdo con las disposiciones vigentes y, en su caso, a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias a que diere lugar para que, de ser procedente, se presente la denuncia correspondiente ante la Comisión Nacional del Agua, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente o Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente, y
- XII. El proyecto deberá incorporarse y coadyuvar al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, de conformidad con lo que establecen los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como los Reglamentos de Imagen Urbana correspondientes.

ARTÍCULO 39.- El desarrollador está obligado a conformar la asociación de condóminos y a entregar el reglamento de condominio a los adquirientes de una unidad condominal, cualquiera que fuese su uso, mismos que estarán obligados a incorporarse a tal asociación de condóminos, que se constituya legalmente, y a cumplir con dicho reglamento.

ARTÍCULO 40.- El reglamento de condominio podrá ser modificado mediante acuerdo de asamblea y tendrá que hacerse del conocimiento de la Dirección y

deberá ser registrado ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 41.- Toda vivienda o unidad condominal deberá contar con el mínimo de cajones de estacionamiento que señale el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

ARTÍCULO 42.- No se autorizarán cajones de estacionamiento uno detrás de otro, que impidan la libre movilidad de los vehículos.

CAPÍTULO V CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 43.- Para la tramitación de un conjunto urbano, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

- I. Solicitud por escrito en el formato que expida la Dirección, en caso de no ser propietario, presentar carta poder o poder notarial que lo acredite como solicitante, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;
- II. Escritura pública o título de propiedad;
- III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable;
- IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;
- V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada uno de los lotes o unidades condominales;
- VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;
- VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;
- VIII. Boleta predial actualizada;
- IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente, conforme a la normatividad aplicable;

- X. De ser el caso, voluntad de destinar la superficie o lotes determinados de la propiedad a régimen de condominio dentro del conjunto urbano, firmado por el o los propietarios;
- XI. De ser el caso, reglamento del o los condominios, firmados por el o los propietarios, en dos originales;
- XII. Calendario y presupuesto detallado de las obras de urbanización a municipalizar o de uso común, así como los de edificación, firmados por el perito responsable y propietario;
- XIII. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmados por el perito responsable y propietario;
- XIV. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- XV. Plano del conjunto urbano, identificando de manera precisa las áreas vendibles y aquellas destinadas a ser municipalizadas, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;
- XVI. Plano o planos generales del proyecto arquitectónico, de ser el caso, de las unidades condominales a edificar, en dos copias firmadas en original por el perito responsable;
- XVII. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas en original por el o los propietarios y perito responsable;
- XVIII. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;
- XIX. Presentar cuadro de áreas e indivisos en disco compacto en formato de word y plano general del condominio georeferenciado con coordenadas UTM en Autocad;
- XX. En caso de que, en términos de Ley, el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley, y
- XXI. Fianza que garantice la totalidad en la conclusión de las obras de urbanización y, en su caso, de uso común del condominio y aquellas destinadas a ser municipalizadas.

ARTÍCULO 44.- El conjunto urbano se desarrollará en áreas de reserva o de regeneración urbana previstos en los programas de desarrollo urbano, y podrán



ser de tipo habitacional, servicios, abasto, industrial, comercio y mixto. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas.

ARTÍCULO 45.- El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios, así como la implementación del uso de ecotecnologías, mismas que resultan necesarias para las mejores condiciones de vida de sus habitantes, usuarios y medio ambiente. Lo anterior deberá ser cumplido por personas físicas o morales, públicas o privadas.

Para efectos del presente artículo se entiende por ecotecnologías el uso o implementación de aquellas técnicas, materiales, estructuras, servicios y demás actos relativos en la figuras que contempla este Reglamento, que resulten sustentables en el uso y aprovechamiento de los recursos naturales, así como la preservación del medio ambiente, mediante el uso y aplicación de estos materiales y técnicas avalados por las normas oficiales mexicanas en la materia.

ARTÍCULO 46.- A los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de tipo económico, las autoridades estatales y municipales los considerarán prioritarios y estimularán su desarrollo, para lo cual se otorgarán facilidades para su tramitación, construcción, operación y asignación.

ARTÍCULO 47.- Los conjuntos urbanos tienen como finalidad el establecimiento, desarrollo y mejoramiento de las condiciones generales de la población a que estén destinados, así como propiciar la legalidad en la tenencia de la propiedad, seguridad, salubridad, confort e imagen urbana.

ARTÍCULO 48.- Los conjuntos urbanos que se construyan junto o en medio de una o más colonias o poblados, deberán proveer la integración vial adecuada, a juicio de la Comisión, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano sustentable, y dentro de su ámbito de competencia, fomentar o ayudar a los habitantes a que establezcan los servicios públicos indispensables, así como la integración poblacional. Los servicios públicos y el equipamiento urbano en los conjuntos urbanos, no podrán considerarse exclusivos de éstos, y deberán integrarse a las colonias y poblados aledaños o vecinos.

CAPÍTULO VI REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 49.- Toda acción urbana contemplada por la Ley y por el presente Reglamento, podrá ser regularizada siempre y cuando encuadre dentro de las fracciones II y III del artículo 154 de la Ley, para lo cual se deberá acreditar lo siguiente:

- I. En caso de división, debe tratarse de predios cuya edificación tenga una antigüedad, por lo menos, de cinco años. Para efecto de acreditar dicha antigüedad, se deberá presentar constancia de antigüedad emitida por la autoridad catastral que corresponda, y
- II. Tratándose de fraccionamientos o predios con construcciones contemplados por la Ley o el presente Reglamento, deberán estar consolidados y contar con la infraestructura urbana mínima.

ARTÍCULO 50.- No se considerará aplicable la figura de regularización a los desarrolladores que incumplan con los requisitos que exige la Ley y el presente Reglamento, quienes serán responsables de las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de aquellas que contemplan las disposiciones legales en materia civil y penal.

En los casos en que el propietario o fraccionador que esté llevando a cabo la constitución de un fraccionamiento o condominio no haya iniciado los trámites correspondientes para su autorización, no se le considerará como desarrollo en términos de regularización; por lo que deberá sujetarse a las normas y requisitos que, para tal efecto, establece la Ley y el presente Reglamento.

La autoridad correspondiente ordenará, de inmediato, la suspensión de dichas acciones, sin perjuicio de que le sean aplicables al desarrollador las sanciones, infracciones o medidas de seguridad correspondientes, conforme a lo establecido en el Título Octavo, Capítulo III de la Ley, con independencia de las sanciones en materia civil o penal que resulten aplicables.

CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTO DE MUNICIPALIZACIÓN



ARTÍCULO 51.- El Ayuntamiento es la autoridad competente para recibir los inmuebles, equipamiento urbano e infraestructuras correspondientes destinadas a la operación eficiente y adecuada de los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la Ley, y se encuentra obligado a recibirlas siempre y cuando las mismas estén completas y se ajusten a lo previsto por la Ley y el presente Reglamento.

Cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse por cada etapa, cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa autorizada.

No estarán sujetos al procedimiento de municipalización los condominios.

ARTÍCULO 52.- El desarrollador de un fraccionamiento o un conjunto urbano, dentro de un plazo no mayor de dos años, contados a partir de la recepción del documento de autorización, deberá cumplir con el proceso de municipalización conforme a lo siguiente:

I. Fase de inspección.- Cuando el desarrollador solicita al Municipio la entrega-recepción de las obras de urbanización concluidas, éste se encuentra obligado a realizar una visita de inspección al desarrollo, con objeto de constatar si el cumplimiento de tales obras a las que se encuentra obligado en la autorización respectiva fueron debidamente concluidas, a efecto de emitir el acta de inspección correspondiente para continuar con la siguiente fase;

II. Recepción en fase de operación.- Siendo favorable el acta de inspección prevista en la fracción anterior, la autoridad municipal competente, dispondrá de cinco días hábiles a efecto de levantar el acta correspondiente de recepción en fase de operación, debiendo otorgar el interesado fianza de garantía hasta por un valor equivalente al 100% del importe total de las obras, expedida a favor de la tesorería municipal, por el buen funcionamiento, conservación y para

responder de vicios ocultos posteriores. Esta fianza que garantice la operación de las obras de urbanización se establecerá por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente.

Transcurridos diez meses de iniciada la vigencia de la fianza que garantice las obras de urbanización, la autoridad llevará a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de dichas obras, a efecto de determinar el avance o la conclusión de las mismas, con el fin de solicitar su renovación, en caso de que no se hayan concluido, o cancelación de la fianza si ya se dio cumplimiento a la obligación;

III. Fase de inspección final.- Una vez que se cuente con las obras de urbanización en fase de operación, el Municipio estará en condiciones de realizar el acto de entrega y recepción final de la misma, siempre que las obras continúen operando en óptimas condiciones, lo cual deberá ser verificado por la autoridad municipal competente levantando para tal efecto una constancia por escrito, y

IV. Fase de entrega y recepción final.- Una vez satisfechas las fases anteriores, y habiendo escuchado a la Asociación de Colonos o Junta de Vecinos que se haya constituido, respecto del funcionamiento de las obras de urbanización, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta de entrega recepción final, levantada con la intervención, cuando menos, del Secretario del Ayuntamiento y el Secretario o Director de Obras Públicas Municipales o equivalente, ante la presencia de un funcionario que tenga fe pública o ante un Notario Público. A partir de esta fecha el Municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

ARTÍCULO 53.- Durante la vigencia de la fianza, el desarrollador estará obligado al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios, y estará obligado a vigilar y cumplir con lo siguiente:

I. Si durante la vigencia de la fianza se presentan desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la Dirección procederá a notificar al fraccionador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias que determine dicha autoridad, tomando en consideración las características y magnitud de las mismas, y

II. En el caso de que las reparaciones no se realicen en el plazo señalado, la Tesorería Municipal, con base en los datos e informes proporcionados por la

Dirección, procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

CAPÍTULO VIII ÁREA DE DONACIÓN

ARTÍCULO 54.- La superficie destinada para área de donación, podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, misma que equivaldrá al 10% del área vendible o de la superficie total, en términos de los artículos 149, 150 y 179 de la Ley.

ARTÍCULO 55.- La superficie donada al Municipio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Que físicamente se encuentre libre en su acceso, ocupación y no esté sujeta a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas;
- II. Tener acceso a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento;
- III. Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble, y que dicho predio se encuentre fuera de algún núcleo agrario, área natural protegida, zona o sitio arqueológico, patrimonial o que, por cualquier disposición legal, impida su ocupación;
- IV. Que en el caso de que el predio a donarse se ubique en lugar distinto del predio sujeto a autorización en valor comercial de ambos sea equivalente, y
- V. Que tenga un uso de suelo equivalente al predio de origen contemplado en el proyecto.

CAPÍTULO IX SUSTENTABILIDAD URBANA

ARTÍCULO 56.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 120 fracción X y 127 de la Ley, las autorizaciones de que se ocupa el presente Reglamento serán fomentadas cuando se asegure su sustentabilidad, de manera que se logre la articulación de la solución de la problemática en materia de vivienda, al tiempo que se proporcione calidad de vida y asegure el valor patrimonial. Para que un

desarrollo urbano se considere como sustentable, debe cumplir las siguientes características:

- A. Bien ubicada.- Entendiendo con ello una vivienda con acceso a:
 - I. Servicios públicos básicos.- Escuelas de educación primaria y preescolar; equipamiento de salud en el radio de dos kilómetros, y servicio de transporte a menos de 800 metros;
 - II. Equipamiento urbano esencial.- Una área tipo plaza o jardín a 300 metros, y un equipamiento comercial o abasto dentro de un radio de dos kilómetros, y
 - III. Oportunidades de trabajo.- Con lugares en que se oferte empleo formal ubicados en un perímetro dentro del mismo Código Postal.
- B. Cómoda.- Entendiendo con ella:
 - I. Una vivienda de superficie de, por lo menos, 38 metros cuadrados, en un conjunto;
 - II. Vialidades confortables para los peatones, con alumbrado público, banquetas, vías públicas asfaltadas, y
 - III. Una densidad que permita un acceso rápido a los servicios del conjunto habitacional de, por lo menos, 50 viviendas por hectárea.
- C. Moderna.- Una vivienda equipada para el acceso a la red de Internet y con eficientes tecnologías para el ahorro energético y de recursos naturales como agua y electricidad. Lo anterior se cubre mediante el uso de calentadores solares, muros ecológicos, clasificadores de basura y reciclaje, huertos comunitarios, captación y aprovechamiento de agua pluvial, composta comunitaria. Asimismo, la instalación de focos ahorradores de energía, así como la implementación de azoteas verdes entendiéndose por éstas, aquellas en cuya superficie exista flora decorativa o de consumo humano, contenida en jardineras o macetas.
- D. En una comunidad solidaria y responsable.- Que incluya:
 - I. Un mecanismo para facilitar el correcto pago del predial en los Municipios con grado básico de sustentabilidad y del mantenimiento controlado por organizaciones vecinales;
 - II. Equipada con un centro comunitario, en fraccionamientos de más de 5,000 habitantes, o una cancha deportiva mayor a 1400 habitantes, y
 - III. Conformada por derechohabientes que, al momento de adquirir su vivienda, lo hicieron con base en la mejor información disponible.
- E. Construida por desarrolladores socialmente responsables en un marco de planeación urbana integral sustentable.- Es decir una vivienda construida:

- I. Por los desarrolladores con mejor índice de satisfacción de los acreditados (ISA) mayor a 75, o a falta de ello un índice de calidad de la vivienda (ICAVI) mayor a 72;
- II. Que cumplan con los compromisos adoptados ante el esquema de incentivo de la vivienda sustentable;
- III. En un Estado en donde los mismos desarrolladores construyan, por lo menos, el 40% de vivienda sustentable para derechohabientes de menos de 4 veces el salario mínimo vigente en la Entidad; y el 10% de ello a beneficio de los derechohabientes de menos de 2 veces de salario mínimo vigente en la Entidad, y
- IV. Que construyeron la vivienda en un Municipio sin altos niveles de vivienda no ocupada, o por lo menos evaluado con grado básico de sustentabilidad.

ARTÍCULO 57.- En el fomento a las autorizaciones materia de este Reglamento, los parámetros para estimar el cumplimiento de las características de sustentabilidad señaladas en este Capítulo, se considerarán con base en la normas establecidas por la Comisión Nacional de Vivienda vigentes al momento de la autorización del proyecto.

CAPÍTULO X FIANZAS O GARANTÍAS

ARTÍCULO 58.- Para el otorgamiento de las fianzas o garantías a que se refieren la Ley y el presente Reglamento, deberá considerarse lo siguiente:

- I. Las fianzas sólo serán admitidas cuando sean otorgadas por sociedad afianzadora debidamente autorizada por la autoridad federal competente o Institución Bancaria legalmente constituida y establecida dentro de la República;
 - II. Deberán otorgarse en términos de la Ley y el presente Reglamento, y
 - III. No se aceptará garantía hipotecaria en segundo o tercer lugar.
- Cuando se acepte garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles, en términos del segundo párrafo del artículo 155 de la Ley, esta deberá ser suficiente para asegurar el importe total de ejecución de las obras, pudiendo ordenarse el avalúo inmobiliario. Además, la Comisión o Dirección, en su caso, deberá asegurarse:

- a) Que la o las propiedades estén a nombre de la persona obligada a ejecutar dichas obras;
- b) Que se encuentren libres de gravámenes, para lo cual se exhibirá el certificado correspondiente, emitido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, y
- c) Que el testimonio notarial en el que se establezca la garantía se inscriba en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, y se emita expresamente a favor del Estado o los Municipios, según sea el caso.

ARTÍCULO 59.- La Dirección tendrá a su cargo un calendario relativo a las fianzas y su fecha de vencimiento y ordenará realizar una inspección en el desarrollo para determinar el avance de las obras de urbanización faltantes, emitiendo un reporte por escrito, con el objeto, en su caso, de hacer efectiva la fianza otorgada en tiempo y forma antes de la fecha de su vencimiento, mediante procedimiento de ejecución de fianza, en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Morelos o de la Tesorería Municipal, según corresponda; poniendo a disposición de la autoridad competente el monto, con el fin de realizar las obras faltantes hasta por la cantidad total de la fianza, debiendo solicitar la renovación y ampliación de las mismas en aquellos casos en que la primera resulte insuficiente o se haya vencido, y deberá ser renovada con base en presupuestos y valores actualizados al momento de su renovación.

CAPÍTULO XI CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA EMISIÓN DE LAS AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 60.-Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el presente Reglamento, podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público.

La autoridad estatal o municipal, dentro de su competencia, podrá impedir o suspender las acciones, o aplicar la sanción correspondiente, tanto al servidor público, como a los particulares, por la infracción de este Reglamento o las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 61.- No se autorizará proyecto alguno que afecte las cuencas hidrológicas, acuíferos, cauces, vasos y demás depósitos de agua de propiedad nacional, zonas de captación de fuentes de abastecimiento y zonas federales. Por lo que, en los casos de que un predio colinde con dichas zonas, el propietario deberá presentar el dictamen técnico de la Comisión Nacional del Agua en el que indique si la propiedad nacional o zona federal se encuentra invadida o no, así como las restricciones correspondientes, en su caso.

ARTÍCULO 62.- Para efecto del cómputo de la vigencia de las autorizaciones a que refiere el artículo 153 de la Ley, el mismo se contará a partir del día siguiente en el que sea recibida por el propietario o por quien legalmente esté autorizado para ello, y únicamente podrá ser renovada por una sola ocasión y por el lapso de un año. Por lo que se tendrá automáticamente por cancelada dicha autorización, una vez transcurrido dicho lapso, sin haberse hecho efectiva.

Para la renovación de cualquiera de las autorizaciones otorgadas por la Comisión o la Dirección, deberán actualizarse los siguientes documentos:

- I. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;
- II. Plano catastral verificado en campo vigente conforme a la normatividad aplicable;
- III. Pago de impuesto predial del periodo que corresponda, y
- IV. Licencia de uso de suelo, cuando hubiere fenecido la vigencia de la misma.

Lo anterior sin perjuicio de que, con motivo del análisis jurídico de la documentación que presente y del expediente original, resulte que deba presentar o actualizar cualquier otro documento adicional que, a juicio de la autoridad, resulte necesario para dicha renovación, debiendo motivar la autoridad correspondiente las razones por las cuales lo requiere.

ARTÍCULO 63.- Las autorizaciones podrán ser canceladas cuando se actualicen las siguientes hipótesis:

- I. Cuando por actos imputables al solicitante se violen algunas de las disposiciones contenidas en la Ley y el presente Reglamento;

- II. Cuando una autoridad federal, estatal o municipal se preste a realizar actos jurídicos nulos o contrarios a las disposiciones legales, encaminadas a que se otorgue cualquier autorización por parte de la Comisión o la Dirección;
- III. Cuando los Notarios Públicos realicen cualquier acto en contravención a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, y
- IV. En los demás casos que se establezcan en la leyes aplicables.

ARTÍCULO 64.- En la tramitación de un proyecto de cualquier acción prevista en el Título Séptimo de la Ley y objeto del presente Reglamento podrá declararse la caducidad si, una vez transcurrido el término de ciento ochenta días naturales, no existe por parte del propietario o gestor acto alguno que indique el ánimo de continuar con el trámite respectivo. El término deberá contarse a partir del día siguiente a la fecha de su última promoción.

Transcurrido dicho término quedará sin efecto todo documento expedido al solicitante por la Dirección y se archivará el expediente como concluido.

CAPÍTULO XII MEDIDAS DE SEGURIDAD Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 65.- Para efecto de los procedimientos de inspección y de conciliación, así como la aplicación de sanciones, se estará a lo previsto por la Ley y el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en Materia de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 66.- En términos de lo dispuesto por la fracción V del artículo 212 de la Ley, en el momento en que el Director tenga conocimiento de cualquier hecho, denuncia, acto u omisión por parte de los sujetos obligados al cumplimiento de la normatividad aplicable, que sea contrario a la Ley o al Reglamento; y derivado del incumplimiento en las obras de urbanización se afecte la calidad de vida de los habitantes, podrá solicitar como medida de seguridad al Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, la anotación marginal de los lotes o predios que aún se encuentren pendientes de vender o adjudicarse a favor de terceros, a efecto de garantizar la terminación y el cumplimiento de dichas obras y evitar que continúe el perjuicio al interés social que se haya generado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” órgano de difusión del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, publicado en el Periódico Oficial número 2904 Alcance, de fecha 13 de abril de 1979.

TERCERO.- Se derogan las disposiciones administrativas de igual o menor rango que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los veintiún días de octubre de dos mil once.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO.
EL SECRETARIO DE GOBIERNO
ING. OSCAR SERGIO HERNÁNDEZ BENÍTEZ.
EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS
ARQ. DEMETRIO ROMÁN ISIDORO.
RÚBRICAS.**