



**MORELOS**  
2018 - 2024



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

## **REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, DE MORELOS**

**OBSERVACIONES GENERALES.-** El artículo primero Transitorio abroga de manera tácita el Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Zacatepec, Morelos publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 4530 sección segunda de fecha 2007/05/16. Vigencia 2007/05/17.

Aprobación	2013/03/27
Publicación	2013/08/07
Vigencia	2013/08/08
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Zacatepec, Morelos
Periódico Oficial	5109 "Tierra y Libertad"



**ABDÓN TOLEDO HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZACATEPEC, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:**

QUE EL AYUNTAMIENTO DE ZACATEPEC, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112 Y 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS: 15; 24, FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN XIX, 41, FRACCIÓN III; 75; 76; 79; 84 Y 132; DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, Y;

#### CONSIDERANDO

QUE NUESTRA CARTA MAGNA, EN SU ARTÍCULO 115, SEÑALA AL MUNICIPIO LIBRE COMO LA FORMA DE GOBIERNO REPUBLICANO, REPRESENTATIVO Y POPULAR, QUE ADOPTARÁN LOS ESTADOS PARA SU RÉGIMEN INTERNO, ESTANDO AQUELLOS INVESTIDOS DE PERSONALIDAD JURÍDICA Y CON FACULTAD DE PODER MANEJAR SU PATRIMONIO CONFORME A LA LEY.

LAS RECIENTES REFORMAS AL PRECEPTO CONSTITUCIONAL INVOCADO, HAN DADO COMO RESULTADO QUE EL MUNICIPIO ESTÉ FACULTADO PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL; PARTICIPAR EN LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SUS RESERVAS TERRITORIALES; PARTICIPAR EN LA FORMULACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO REGIONAL; AUTORIZAR, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO; INTERVENIR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA, ENTRE OTROS PUNTOS.

EN EL ÁMBITO ESTATAL, LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA TAMBIÉN FUE REFORMADA PARA ESTAR ACORDE CON LA CONSTITUCIÓN FEDERAL; EN LO QUE A MUNICIPALIZACIÓN DE SERVICIOS SE REFIERE.



ESPECÍFICAMENTE, EL CAPÍTULO VI DE NUESTRA CONSTITUCIÓN LOCAL ESTÁ A LA PAR CON LA FEDERAL, OTORGANDO AL MUNICIPIO ATRIBUCIONES EN MATERIA DE USO DE SUELO.

LAS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE USO DEL SUELO QUE TIENE EL MUNICIPIO Y QUE ANTERIORMENTE CORRESPONDÍA SU APLICACIÓN AL ESTADO, SE CONTIENEN EN LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD", ORDENAMIENTO QUE TIENE POR OBJETO ENTRE OTROS: REGULAR Y CONTROLAR LA PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, CONFORME A LOS PRINCIPIOS ESTABLECIDOS EN LA CONSTITUCIÓN.

EL CITADO ORDENAMIENTO ESTATAL, EN SU ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO, INDICA LA OBLIGATORIEDAD QUE TANTO EL ESTADO COMO LOS MUNICIPIOS, TIENEN QUE EXPEDIR LOS REGLAMENTOS CORRESPONDIENTES A EFECTO DE CONTAR CON EL CONJUNTO DE NORMAS TÉCNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS PARA REGULAR Y CONTROLAR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LAS ATRIBUCIONES QUE LA LEY DE LA MATERIA LES OTORGÓ.

EN CUANTO AL ORDENAMIENTO QUE SE PRESENTA, DENOMINADO "REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC", SE PRETENDE CON ÉSTE, ADEMÁS DE DAR CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO POR LA LEY DE LA MATERIA, REGULAR Y CONTROLAR EL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZACATEPEC.

EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA, CONTIENE, ENTRE OTROS ASPECTOS, A LAS AUTORIDADES EN LA MATERIA, ASÍ COMO SUS ATRIBUCIONES, SEÑALANDO COMO AUTORIDAD MUNICIPAL EN LA MATERIA A LA COMISIÓN MUNICIPAL, QUE SERÁ LA MÁXIMA AUTORIDAD PARA CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN,



## DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES.

ASÍMISMO, SEÑALARÁ EL REGLAMENTO LA FORMA EN QUE ACORDARÁ Y TOMARÁ DECISIONES LA COMISIÓN MUNICIPAL Y LA CELEBRACIÓN DE SESIONES; SEÑALARÁ TAMBIÉN EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN Y LAS ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

RESPECTO DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN Y EL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS, SE DIVIDIRÁ EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE, PARA SU MEJOR COMPRENSIÓN, EN SECCIONES, SIENDO ESTAS “DEL ANTEPROYECTO”, “DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO”, “DE LA EJECUCIÓN”, “DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS” Y “DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS”.

CONTINUANDO CON LOS CAPÍTULOS, EL REGLAMENTO CONTIENE OTROS RELATIVOS A LOS “NOTARIOS Y FEDATARIOS PÚBLICOS”, “LOS CONDOMINIOS” Y “LOS CONJUNTOS URBANOS”, ASÍ COMO EN LA LEY, EN EL REGLAMENTO SE PREVÉ LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN QUE EFECTUARÁN LAS AUTORIDADES MUNICIPALES EN LA MATERIA, PARA CONSTATAR LA DEBIDA OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES LEGALES EN LA MATERIA, SEÑALÁNDOSE COMO LO INDICA EN LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, LAS SANCIONES ESPECÍFICAS A APLICAR A QUIENES INFRINJAN LAS CITADAS DISPOSICIONES LEGALES.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, SE TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

### **“REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, DE MORELOS”**

#### **TÍTULO I CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES**



**ARTÍCULO 1.-** LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO SON DE ORDEN PÚBLICO Y OBSERVANCIA GENERAL, TENIENDO POR OBJETO ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS SOBRE LOS CUALES SE REGIRÁ LA DIVISIÓN, FUSIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, MORELOS, TENIENDO SU FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN V, INCISOS A), D), E), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA PARTICULAR DEL ESTADO, Y LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, Y TODAS AQUELLAS QUE TENGAN QUE OBSERVARSE PARA LA CORRECTA APLICACIÓN DEL PRESENTE.

**ARTÍCULO 2.-** PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO SE DENOMINARÁN COMO:

- I. "LA LEY" A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS;
- II. "EL REGLAMENTO"; AL REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC;
- III. "LA COMISIÓN ESTATAL" A LA COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
- IV. "EL MUNICIPIO" AL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, MORELOS;
- V. "EL PRESIDENTE MUNICIPAL" AL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZACATEPEC, MORELOS;
- VI. "LA COMISIÓN MUNICIPAL" A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
- VII. "LA DIRECCIÓN" A LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS DE ZACATEPEC, MORELOS;
- VIII. "EL DIRECTOR" AL TITULAR DE LA OBRAS PUBLICAS, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS DE ZACATEPEC, MORELOS;
- IX. "EL PROGRAMA MUNICIPAL" AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.



LAS DEMÁS LEYES, REGLAMENTOS, AUTORIDADES, COMISIONES O INSTITUCIONES RELACIONADAS SE DESIGNARÁN CON SU NOMBRE COMPLETO.

**TÍTULO II**  
**DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES**  
**CAPÍTULO I**  
**NOMBRAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN**

**ARTÍCULO 3.-** EL PRESIDENTE MUNICIPAL, PREVIO ACUERDO DEL H. CABILDO, DENTRO DE LOS QUINCE PRIMEROS DÍAS DE CADA AÑO, DEBERÁ INSTALAR LA COMISIÓN MUNICIPAL; DESIGNARÁ LOS MIEMBROS QUE JUNTO CON ÉL FORMARÁN LA COMISIÓN O RATIFICARÁ ALGUNO O TODOS LOS NOMBRAMIENTOS HECHOS CON ANTERIORIDAD.

PARA PODER ATENDER O TRAMITAR ASUNTOS DE REAL IMPORTANCIA RELACIONADOS CON LA COMISIÓN, ESTA PODRÁ NOMBRAR DELEGADOS O COMISIONADOS TRANSITORIOS. UNA VEZ CUMPLIDO LO ENCOMENDADO DEJARÁ DE SURTIR EFECTOS EL NOMBRAMIENTO.

EL DOMICILIO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL, SERÁ EN EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, MORELOS.

**ARTÍCULO 4.-** LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS ESTARÁ INTEGRADA POR:

- I.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL, QUIEN LA PRESIDIRÁ POR SÍ O POR EL TITULAR DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL MUNICIPIO, SIN PERJUICIO DE QUE ASISTA A AQUELLAS SESIONES QUE ESTIME CONVENIENTE O NECESARIO PRESIDIR PERSONALMENTE;
- II.- LA DIRECCIÓN OBRAS PÚBLICAS, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS QUE FUNGIRÁ COMO SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL.
- III.- UN REPRESENTANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO;
- IV.- UN REPRESENTANTE DE LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL;



- V.- EL CONSEJERO JURÍDICO DEL MUNICIPIO, QUIEN FUNGIRÁ COMO ASESOR DE LA COMISIÓN;
- VI.- UN REPRESENTANTE DE LA DELEGACIÓN DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN EL ESTADO,
- VII.- UN REPRESENTANTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.
- VIII.- UN REPRESENTANTE DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO QUE FUNGIRÁ COMO VOCAL TÉCNICO
- IX.- UN REPRESENTANTE DEL SISTEMA OPERADOR DEL AGUA EN EL MUNICIPIO.
- X.- UN REPRESENTANTE DE LA OFICINA DE ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO.
- SERÁN INTEGRANTES DE LA COMISIÓN TAMBIÉN EL REGIDOR O LOS REGIDORES QUE TENGAN A SU CARGO LA COMISIÓN O COMISIONES DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO; DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PUBLICAS; Y PROTECCIÓN AMBIENTAL, CON DERECHO A VOZ Y A VOTO.

EL CONSEJERO JURÍDICO MUNICIPAL, PARTICIPARÁ EN LAS SESIONES DE LA COMISIÓN, CON VOZ, PERO SIN VOTO.

PODRÁN PARTICIPAR, CON VOZ, PERO SIN DERECHO A VOTO, DENTRO DE LAS SESIONES DE LA COMISIÓN, LOS REPRESENTANTES DE OTRAS DEPENDENCIAS, ORGANISMOS Y COLEGIOS DE PROFESIONISTAS PREVIA APROBACIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN, O CUANDO A PETICIÓN DE LA MISMA SE LES SOLICITE UNA OPINIÓN TÉCNICA O ESPECIALIZADA.

**ARTÍCULO 5.-** EL PRESIDENTE MUNICIPAL, COMO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, EN CUALQUIER MOMENTO PODRÁ SOLICITAR LA COLABORACIÓN DE REPRESENTANTES DE ORGANISMOS PRIVADOS O CON REPRESENTACIÓN DE INTERESES, SINDICATOS, ASOCIACIONES DE PROFESIONALES, DE CAMPESINOS ORGANIZADOS O PARTICULARES DE RECONOCIDA SOLVENCIA MORAL Y EXPERIENCIA, PARA QUE EN CASOS ESPECÍFICOS; APORTEN SU CONSEJO, FORMULEN CRITERIOS U OPINIONES, ASESORES EN SUS RESPECTIVAS ESPECIALIDADES TÉCNICAS O PROFESIONALES, BAJO LINEAMIENTOS GENERALES QUE EL



PROPIO PRESIDENTE MUNICIPAL FIJE, EN AUXILIO Y PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL.

**ARTÍCULO 6.-** LA COMISIÓN MUNICIPAL SESIONARÁ ORDINARIAMENTE EL TERCER JUEVES DE CADA MES, EMITIÉNDOSE LA CONVOCATORIA PARA LA PRIMERA SESIÓN CON ORDEN DEL DÍA Y ASUNTOS A TRATAR, EN DICHA SESIÓN DONDE SE INFORMARÁ LOS DÍAS Y LA HORA EN QUE SE REALIZARÁN LAS SESIONES ORDINARIAS DURANTE ESE PERÍODO, SIN QUE PARA LAS POSTERIORES SE REQUIERA CONVOCAR NUEVAMENTE BASTANDO HACER DEL CONOCIMIENTO A LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN CON UN MÍNIMO DE 72 HORAS ANTES DE LA SESIÓN DE LOS ASUNTOS A TRATAR.

LAS QUE SE LLEVARÁN A CABO CON LA PRESENCIA DE CUANDO MENOS EL CINCUENTA POR CIENTO MÁS UNO, DE LOS MIEMBROS QUE INTEGREN LA COMISIÓN CON DERECHO A VOTO, SIENDO NECESARIO LA ASISTENCIA DEL PRESIDENTE O SU REPRESENTANTE. LOS ACUERDOS SE TOMARÁN POR MAYORÍA DE VOTOS Y EN CASO DE EMPATE EL PRESIDENTE TENDRÁ VOTO DE CALIDAD.

CUANDO FALTE EL SECRETARIO TÉCNICO, EL PRESIDENTE, DESIGNARÁ A CUALQUIERA DE LOS VOCALES PRESENTES PARA EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES QUE A AQUÉL CORRESPONDEN.

LOS ASUNTOS DE CARÁCTER URGENTE SE VENTILARÁN EN SESIONES EXTRAORDINARIAS PARA TAL EFECTO SE REQUERIRÁN CONVOCATORIA PREVIA POR ESCRITO POR LO MENOS CON CUARENTA Y OCHO HORAS DE ANTICIPACIÓN ESPECIFICANDO EL ASUNTO A TRATAR; ESTO A TRAVÉS DEL SECRETARIO TÉCNICO, A PETICIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.

EN CADA SESIÓN EXTRAORDINARIA NO PODRÁN TRATARSE MÁS DE DOS ASUNTOS ESPECÍFICOS Y LOS ASUNTOS GENERALES QUE SEAN DE MERO TRÁMITE. SI HUBIERE MÁS DE DOS CASOS URGENTES DE FONDO, SE CITARÁ A LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN A OTRA SESIÓN EXTRAORDINARIA DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES;





O PARA LA ORDINARIA SI ÉSTA HA DE LLEVARSE A CABO DENTRO DE LOS CINCO DÍAS PRÓXIMOS. EN ESTOS CASOS NO SE EXPEDIRÁ CONVOCATORIA Y BASTARÁ LA CITACIÓN QUE SE HAGA EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE SE ACUERDE.

**ARTÍCULO 7.-** AL ABRIRSE CADA SESIÓN EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, O SU REPRESENTANTE, INSTRUIRÁ AL SECRETARIO TÉCNICO, VERIFIQUE LA EXISTENCIA DE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR. EL SECRETARIO TÉCNICO, DARÁ A CONOCER EL ORDEN DEL DÍA Y RELACIÓN DE ASUNTOS QUE DEBAN TRATARSE, ASÍ MISMO, DEBERÁ EXPONER ANTE LOS INTEGRANTES CADA UNO DE LOS EXPEDIENTES PARA QUE SEAN ANALIZADOS Y REVISADOS CON EL FIN DE QUE ESTOS EMITAN SU VOTO.

DE CADA SESIÓN SE REDACTARÁ CON PRECISIÓN EL ACUERDO QUE RECAIGA SOBRE CADA ASUNTO, EL QUE SERÁ TRANSCRITO EN EL ACTA CORRESPONDIENTE, MISMA QUE SERÁ AGREGADA AL LIBRO DE ACTAS, QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE ENUMERADO; EL ACTA TENDRÁ QUE SER FIRMADA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN E INVITADOS QUE ASISTAN A LA SESIÓN Y EL ACUERDO O ACUERDOS QUE SE TOMEN, SERÁN ACATADOS POR TODOS LOS INTEGRANTES AÚN Y CUANDO NO HUBIESEN ASISTIDO.

**ARTÍCULO 8.-** EN CASO DE NO EXISTIR QUÓRUM LEGAL EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN O SU REPRESENTANTE DETERMINARÁ, SI LO CONSIDERA NECESARIO, QUE LA SESIÓN SE REALICE DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES O QUE LOS ASUNTOS SE TRATEN HASTA LA PRÓXIMA, SIN PERJUICIO DE QUE POR LA IMPORTANCIA DE LOS MISMOS ASUNTOS SE CITE A SESIÓN EXTRAORDINARIA. EL SECRETARIO TÉCNICO, HARÁ LOS CITATORIOS PARA LLEVAR A EFECTO LA ORDINARIA O FORMULARÁ CONVOCATORIA PARA LA FECHA QUE SE ORDENE SI SE TRATA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA.

**ARTÍCULO 9.-** EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE ESE ORGANISMO COLEGIADO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDAD Y DE PARTICULARES; TRATÁNDOSE DE JUICIO DE AMPARO



EL DIRECTOR, TENDRÁ LA REPRESENTACIÓN DE LA COMISIÓN EN AUSENCIA DEL PRESIDENTE.

## **CAPÍTULO II DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN**

**ARTÍCULO 10.-** PARA ESTABLECER LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, REQUISITOS Y PROGRAMAS QUE CORRESPONDEN A LA COMISIÓN, EN MATERIA DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, Y SUS MODIFICACIONES; LOS ACUERDOS RELATIVOS SE TOMARÁN ÚNICAMENTE EN SESIÓN Y LLENANDO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA EL CAPÍTULO ANTERIOR. POR TANTO, SERÁN NULOS LOS ACUERDOS Y CUALQUIER DECISIÓN QUE SE TOMA INDIVIDUALMENTE POR ALGUNO DE SUS MIEMBROS O EL DIRECTOR, CUANDO SEAN DE LA COMPETENCIA DE AQUÉLLA COMO ÓRGANO COLEGIADO.

**ARTÍCULO 11.-** LA COMISIÓN, PARA EMITIR LOS ACUERDOS O TOMAR LAS DECISIONES SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, RECABARÁ PREVIAMENTE LOS DATOS, INFORMES, DOCUMENTOS, PERITAJES Y TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE A SU JUICIO SEAN NECESARIOS PARA GARANTIZAR QUE EL ACUERDO O DECISIÓN ESTÁ DADO DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE EL PROGRAMA MUNICIPAL, LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO, Y DEMÁS LEYES Y REGLAMENTOS RELACIONADOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL MEDIO AMBIENTE.

**ARTÍCULO 12.-** LOS ACUERDOS QUE EMITA LA COMISIÓN SERÁN EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

I.- APROBADO.- DEBERÁ ENTENDERSE EN ESTE SENTIDO, CUANDO EL EXPEDIENTE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INTEGRADO Y NO EXISTA IMPEDIMENTO LEGAL O TÉCNICO PARA LLEVARSE A CABO EL PROYECTO PRESENTADO.



II.- APROBADO-CONDICIONADO.- PARA ESTE EFECTO DEBE ENTENDERSE COMO TAL, CUANDO HACE FALTA ALGÚN REQUISITO POR PRESENTAR, PERO QUE POR ESA CIRCUNSTANCIA NO SE DERIVE IMPEDIMENTO LEGAL O TÉCNICO PARA SU APROBACIÓN, ES DECIR QUE UNA VEZ SOLVENTADO DICHO REQUISITO, DE CÓMO RESULTADO EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO.

III.- PENDIENTE.- DEBE ENTENDERSE COMO TAL CUANDO POR LA FALTA DE UN REQUISITO NO SE TENGA LA CERTEZA DE QUE CON ESTE SE ESTÉ VIOLANDO LA LEY O EL PRESENTE REGLAMENTO.

IV.- IMPROCEDENTE.- DEBIENDO ENTENDERSE EN ESTE SENTIDO CUANDO PRESENTANDO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, DE SU ANÁLISIS SE DERIVE ALGUNA IMPROCEDENCIA DE TIPO TÉCNICO O LEGAL; O QUE CON SU APROBACIÓN SE LESIONE EL INTERÉS PÚBLICO.

EL ACUERDO SEA CUAL FUERE DEBERÁ SER NOTIFICADO PERSONALMENTE AL PROPIETARIO O A QUIÉN SUS DERECHOS REPRESENTA, DICHA NOTIFICACIÓN DEBERÁ HACERSE DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS QUE PARA TAL EFECTO MARCA EL PRESENTE REGLAMENTO Y LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 13.-** EN LO QUE HACE A LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, LA PROPIA COMISIÓN DETERMINARÁ SI ES NECESARIO ESTABLECERLOS MEDIANTE OTRO U OTROS REGLAMENTOS, O POR MEDIO DE MANUALES O CIRCULARES PARA LA ADECUADA APLICACIÓN DE LA LEY.

CUANDO SE TRATE DE REGLAMENTOS, EL ACUERDO SERÁ TURNADO AL PRESIDENTE MUNICIPAL, PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES LOS EXPIDA. SI SE TRATA DE MANUALES O CIRCULARES LA PROPIA COMISIÓN LOS EXPEDIRÁ.

**ARTÍCULO 14.-** LA COMISIÓN PODRÁ REVOCAR SUS PROPIAS DECISIONES O ACUERDOS CUANDO MEDIE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:



- I.- QUE SE AFECTE GRAVEMENTE EL INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL;
- II.- QUE LA DECISIÓN O ACUERDO HAYA SIDO CONSECUENCIA DE ERROR EN LOS ELEMENTOS SUBSTANCIALES DEL BIEN U OBJETO SOBRE EL QUE RECAYÓ;
- III.- QUE LA COMISIÓN HAYA SIDO INDUCIDA A TOMAR SU DECISIÓN O ACUERDO MEDIANTE DOCUMENTACIÓN O PRUEBAS FALSAS;
- IV.- QUE LA RESOLUCIÓN O ACUERDO ESTÉ FUNDADO EN UNA DISPOSICIÓN LEGAL QUE LA HAGA IMPROCEDENTE O SEA CONTRA DISPOSICIÓN EXPRESA;
- V.- POR RESOLUCIÓN EJECUTORIA DE LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL COMPETENTE; Y
- VI.- CUANDO OCURRA UN HECHO SUPERVENIENTE QUE LE SIRVA DE FUNDAMENTO.

**ARTÍCULO 15.-** PARA PROCEDER A LA REVOCACIÓN, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SERÁN APLICABLES LAS SIGUIENTES REGLAS:

- I.- LA REVOCACIÓN SOLO PODRÁ SER SOLICITADA POR CUALQUIERA DE LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN, DENTRO DE LOS DOS AÑOS SIGUIENTES AL DÍA EN QUE SE EMITIÓ LA RESOLUCIÓN O ACUERDO;
- II.- ÚNICAMENTE SE REVOCARÁN LAS DECISIONES O ACUERDOS QUE NO AFECTEN DERECHOS LEGALMENTE ADQUIRIDOS POR LOS PARTICULARES, ANTERIORES A LA FECHA DE LA MISMA RESOLUCIÓN O ACUERDOS;
- III.- AL HACERSE LA SOLICITUD DE REVOCACIÓN, QUE SERÁ POR ESCRITO, SE SEÑALARÁ CON TODA PRECISIÓN LA CAUSA O CAUSAS EN QUE SE FUNDA DENTRO DE LAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR;
- IV.- EL SECRETARIO TÉCNICO, PROCEDERÁ A RECABAR DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS SIGUIENTES, LAS PRUEBAS TENDIENTES A DEMOSTRAR PLENAMENTE LA CAUSA DE LA REVOCACIÓN E INTEGRARÁ EL EXPEDIENTE RESPECTIVO;
- V.- LA REVOCACIÓN SERÁ SOMETIDA COMO UN PUNTO DE LA ORDEN DEL DÍA EN LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA, DESPUÉS DE HABER CONCLUIDO EL PLAZO PARA RECABAR LAS PRUEBAS Y SE TURNARÁ PARA SU RESOLUCIÓN AL VOCAL JURÍDICO DE LA COMISIÓN;



- VI.- LA RESOLUCIÓN REVOCATORIA, DETERMINARÁ LOS EFECTOS DE LA MISMA CUANDO LO REQUIERA EN FORMA ESPECIAL;  
VII.- LA RESOLUCIÓN SE TRANSCRIBIRÁ EN EL LIBRO DE ACTAS. ADEMÁS, SE ASENTARÁ COMO NOTA MARGINAL EN EL LIBRO DE ACTAS EN QUE CONSTE LA RESOLUCIÓN O ACUERDO REVOCADO; Y  
VIII.- FUERA DEL CASO PREVISTO EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO ANTERIOR, NO PROCEDERÁ LA REVOCACIÓN SI NO SE RECABAN LAS PRUEBAS DENTRO DEL TÉRMINO SEÑALADO.

### **CAPÍTULO III DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN**

#### **ARTÍCULO 16.- SON ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN:**

- I.- ESTABLECER LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS, REQUISITOS Y PROGRAMAS QUE REGIRÁN EL ESTABLECIMIENTO, DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES;  
II.- CONCEDER LAS AUTORIZACIONES PARA LA REALIZACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, UNA VEZ SATISFECHO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS QUE FIJE LA PROPIA COMISIÓN, EN LAS MEJORES CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA, BUSCANDO UNA DISTRIBUCIÓN ADECUADA DE LAS CARGAS DEMOGRÁFICAS DENTRO DE LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO;  
III.- COORDINARSE CON EL CONSEJO MUNICIPAL Y CONSEJO ESTATAL, EN LAS DETERMINACIONES SOBRE LA PROVISIÓN, USO, RESERVAS Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS EN LAS MATERIAS DE SU COMPETENCIA;  
IV.- COORDINARSE Y COOPERAR CON LAS AUTORIDADES ESTATALES EN LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO;  
V.- CALIFICAR LAS INFRACCIONES E IMPONER LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD POR VIOLACIONES A ESTE REGLAMENTO;



- VI.- CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN, DIVISIÓN Y SUS MODIFICACIONES; Y
- VII.- LAS DEMÁS QUE SE SEÑALEN EN LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, ASÍ COMO LAS DISCRECIONALES NECESARIAS, A JUICIO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, PARA MANTENER EL EQUILIBRIO POLÍTICO, ECONÓMICO, SOCIAL Y DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO.

**ARTÍCULO 17.-** EN EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL PRESIDENTE MUNICIPAL A TRAVÉS DE COMISIÓN MUNICIPAL O LA DIRECCIÓN EN SU CASO, VIGILARÁ LA EXACTA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, EN TODO LO QUE SE REFIERE A LA MATERIA QUE REGULA; SE TOMARÁ EN CUENTA LOS PLANES O PROGRAMAS ESTATAL Y MUNICIPAL, ASÍ COMO TODAS AQUELLAS NORMAS Y DISPOSICIONES QUE TENGAN RELACIÓN CON LAS MISMAS; LAS QUE SE HARÁN EFECTIVAS POR CONDUCTO DE LAS AUTORIDADES ANTES MENCIONADAS.

**ARTÍCULO 18.-** CORRESPONDE AL PRESIDENTE MUNICIPAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA, ESTABLECER LAS POLÍTICAS CONFORME A LAS CUALES SE REALIZARÁN LAS ACTIVIDADES RELATIVAS A LA APROBACIÓN, AUTORIZACIÓN, ESTABLECIMIENTO, DESARROLLO, MANTENIMIENTO, AMPLIACIÓN Y FORMAS DE APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS URBANOS O POR URBANIZAR DENTRO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.

**ARTÍCULO 19.-** LOS PRINCIPALES OBJETIVOS QUE LA LEY ESTABLECE Y QUE HAN DE TOMARSE EN CONSIDERACIÓN POR LA COMISIÓN Y LAS DEMÁS AUTORIDADES RELACIONADAS SON:

- I.- PROCURAR EL DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO POR EL USO JUSTO Y APROPIADO DE LA SUPERFICIE; A TRAVÉS DE LAS ACTIVIDADES A QUE LA LEY SE REFIERE;
- II.- IMPULSAR INICIATIVAS ECONÓMICAS CON FUNCIÓN SOCIAL, POR MEDIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;



III.- IMPULSAR INICIATIVAS INDIVIDUALES O COLECTIVAS TENDIENTES A PROVEER DE VIVIENDA A LOS DISTINTOS SECTORES DE LA POBLACIÓN EN LAS MEJORES CONDICIONES ECONÓMICAS, HIGIÉNICAS Y SOCIALES;

IV.- PROVEER EL ÓPTIMO APROVECHAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DISPONIBLES GARANTIZANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA POSESIÓN REAL, PACÍFICA Y SEGURA DE LAS MISMAS;

V.- OBTENER UNA DISTRIBUCIÓN ADECUADA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO, BUSCANDO DOTARLOS DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES, DE SEGURIDAD Y COMODIDAD;

VI.- EXPEDIR LAS APROBACIONES Y AUTORIZACIONES DE FUSIÓN Y DIVISIÓN, ASÍ COMO LA CONSTITUCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES, DENTRO DE LOS REQUISITOS Y LIMITACIONES LEGALES;

VII.- INCORPORARSE AL SISTEMA NACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA Y APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO;

VIII.- ELIMINAR OBSTÁCULOS EN EL DESARROLLO Y URBANIZACIÓN DEL MUNICIPIO; Y

IX.- RESPETAR LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO QUE SEÑALA LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y LOS QUE DE ESTOS SE DERIVEN.

**ARTÍCULO 20.-** EN LOS CASOS EN QUE LA COMISIÓN, DETERMINE LA NECESIDAD DE OCUPAR SUPERFICIES DE TERRENO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES, PODRÁ PROPONER Y GESTIONAR CONVENIOS GRATUITOS U ONEROSOS CELEBRADOS CON SUS PROPIETARIOS O CON LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES CUANDO ÉSTAS SEAN TITULARES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL O DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIERAN. EN LOS CONVENIOS SE PRECISARÁN LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE CADA PARTE.

**ARTÍCULO 21.-** SI LAS SUPERFICIES REQUERIDAS NO SE OBTUVIEREN MEDIANTE CONVENIO SE RECURRIRÁ A LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, PARA PROVEER LAS NECESIDADES QUE ESTÉN



**DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:**

- I.- SE AJUSTARÁ A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA EL ESTADO;
- II.- SE REQUERIRÁ ACUERDO EXPRESO DE LA COMISIÓN PROVEÍDO EN LA SESIÓN CORRESPONDIENTE, A SOLICITUD DE LA MISMA O DE LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES DE LAS OBRAS PARA INICIAR LOS TRÁMITES;
- III.- ÚNICAMENTE SE PODRÁN EXPROPIAR LAS SUPERFICIES DE TERRENO NECESARIAS, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:
  - A).- LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN O AMPLIACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS ADYACENTES O COMPLEMENTARIOS.
  - B).- LA APERTURA, AMPLIACIÓN O ALINEAMIENTO DE CALLES O LA CONSTRUCCIÓN DE CALZADAS, PUENTES, CAMINOS Y TÚNELES PARA EL ACCESO O PARA FACILITAR EL TRÁNSITO.
  - C).- LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA LA CAPTACIÓN, ABASTECIMIENTO O DEPÓSITO DE AGUA POTABLE O DE RIEGO EN SU CASO; EL DEPÓSITO DE AGUAS NEGRAS O JABONOSAS ASÍ COMO AQUELLAS QUE SE REQUIERAN PARA LA POTABILIZACIÓN O TRATAMIENTO DE LAS MISMAS.
  - D).- LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA EL SANEAMIENTO O PARA IMPEDIR LA TRANSMISIÓN DE ENFERMEDADES, PLAGAS, EPIDEMIAS, INUNDACIONES, INCENDIOS, POLVOS, EMANACIONES TÓXICAS O VENENOSAS, OLORES FÉTIDOS O MOLESTOS Y EN GENERAL, DE AQUELLAS OBRAS NECESARIAS PARA REGULAR O MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE O ECOLÓGICO.
  - E).- LAS DEMÁS QUE A JUICIO DE LA COMISIÓN SE REQUIERAN PARA ESTABLECER, MEJORAR O PRESERVAR LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y LA TRANQUILIDAD, O CUALQUIERA DE LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 2º DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA Y QUE TENGAN RELACIÓN CON EL DESARROLLO APROPIADO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS CONJUNTOS URBANOS.





IV.- CUANDO LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS O LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS PARA ADQUIRIRLOS SEA SOLICITADA POR LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES DE LAS OBRAS A QUE SE REFIERE LA LEY Y NO SEA DE LA EXCLUSIVA INCUMBENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, REALIZARLAS A JUICIO DE LA COMISIÓN, LA INDEMNIZACIÓN O COSTO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN SU CASO EXPROPIADOS SERÁN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES; Y

V.- EL DECRETO EXPROPIATORIO O EL CONVENIO SI LO HUBIERE, PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS O CONSTRUCCIONES PARA BENEFICIO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE LOS VECINOS EN GENERAL, ASÍ COMO EL AVALÚO QUE DETERMINE EL MONTO DE LAS INDEMNIZACIONES O PAGOS, SE INCORPORARÁN AL ACTO DE AUTORIZACIÓN PARA QUE SURTAN TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE DE ELLOS SE DERIVAN.

**ARTÍCULO 22.-** LA COMISIÓN, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE O POR CUALQUIERA DE SUS MIEMBROS QUE POR DISPOSICIÓN INTERNA SE LE ENCOMIENDE ESTABLECER RELACIONES CONSTANTES, SERÁ EL ÓRGANO DE COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES ESTATALES, PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROGRAMAS RELACIONADOS CON FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN**

**ARTÍCULO 23.-** EL DIRECTOR, ADEMÁS DE SER EL SECRETARIO TÉCNICO Y EL ÓRGANO EJECUTOR DE LAS DECISIONES Y ACUERDOS DE LA COMISIÓN, TIENE ATRIBUCIONES PROPIAS QUE EJERCERÁ DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, DE ESTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 24.-** EL DIRECTOR TIENE, ADEMÁS DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 158 DE LA LEY, LAS SIGUIENTES:

I.- SER EL ÓRGANO DE RELACIÓN Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y ESTATALES CON LA COMISIÓN;



- II.- REPRESENTAR A LA COMISIÓN; EN LOS CASOS QUE ASÍ LO DETERMINE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO;
- III.- RECIBIR LAS SOLICITUDES, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITAR LOS EXPEDIENTES QUE SE VAYAN A SOMETER A LA DECISIÓN O ACUERDO DE LA COMISIÓN;
- IV.- PROMOVER Y COORDINAR LA RELACIÓN DE LAS ASOCIACIONES DE COLONOS O JUNTAS DE VECINOS CON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES CORRESPONDIENTES, A SOLICITUD DE ESTOS;
- V.- COADYUVAR CON LAS ASOCIACIONES DE COLONOS O JUNTAS DE VECINOS EN LAS GESTIONES QUE HAGAN ANTE LAS AUTORIDADES A FIN DE MEJORAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS O EL FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS O CONJUNTOS URBANOS, A SOLICITUD DE ESTOS;
- VI.- TRAMITAR Y NOTIFICAR EL NOMBRAMIENTO QUE EL PRESIDENTE MUNICIPAL, HAGA DE ASESORES O CONSULTORES DE LA COMISIÓN;
- VII.- REALIZAR LOS NOMBRAMIENTOS O REMOCIONES, PREVIO ACUERDO DE LA COMISIÓN DE LOS INSPECTORES Y DEMÁS PERSONAL COMISIONADO QUE ESTÉ AL SERVICIO DE LA COMISIÓN O DE LA PROPIA DIRECCIÓN;
- VIII.- ORGANIZAR Y TENER AL DÍA EL REGISTRO INTERNO DEL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN, RESPECTO DE:
  - A).- LA DIVISIÓN, FUSIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS O SUS MODIFICACIONES.
  - B).- EL REGISTRO DE LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS POR EL MUNICIPIO,
  - C).- DE LOS LIBROS DE ACTAS DE LA COMISIÓN.
  - D).- TODOS AQUELLOS ELEMENTOS Y DATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA QUE LA COMISIÓN PUEDA EMITIR SUS DECISIONES Y ACUERDOS O LOS QUE EL MISMO DIRECTOR EMITA.
  - E).- EL INVENTARIO DE LOS BIENES MATERIALES DE QUE DISPONE LA DIRECCIÓN.
  - F).- EL PERSONAL QUE PRESTA SUS SERVICIOS CONFORME AL ARTÍCULO 6 DEL PRESENTE REGLAMENTO.
- IX.- EJECUTAR LOS ACUERDOS TOMADOS POR LA COMISIÓN, SALVO QUE EL PRESIDENTE DE LA MISMA, ENCOMIENDE A ALGUNO DE LOS VOCALES EN CASOS ESPECIALES;



X.- FIJAR, NOTIFICAR Y CONSTATAR QUE SE HAGAN EFECTIVAS LAS SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MULTAS QUE POR LEY CORRESPONDA IMPONER DE MANERA AUTÓNOMA O COMO ÓRGANO EJECUTOR RESPECTO DE LAS QUE IMPONGA LA COMISIÓN;

XI.- FORMAR EL EXPEDIENTE Y CERCIORARSE DE QUE SE LLENEN TODOS LOS REQUISITOS PARA EL ESTABLECIMIENTO, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS QUE APRUEBE Y EN SU CASO AUTORICE LA COMISIÓN, BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD;

XII.- ORIENTAR Y ASESORAR A PROMOTORES O CONSTRUCTORES DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS, SOBRE LA MANERA DE AJUSTAR SUS INTERESES Y REQUERIMIENTOS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO E INFORMAR CON VERACIDAD A LOS ADQUIRENTES DE LOTES, VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS, LOCALES Y CONSTRUCCIONES DE CUALQUIER ESPECIE SOBRE LA SITUACIÓN LEGAL Y TÉCNICA DE LOS INMUEBLES CONFORME A LA NATURALEZA DE SU DESTINO;

XIII.- FIRMAR JUNTO CON EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN LAS APROBACIONES Y AUTORIZACIONES QUE ACUERDE ÉSTA; ASÍ COMO AQUELLAS EN QUE LA PRESENTE LEY LO FACULTA A CONCEDERLAS EN LO INDIVIDUAL;

XIV.- ORGANIZAR Y TENER AL DÍA EL CATASTRO MUNICIPAL RESPECTO DE:

a) FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;

b) LA DIVISIÓN, FUSIÓN O MODIFICACIÓN DE TERRENOS;

c) LOS DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, DISTRIBUCIÓN DE LAS MISMA POR PUEBLOS, DELEGACIONES, COLONIAS, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES YA EXISTENTES.

d) EL NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS EJIDOS Y COMUNIDADES AGRARIAS ASÍ COMO LOS PLANOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES;

e) UNA RELACIÓN PORMENORIZADA, QUE SERÁ ACTUALIZADA ANUALMENTE DE LOS VALORES Y PRECIOS DE LOS TERRENOS;

XV.- VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS QUE ESTABLECE EL TÍTULO SÉPTIMO DE LA LEY; Y



XVI.- TODAS LAS DEMÁS ESTABLECIDAS EN LA LEY Y EN ESTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 25.-** EL DIRECTOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDEN, ESTARÁ EN CONSTANTE COMUNICACIÓN CON AQUELLAS DEPENDENCIAS DE LA FEDERACIÓN, DEL ESTADO Y DEL MUNICIPIO, EN RELACIÓN CON LOS ASUNTOS DE QUE CONOCE E INTERCAMBIANDO LOS Y DATOS QUE SE REQUIERAN.

**ARTÍCULO 26.-** EL NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN DEL DIRECTOR, ES FACULTAD ÚNICA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL; POR LO QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES, DISPONDRÁ DE LOS ELEMENTOS HUMANOS Y MATERIALES QUE LE FIJE EL PRESUPUESTO DE EGRESOS.

**ARTÍCULO 27.-** TODA PERSONA QUE SOLICITE COPIA SIMPLE O CERTIFICADA DE LOS DOCUMENTOS, RESOLUCIONES, ACUERDOS Y CONSTANCIAS EXISTENTES EN EL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN, DEBERÁ DE ACOMPAÑAR COPIA SIMPLE DE LA DOCUMENTACIÓN CON LA QUE ACREDITE SU PERSONALIDAD Y CAPACIDAD LEGAL CON LA QUE ACTÚA Y ESPECIFICAR EL USO QUE SE DARÁ AL DOCUMENTO.

PREVIO EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, SE EXPEDIRÁ LA COPIA CERTIFICADA, ASENTÁNDOSE AL PIE DE LA MISMA, LA TRANSCRIPCIÓN DEL USO QUE EL PETICIONARIO HAYA PUESTO EN SU SOLICITUD Y SÓLO SERÁ VÁLIDA PARA ESE EFECTO.

### **TÍTULO III**

#### **DE LAS FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES COMUNES.**

**ARTÍCULO 28.-** LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO SON DE APLICACIÓN COMÚN PARA TODAS LAS ACCIONES CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO SIN



EXCEPCIÓN ALGUNA, LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE SE ESTABLECEN PARA CADA ACCIÓN.

TODOS LOS PROYECTOS SERÁN RECHAZADOS CUANDO NO SE AJUSTEN O CONTRAVENGAN AL PROGRAMA, A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, Y/O AL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 29.-** TODO INTERESADO DE AUTORIZACIÓN DEBERÁ ADJUNTAR A SU SOLICITUD, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS EN ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA:

- I. ESCRITURA DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.
- II. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- III. PLANO CATASTRAL CERTIFICADO Y VERIFICADO EN CAMPO.
- IV. LICENCIA DE USO DEL SUELO Y PLANO ANEXO.
- V. CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- VI. FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE.
- VII. SIETE PLANOS DE PROYECTO CON FIRMA AUTÓGRAFA.

LA SOLICITUD DEBERÁ SER POR ESCRITO, LA CUAL CONTARÁ CON LOS DATOS DEL PROPIETARIO, DOMICILIO, COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL, Y EN EL CASO, AUTORIZACIÓN DE QUE PERSONA DISTINTA A ÉL REALICE EL TRAMITE.

TRATÁNDOSE DE DIVISIÓN CON APERTURA DE CALLE O DE SERVIDUMBRE DEBERÁ PRESENTARSE PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO DEL PREDIO Y POR EL PERITO RESPONSABLE DE OBRA.

**ARTÍCULO 30.-** ADEMÁS DE LOS DOCUMENTOS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, LOS SOLICITANTES PARA CONSTITUIR O DESARROLLAR UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO, DEBERÁN ADJUNTAR EN ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:



- I. DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- II. GARANTÍA PARA CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN CUALQUIERA DE LAS FORMAS QUE ESTABLECE LA LEY.
- III. PLANOS GENERALES Y POR UNIDAD DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y PLUVIALES, FIRMADAS POR PROPIETARIO Y PERITO RESPONSABLE.
- IV. SIETE PLANOS GENERALES DE CONJUNTO CON FIRMA AUTÓGRAFA.
- V. CUBRIR EL 10% CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE DONACIÓN SEGÚN SEA EL CASO, YA SEA ESCRITURANDO A FAVOR DEL MUNICIPIO O EN CASO DE REALIZARLO DE FORMA PECUNIARIA, DEBERÁ PRESENTAR AVALUÓ COMERCIAL EMITIDO POR INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, CORREDOR PÚBLICO O PERSONA QUE CUENTE CON CÉDULA PROFESIONAL DE VALUADOR.

**ARTÍCULO 31.-** TODA PERSONA QUE PRESENTE SU ESCRITO PETITORIO SEA ESTE EL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE LEGAL DEBERÁ SEÑALAR EL DOMICILIO PARA EFECTO DE OÍR O RECIBIR NOTIFICACIONES O TODA CLASE DE DOCUMENTOS. LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE PRACTICARÁN EN EL DOMICILIO QUE PARA TAL EFECTO SE DESIGNE, O BIEN MEDIANTE COMPARECENCIA DEL INTERESADO A LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN.

CUANDO LA SOLICITUD SEA PRESENTADA POR QUIEN AFIRME SER REPRESENTANTE DE UNA PERSONA FÍSICA O MORAL DEBERÁ ACREDITAR SU PERSONALIDAD PRESENTANDO ANTE LA DIRECCIÓN, EL ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DEL PODER NOTARIAL. EN LOS CASOS EN QUE INTERVENGA EN LA TRAMITACIÓN UNA PERSONA MORAL DEBERÁ DE PRESENTARSE EL ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

**ARTÍCULO 32.-** EL DIRECTOR, AL PRESENTARSE LA SOLICITUD, EXAMINARÁ MINUCIOSAMENTE EL TÍTULO DE PROPIEDAD, FACTIBILIDADES Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO PÚBLICO O PRIVADO PARA CERCIORARSE DE LA LEGALIDAD Y AUTENTICIDAD, Y EN CASOS DE DUDA SOLICITARÁ DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, LOS



## INFORMES NECESARIOS PARA TENER LA CERTEZA DE LA AUTENTICIDAD O VALIDEZ DEL MISMO.

AL VERIFICAR LO ANTERIOR Y DE ESTAR ANTE LA COMISIÓN DE UN DELITO, EL DIRECTOR, ESTÁ OBLIGADO A NEGAR LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO Y RETENER LA DOCUMENTACIÓN COMO PRUEBA Y PROCEDERÁ A PRESENTAR LA DENUNCIA CORRESPONDIENTE ANTE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 33.-** DENTRO DE LOS QUINCE DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD, LA DIRECCIÓN HARÁ, SABER AL SOLICITANTE POR ESCRITO, LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD CON EXPRESIÓN DE LAS CAUSAS O RAZONES LEGALES PARA ELLO, ASÍ COMO DE INFORMAR LOS REQUISITOS FALTANTES EN SU CASO.

EN CASO DE PROCEDER Y FALTASEN DOCUMENTOS O REQUISITOS POR PRESENTAR, EL PROMOVENTE SERÁ RESPONSABLE DE PRESENTAR O CUBRIR ESTOS EN UN PLAZO MÁXIMO DE CINCO DÍAS. EL DIRECTOR, EN EL CASO DE SER DE SU COMPETENCIA LO APROBARA, DE LO CONTRARIO, TURNARÁ LA PETICIÓN A LA COMISIÓN, PARA SU ANÁLISIS EN LA PRÓXIMA SESIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA.

EN CASO DE NEGATIVA O IMPROCEDENCIA DECRETADA EL INTERESADO PODRÁ IMPUGNAR EL ACTO CONFORME AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PREVISTO EN LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS, SI CONSIDERA QUE LA RESOLUCIÓN LESIONA SUS INTERESES.

**ARTÍCULO 34.-** LOS PROYECTOS DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO, LA COMISIÓN O EN SU CASO EL DIRECTOR, SI LO CONSIDERA NECESARIO RECARARÁN TODOS LOS ESTUDIOS Y DICTÁMENES TÉCNICOS Y JURÍDICOS COMPLEMENTARIOS CON LOS CUALES EMITIRÁ LA RESOLUCIÓN QUE CORRESPONDA.



**ARTÍCULO 35.-** EN TODOS LOS PROYECTOS QUE SE CONTEMPLE LA APERTURA DE VÍA PÚBLICA O PRIVADA DEBERÁ APEGARSE A LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLECE EL TÍTULO SEXTO, CAPITULO II, DE LA LEY LAS VIALIDADES Y SERVICIOS DE CARÁCTER PÚBLICOS, QUE SE CONSTITUYAN CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, NO PODRÁN CAMBIAR SU FINALIDAD O SER MODIFICADOS A EXCEPCIÓN DE QUE ASÍ LO DISPONGA EL PRESIDENTE MUNICIPAL Y EL CABILDO.

**ARTÍCULO 36.-** PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, ADEMÁS DE SER TOMADO EN CUENTA LA SITUACIÓN DE LOS PREDIOS Y LA UTILIDAD PRIVADA, DEBERÁ DE CONSIDERARSE LO SIGUIENTE:

- I.- LAS DIMENSIONES QUE ESTAS DEBERÁN TENER O SER PROYECTADAS DE ACUERDO A LAS NECESIDADES FUTURAS DE LOS PREDIOS O PREDIO DOMINANTE;
- II.- CORRESPONDE AL DUEÑO DEL PREDIO REALIZAR A SU COSTA LAS OBRAS O TRABAJOS PARA EL USO ADECUADO, Y EN CASO DE SERVIDUMBRES DE PASO LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DE PAVIMENTACIÓN, ELECTRIFICACIÓN, RED HIDRÁULICA Y SANITARIA; Y
- III.- EN UN PROYECTO PODRÁN ESTABLECERSE CUANTAS SERVIDUMBRES SEAN CONVENIENTES Y EN EL MODO Y FORMA QUE MEJOR LE PAREZCA AL PROPIETARIO, SIEMPRE QUE NO CONTRAVENGAN LAS LEYES NI PERJUDIQUE DERECHOS DE TERCERO

**ARTÍCULO 37.-** EN NINGÚN CASO SERÁ AUTORIZADO PROYECTO EN EL QUE SE PRETENDA DIVIDIR O MODIFICAR EL LUGAR DE USO DE UNA SERVIDUMBRE, AUN 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 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 DE LA FEDERACIÓN, LOS CUALES PARA SU EXPLOTACIÓN, USO O APROVECHAMIENTO REQUIEREN DE CONCESIÓN O ASIGNACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES.

**ARTÍCULO 38.-** NO SE AUTORIZARÁ PROYECTOS QUE AFECTEN 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 SE ENCUENTRA INVADIDO O NO

**ARTÍCULO 39.-** EN TODOS LOS PREDIOS EN DONDE EXISTA COLINDANCIA CON CARRETERAS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, DEBERÁ PRESENTARSE EL DICTAMEN O ALINEAMIENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, ESTO CON EL FIN DE PROTEGER Y CONSERVAR EL DERECHO DE VÍA.

ASÍ MISMO, NO PODRÁN AUTORIZARSE PROYECTOS QUE PRETENDAN OCUPAR LOS DERECHOS FEDERALES 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 CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 40.-** LOS LOTES RESULTANTES DE UNA 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, DEBERÁ, PRESENTAR EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ACCESOS, CRUZAMIENTOS E INSTALACIONES MARGINALES EN EL DERECHO DE VÍA.



**ARTÍCULO 41.-** PARA EFECTO DE NO INCURRIR EN LA DESTRUCCIÓN DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS O HISTÓRICAS TODO PREDIO QUE SE ENCUENTRE LOCALIZADO EN ZONAS Y MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL, SE DEBERÁ PRESENTAR EL PERMISO O AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA A QUE SE REFIERE LA LEY FEDERAL DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS.

ASÍ MISMO, LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES COLINDANTES A UN MONUMENTO, QUE PRETENDAN REALIZAR OBRAS DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN, DEMOLICIÓN O CONSTRUCCIÓN, QUE PUEDAN AFECTAR LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O ARTÍSTICOS, DEBERÁN OBTENER EL PERMISO DEL INSTITUTO CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 42.-** PARA QUIENES PRETENDAN LLEVAR A CABO OBRAS O ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO Y QUE CON MOTIVO DE ELLO CAUSEN O PUEDAN CAUSAR DESEQUILIBRIO ECOLÓGICO Y DAÑO AL AMBIENTE, LA DIRECCIÓN A FIN DE EVITAR O REDUCIR AL MÍNIMO LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL AMBIENTE REQUERIRÁ PREVIAMENTE AL SOLICITANTE PRESENTE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZANDO CON ELLO QUE NO SE REBASAN LOS LÍMITES Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LAS DISPOSICIONES APLICABLES PARA PROTEGER EL AMBIENTE Y PRESERVAR LOS ECOSISTEMAS.

NO SE AUTORIZARAN PROYECTOS CUYAS ACTIVIDADES ESTÉN SUJETAS A EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO AMBIENTAL O DEL INFORME PREVENTIVO TAL Y COMO LO EXIGE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 43.-** PARA LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO, LA COMISIÓN Y EN SU CASO EL DIRECTOR, DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN:



- I.- LA POBLACIÓN A LA QUE SE REQUIERA OFRECER LOTES O VIVIENDAS;
- II.- LA UBICACIÓN DEL PREDIO QUE SE PRETENDA FRACCIONAR O CONSTRUIR VIVIENDA Y EL VALOR REAL DE LOS MISMOS;
- III.- LAS DENSIDADES PREVISTAS PARA LA ZONA O SECTOR EN QUE SE ENCUENTRE UBICADO EL TERRENO QUE SE PRETENDA DESARROLLAR Y LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES O VIVIENDAS; Y
- IV.- LAS VÍAS PÚBLICAS CON LAS QUE COLINDA EL PROYECTO, QUE SE RESPETE LOS DERECHOS DE PASO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LAS SUPERFICIES DE TERRENO QUE SIRVAN PARA EL PASO NATURAL DE AGUAS O DE CUALQUIER TIPO DE SERVIDUMBRES QUE HAYA DE RESPETARSE, ADEMÁS SI EXISTIERA, LA COLINDANCIA CON BIENES DEL MUNICIPIO; ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

LO ANTERIOR, CON EL FIN DE QUE LOS PROYECTOS CONTEMPLAN LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA URBANA NECESARIAS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE SERVICIOS URBANOS Y EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO ORDENAR LA EXPANSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

**ARTÍCULO 44.-** EN LOS DESARROLLOS DE NUEVA CREACIÓN, NINGÚN LOTE DEBERÁ TENER UNA SUPERFICIE INFERIOR A 90 M2., NI UN FRENTE MENOR DE 6.00 METROS. ASÍMISMO EN DESARROLLOS CON UNA SUPERFICIE SUPERIOR DE 30,000.00 METROS CUADRADOS O SUPERIOR A ESTA, A JUICIO DE LA COMISIÓN, PODRÁ SOLICITAR SE DESTINEN ÁREAS PARA USOS COMPLEMENTARIOS AL HABITACIONAL; TALES COMO COMERCIOS, DE SALUD O ASISTENCIALES, RECREATIVOS Y DEPORTIVOS.

**ARTÍCULO 45.-** CORRESPONDE A LA AUTORIDAD MUNICIPAL OTORGAR AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA REALIZAR OPERACIONES DE PROMESA DE VENTA Y PREVENTA, SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON:

- I.- HABER OBTENIDO EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUIR UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO POR LA COMISIÓN O DIRECCIÓN;



II.- AVANCE DE CUANDO MENOS DEL CINCUENTA PORCIENTO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO CONFORME AL CALENDARIO DE OBRAS Y SE ESTÉN REALIZANDO TRABAJOS EN FORMA REGULAR. EL CUAL DEBE CONSTAR EN UN REPORTE DE SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE;

III.- LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN, ASÍ COMO LAS ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN FAVOR DEL MUNICIPIO;

IV.- CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO MEDIANTE EL CUAL EL FRACCIONADOR O PROMOVENTE GARANTICE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;

V.- QUE SE HAYA OTORGADO LA GARANTÍA O FIANZA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O DESARROLLADOR, HASTA POR EL MONTO DE LAS OBRAS POR REALIZARSE, PREVIO PRESUPUESTO QUE SE PRESENTE A LA DIRECCIÓN;

VII.- QUE SE HAYA FORMALIZADO LA TRANSMISIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN, ASÍ COMO LAS ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS A FAVOR DEL MUNICIPIO. ESTE SUPUESTO SE DARÁ TAMBIÉN CUANDO DICHAS OBRAS SE REALICEN POR ETAPAS O SECCIONES; Y

VI.- QUE SE EXAMINE EL PROYECTO, LA DOCUMENTACIÓN, CONSTANCIAS Y ANTECEDENTES DEL SOLICITANTE.

PARA EFECTOS DEL PRESENTE ARTÍCULO, EL AYUNTAMIENTO GARANTIZARÁ LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS, RESERVÁNDOSE LA FACULTAD DE EJERCER LAS ACCIONES LEGALES CONVENIDAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DESARROLLADOR.

LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PREDIAL Y CATASTRO Y LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, NO PROCEDERÁN A REALIZAR NINGÚN MOVIMIENTO DE APERTURA DE CUENTAS CATASTRALES O TRASLATIVO DE DOMINIO, HASTA EN TANTO NO SE HUBIERA EXPEDIDO LA AUTORIZACIÓN MENCIONADA.



CUANDO SE NIEGUE LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL, EL FRACCIONADOR PODRÁ INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE, SI CONSIDERA HABER SATISFECHO TODOS LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE ESTE PRECEPTO.

**ARTÍCULO 46.-** EN TODOS LOS ACTOS RELATIVOS A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO O POSESIÓN DE LOS LOTES O VIVIENDAS DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO LOS NOTARIOS ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIR LA PARTE CONDUCENTE DE LA AUTORIZACIÓN EN QUE SE DETERMINEN LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y EL PLAZO PARA SU CUMPLIMIENTO; LAS CLÁUSULAS PARA ASEGURAR QUE LOS LOTES O VIVIENDAS NO SE DIVIDAN CON POSTERIORIDAD CUANDO CONTRAVENGAN LA LEY Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES; LAS CLÁUSULAS EN LA QUE SE ESTIPULE QUE EL LOTE O VIVIENDA NO PODRÁN CAMBIAR EL USO DE SUELO CON EL QUE FUERON AUTORIZADOS; ASÍMISMO, DE QUE NO SE PODRÁN CAMBIAR EL DESTINO LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO O DE USO COMÚN MARCADOS EN OFICIO DE AUTORIZACIÓN Y EL PLANO CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 47.-** LA PUBLICIDAD DESTINADA A PROMOVER LA VENTA DE LOTES O VIVIENDA DE CUALQUIER DESARROLLO DEBERÁ CONTENER EL NÚMERO DE OFICIO DE AUTORIZACIÓN OTORGADO PARA DESARROLLAR; Y ESTÁ DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL A FIN DE QUE LO OFERTANDO COINCIDA CON LO AUTORIZADO.

EL CONTENIDO Y MENSAJE DE LA PUBLICIDAD DEBERÁ SER CIERTA, POR LO QUE SE EVITARÁ TODA PUBLICIDAD ENGAÑOSA SOBRE BIENES Y SERVICIOS QUE PUEDAN MOTIVAR ERRÓNEAMENTE AL PÚBLICO; ASIMISMO LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES DEBERÁ REDACTARSE EN IDIOMA ESPAÑOL EVITANDO LOS EXTRANJERISMOS, A EXCEPCIÓN DE QUE SE TRATE DE MARCAS REGISTRADAS O QUE POR SU ORIGEN NO EXISTA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL.



POR CUANTO LA FIJACIÓN Y COLOCACIÓN DE PUBLICIDAD QUE SEAN VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA; SE REQUERIRÁ LAS LICENCIAS O PERMISOS PREVIOS EXPEDIDOS POR EL AYUNTAMIENTO, QUIEN ESTABLECERÁ UNA VIGILANCIA CONSTANTE DE LOS ANUNCIOS PARA VERIFICAR QUE SE AJUSTEN A LOS PERMISOS Y LICENCIAS CORRESPONDIENTES.

**ARTÍCULO 48.-** EL DIRECTOR POR SI O COMO SECRETARIO TÉCNICO, AL OTORGAR LA AUTORIZACIÓN CUALQUIERA QUE SEA EL PROYECTO UNA VEZ QUE SEA APROBADO; ESTÁ OBLIGADO A RESGUARDAR DEBIDAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO QUE DEBERÁ ESTAR INTEGRADO ENTRE OTROS DOCUMENTOS POR LA AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA, EL PLANO GENERAL DEL PROYECTO, LA PÓLIZA DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, Y DEMÁS DOCUMENTOS A QUE REFIERE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO PARA CADA ACCIÓN URBANA; ASÍ MISMO, TIENE LA FACULTAD PARA SUPERVISAR Y VIGILAR QUE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE REALICEN CON ESTRICTO APEGO A LAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO Y EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERÁ DE DOS AÑOS.

**ARTÍCULO 49.-** EL PARTICULAR AL OBTENER LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, TENDRÁ LA POSIBILIDAD LEGALMENTE PARA QUE ACUDA A LA INSTANCIA CORRESPONDIENTE, 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.

EL NOTARIO PÚBLICO 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 Y LOS



SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA, ASÍ COMO LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS QUE IDENTIFIQUEN PLENAMENTE AL DESARROLLO. CUYO TESTIMONIO QUE SE EXTIENDA DEBERÁ TENER COMO ANEXO EL REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO.

EL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO REGISTRARÁ NINGÚN OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO QUE NO HAYA CONSIDERADO EL ÁREA DE DONACIÓN, SEA ESTÁ CUBIERTA EN ESPECIE O DE MANERA PECUNIARIA.

**ARTÍCULO 50.-** DE TODAS LAS AUTORIZACIONES QUE OTORQUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL, ENVIARÁ COPIA DE LAS MISMAS, CON ANEXO DE LOS PLANOS NECESARIOS, AL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, ASÍ COMO AL PRESIDENTE Y AL DIRECTOR DE CATASTRO, DEL MUNICIPIO, PARA SU CONOCIMIENTO Y A EFECTO DE QUE ESTOS ÚLTIMOS SUPERVISEN EL PROYECTO PARA QUE SE LLEVE A CABO A LAS ESPECIFICACIONES AUTORIZADAS.

ASIMISMO, Y EN TRATÁNDOSE DE DESARROLLOS SE EXPRESARÁ EN LA AUTORIZACIÓN SI LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SON POR ETAPAS, SEÑALANDO LAS CONDICIONES, TÉRMINOS, REQUISITOS Y TIEMPOS QUE HABRÁ DE SATISFACER EL SOLICITANTE.

**ARTÍCULO 51.-** PARA LA RENOVACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LA COMISIÓN O DIRECCIÓN, DEBERÁN DE ACTUALIZARSE:

- I. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- II. PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- III. PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

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.



PARA EFECTO DEL CÁLCULO DE LA VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES A QUE REFIERE EL ARTÍCULO 153 DE LA LEY, SERÁ A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL QUE FUE RECIBIDA POR EL PROPIETARIO O POR QUIEN LEGALMENTE ESTE AUTORIZADO PARA ELLO, Y SOLO PODRÁ SER RENOVADA POR UNA SOLA OCASIÓN POR EL MISMO LAPSO. POR LO QUE SE TENDRÁ AUTOMÁTICAMENTE POR CANCELADA DICHA AUTORIZACIÓN UNA VEZ TRANSCURRIDO EL LAPSO DE RENOVACIÓN.

**ARTÍCULO 52.-** LAS AUTORIZACIONES PODRÁN SER CANCELADAS CUANDO SE PRESENTEN LAS SIGUIENTES HIPÓTESIS:

- I.- CUANDO POR ACTOS IMPUTABLES AL SOLICITANTE SE VIOLE ALGUNA DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO;
- II.- CUANDO UNA AUTORIDAD MUNICIPAL SE PRESTE A REALIZAR ACTOS JURÍDICOS NULOS ENCAMINADOS A QUE SE OTORQUE CUALQUIER AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA COMISIÓN O 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 LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 53.-** A QUIEN REALICE UN DESARROLLO Y NO CUMPLAN CON EL CALENDARIO DE OBRAS EN LOS TRABAJOS O CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS, QUEDARÁN SUJETOS A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

- I.- SE CITARÁ AL PROPIETARIO O DESARROLLADOR A UNA AUDIENCIA EN LA QUE EXPONDRÁ LOS MOTIVOS DEL INCUMPLIMIENTO Y OFRECERÁ LAS PRUEBAS QUE TENGA EN UN TÉRMINO DE CINCO DÍAS HÁBILES, SALVO QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE UN PLAZO MAYOR A JUICIO DEL DIRECTOR;
- II.- SI EL INCUMPLIMIENTO ES POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL DESARROLLADOR, SE LE OTORGARÁ UN PLAZO SUFICIENTE PARA QUE CUMPLA;





III.- SI EL INTERESADO NO COMPARECE O COMPARECIENDO NO JUSTIFICA LAS CAUSAS DEL INCUMPLIMIENTO, SE COMENZARÁ A INTEGRAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN, CON EL ACTA DE INSPECCIÓN Y EL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES QUE NO SE HUBIESEN REALIZADO CONFORME A LOS COSTOS ACTUALES;

IV.- HECHO LO ANTERIOR, EL DIRECTOR SOMETERÁ EL ASUNTO A LA COMISIÓN, POR INCUMPLIMIENTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, A EFECTO DE QUE ORDENE SE INICIE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE, PARA QUE SE HAGA EFECTIVA LA FIANZA DE GARANTÍA, EN LA MISMA SESIÓN SE DEBERÁ:

A).- INSTRUIR AL SECRETARIO TÉCNICO, PARA QUE LLEVE A CABO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE.

B).- ORDENAR AL SECRETARIO, INFORME AL AYUNTAMIENTO DE LO ANTERIOR, A EFECTO DE QUE ESTE COADYUVE EN DICHO PROCEDIMIENTO.

V.- EL DIRECTOR, NOMBRARÁ AL PERSONAL QUE LLEVARÁ A EFECTO LA INSPECCIÓN Y ORDENARÁ SE ELABORE EL DICTAMEN TÉCNICO, MISMO QUE CONTENDRÁ:

A).- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS FALTANTES DE OBRAS DE ACUERDO AL PROYECTO AUTORIZADO.

B).- DESCRIPCIÓN DE VOLÚMENES FALTANTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VI.- DE LO ANTERIOR, EL DIRECTOR, SOMETERÁ EL DICTAMEN TÉCNICO A LA COMISIÓN, PARA:

A).- CONFIRME O MODIFIQUE EL PRESUPUESTO FORMULADO DE ACUERDO A LOS VALORES PROPORCIONADOS POR COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES DEL ESTADO.

B).- EN CASO DE QUE EL MONTO DE LA FIANZA SEA INSUFICIENTE PARA CUBRIR EL IMPORTE DE LAS OBRAS A EJECUTAR; SE DEBERÁ ESTABLECER LA FORMA EN QUE ÉL DESARROLLADOR DEBERÁ GARANTIZAR EL COSTO DE LAS OBRAS QUE FALTEN POR CUBRIR.

C).- FIJÉ LA SANCIÓN QUE REFIERE LA LEY, POR NO LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VII.- INICIADO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE FIANZA, SE DARÁ VISTA DEL MISMO AL INTERESADO, PARA QUE



DENTRO DEL PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES, HAGA LAS OBSERVACIONES QUE CREA PERTINENTES, OFREZCA Y DESAHOGUE PRUEBAS Y FORMULE SUS ALEGATOS, LO ANTERIOR, ÚNICAMENTE POR CUANTO AL MONTO DETERMINADO POR LA COMISIÓN, PARA CUBRIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, Y NO ASÍ POR CUANTO A LA SANCIÓN A QUE SEA ACREEDOR POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS;

VIII.- CONCLUIDO EL PERÍODO DE OFRECIMIENTO Y DESAHOGO DE PRUEBAS

SE SOMETERÁ A LA SIGUIENTE SESIÓN DE LA COMISIÓN A EFECTO DE:

A).- QUE EMITA LA RESOLUCIÓN; PARA QUE EL MUNICIPIO HAGA EFECTIVA LA FIANZA OTORGADA POR EL DESARROLLADOR POR CONDUCTO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL Y CON SU IMPORTE ORDENAR QUE SE EJECUTEN LAS OBRAS NO REALIZADAS.

B).- SE SOLICITARÁ SE FORMULE LA PÓLIZA POR CONCEPTO DEL PAGO DE LA MULTA QUE HUBIERE IMPUESTO SE HARÁN ÉSTAS POR CUENTA DEL DESARROLLADOR.

IX.- EN LA EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN, LA AUTORIDAD HARÁ USO DE LA FACULTAD ECONÓMICO-COACTIVA PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO Y PAGO DE TODAS LAS PRESTACIONES QUE RESULTEN A CARGO DEL DESARROLLADOR POR LA INSUFICIENCIA DE LA FIANZA O GARANTÍA OTORGADA.

**ARTÍCULO 54.-** EN LA TRAMITACIÓN DE UN PROYECTO DE CUALQUIER ACCIÓN REGLAMENTADA POR LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, PODRÁ DECLARARSE LA CADUCIDAD DE PLENO SI UNA VEZ TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DE CIENTO OCHENTA DÍAS HÁBILES, NO HAY POR PARTE DEL PROPIETARIO O GESTOR ACTO 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 QUEDARÁN SIN EFECTO TODO DOCUMENTO Y SE MANDARÁ A DAR DE BAJA DEL ARCHIVO EL EXPEDIENTE.



NO OPERA LA CADUCIDAD DE LA INSTANCIA CUANDO EXISTAN DERECHOS YA ADQUIRIDOS CON MOTIVO DEL PAGO DE LOS MISMOS.

## **CAPÍTULO II DE LA FUSIÓN Y DIVISIÓN.**

**ARTÍCULO 55.-** ADEMÁS DE SATISFACERSE LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 30 DEL PRESENTE REGLAMENTO, ANTES DE OTORGARSE UNA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y DIVISIÓN O MODIFICACIÓN DE ALGUNA DE ESTAS ACCIONES; EL DIRECTOR DEBERÁ DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN LO SIGUIENTE:

- I.- EN LOS CASOS DE COPROPIEDAD DEBERÁ DE REQUERIRSE LA AUTORIZACIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS COPROPIETARIOS;
- II.- EL ANTECEDENTE DE DIVISIÓN A EFECTO DE QUE NO SE INCURRA EN LA FIGURA DE UN FRACCIONAMIENTO;
- III.- EN LOS CASOS DE FUSIÓN SE EVITARÁ LA DUPLICIDAD O LA MULTIPLICIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS, ESPECIALMENTE EL DE AGUA POTABLE; Y
- IV.- SE DEBERÁ GARANTIZAR, A JUICIO DE LA DIRECCIÓN, LA REPARACIÓN O REPOSICIÓN DE LOS PAVIMENTOS, BANQUETAS, GUARNICIONES O CUALQUIER PARTE DE EDIFICACIONES CONTIGUAS QUE PUEDAN RESULTAR AFECTADAS.

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 POR LO QUE SE SUJETARÁ A LAS REGLAS DE LOS CONDOMINIOS QUE PARA TAL EFECTO SE ESTABLECE EN LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LA LEY DE SOBRE RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS; POR LO QUE DEBERÁ CONTAR CON LA ANUENCIA DE LOS CONDÓMINOS EN ASAMBLEA.



**ARTÍCULO 56.-** EN EL CASO DE QUE SE TRATE DE UN PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO YA APROBADO HABRÁN DE SATISFACERSE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I. QUE SE SOLICITE POR UNA O MÁS PERSONAS QUE HUBIESEN ADQUIRIDO LA PROPIEDAD O LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN A FUSIONAR O DIVIDIR.
- II. PARA LOS CASOS DE QUE TENGA POR OBJETO AJUSTAR LAS SUPERFICIES AL PROMEDIO GENERAL SI SE TRATA DE LOTES UNIFORMES Y ESTO SEA POSIBLE, O BIEN EN RELACIÓN CON LOTES COLINDANTES.
- III. QUE HAYA POSIBILIDAD DE DOTAR A LOS NUEVOS LOTES CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES SIN PERJUDICAR A LOS DEMÁS ADQUIRENTES QUE OCUPEN O VAYAN A OCUPAR LOTES O PORCIONES DEL MISMO FRACCIONAMIENTO.
- IV. LOS CASOS DE COPROPIEDAD SE AJUSTARÁN A LAS CONDICIONES DE LA FRACCIÓN INMEDIATA ANTERIOR.
- V. SOLO PROCEDERÁ EL TRÁMITE DE FUSIÓN CUANDO EL MOTIVO SEA EL DE FORMAR UN SOLO POLÍGONO, POR HABER PASADO LA PROPIEDAD DE LOS LOTES AL PATRIMONIO DE UNA SOLA PERSONA; Y NO PROCEDERÁ LA DIVISIÓN EN ESTE CASO, YA QUE DE SOLICITARSE DEBE TRAMITARSE COMO MODIFICACIÓN AL FRACCIONAMIENTO.

LAS ANTERIORES REGLAS NO SERÁN APLICABLES CUANDO SE TRATE DE MODIFICAR EL PROYECTO DE UN FRACCIONAMIENTO YA URBANIZADO POR LO QUE DEBERÁN DE APLICARSE LAS REGLAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LO ANTERIOR PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE PLANES DE DENSIFICACIÓN DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

### **CAPÍTULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 57.-** PARA LA TRAMITACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, SE REQUERIRÁ QUE EN LA SOLICITUD POR ESCRITO DEL INTERESADO SE SEÑALE EL TIPO Y EL MODO DE EJECUCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO; EL



LUGAR DE UBICACIÓN DEL PREDIO Y DE LA SUPERFICIE TOTAL A FRACCIONARSE; ASÍ COMO DE LOS ANTECEDENTES DEL INMUEBLE QUE EXISTAN EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO Y LA INDICACIÓN DE TRAMITARLO A NOMBRE PROPIO O DE UNA PERSONA JURÍDICA.

**ARTÍCULO 58.-** LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU USO DE SUELO A QUE HACE REFERENCIA LAS FRACCIONES I Y III EL INCISO A) DEL ARTÍCULO 162 DE LA LEY PUEDEN SER DE TIPO:

I.- LOS HABITACIONALES EN:

A) RESIDENCIALES (LOTES SUPERIORES A 250 M2 Y CON UN FRENTE DE PREDIO RESULTANTE DE UNA PROPORCIÓN 1:3 CON RESPECTO AL FRENTE Y FONDO RESPECTIVAMENTE);

B) DE POPULAR (LOTES DE 120 A 250 M2, CON UN FRENTE MÍNIMO DE 8 METROS);

C) DE INTERÉS SOCIAL (LOTES DE 90 A 120 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 8 METROS).

II.- LOS DE USOS INDUSTRIALES;

A) INDUSTRIA LIGERA Y MEDIANA;

B) INDUSTRIA PESADA

**ARTÍCULO 59.-** LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU MODO DE EJECUCIÓN A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 162, INCISO B), 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.- CORRESPONDIENTE A LOS 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, SIN MENOSCABO DE APORTACIONES Y RECURSOS DE CUALQUIER OTRA INSTANCIA.

IV.- DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA.- ES AQUEL EN EL QUE EJIDATARIOS Y COMUNEROS, JURÍDICAMENTE ACREDITADOS SOLICITAN LA CONSTITUCIÓN DE UNA FRACCIONAMIENTO, SUJETÁNDOSE A DERECHOS Y OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN Y DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO DEL RÉGIMEN AGRARIO AL QUE PERTENEZCAN; OBLIGÁNDOSE A OBSERVAR LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO, LEY AGRARIA; A LA SUJECIÓN DE LOS TIEMPOS QUE EL QUE LAS AUTORIDADES COMPETENTES LES DETERMINEN Y CON TOTAL APEGO A LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

**ARTÍCULO 60.-** LOS PROMOVENTES DE FRACCIONAMIENTOS CUALQUIERA QUE SEA SU USO O MODO DE EJECUCIÓN, ADEMÁS DE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 30 Y 31 DEL PRESENTE REGLAMENTO DEBERÁN PRESENTAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I. PLANO TOPOGRÁFICO DEL O LOS PREDIOS DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y EL PERITO RESPONSABLE, CUANDO SE TRATE DE PROYECTOS CON SUPERFICIE DE 5,000.00 M2 O SUPERIORES A ESTA;

II. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA ZONA RESPECTIVA SEÑALANDO LA VIALIDAD Y LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS;



- III. EL SEÑALAMIENTO SOBRE LOS ALINEAMIENTOS Y LÍMITES DE LAS PROPIEDADES, INCLUYENDO LAS DE PROPIEDAD PÚBLICA; Y DESCARGA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- IV. SE ENCUENTRE ACREDITADO QUE HA CUBIERTO EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL;
- V. QUE SE GARANTICE MEDIANTE EL DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE LA DOTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES PARA DOTAR DE ESTOS SERVICIOS A LOS NUEVOS LOTES;
- VI. DEBERÁ DE PRESENTAR LAS ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA POR LOTE, FIRMADAS POR EL PROPIETARIO;
- VII. DEBERÁ ACOMPAÑAR EL PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE OBRAS FIRMADA POR EL PROPIETARIO PARA EL EFECTO DE EVITAR QUE SE CAUSEN PERJUICIOS A LOS ADQUIRENTES DE LOTES POR LA FALTA DE SERVICIOS; Y
- VIII. DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA, EN EL QUE INDIQUE SI SE ENCUENTRA INVADIDO O NO LA ZONA FEDERAL, CUANDO EL PREDIO COLINDAR CON BARRANCA, RÍO O CANAL

**ARTÍCULO 61.-** SATISFECHOS LOS REQUISITOS A QUE SE REFIERE EL PRECEPTO ANTERIOR Y LA COMISIÓN Y LA DIRECCIÓN ANALIZARÁN LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO, A QUE SE SUJETARÁ EL PROYECTO DEFINITIVO, SIENDO LAS SIGUIENTES:

- I.- ACCESOS Y LA VIALIDAD PÚBLICAS O INTERNA CON EL TIPO DE PAVIMENTO ADECUADO AL FRACCIONAMIENTO Y LOTES;
- II.- LA UBICACIÓN, LONGITUD Y ANCHURA DE LAS VÍAS PÚBLICAS PARA INTEGRACIÓN VIAL DEL FRACCIONAMIENTO CON LAS URBANIZACIONES Y COMUNICACIONES ADYACENTES;
- III.- LA DELIMITACIÓN DE LA EXTENSIÓN MÁXIMA DE TERRENO QUE PUEDA COMPRENDER EL FRACCIONAMIENTO;
- IV.- LAS SUPERFICIES Y DIMENSIONES APROXIMADAS DE LOS LOTES O PORCIONES PARA OFERTA AL PÚBLICO Y EL NÚMERO DE LOS MISMOS, LO QUE DEPENDERÁ DE LA FORMA, TIPO Y MAGNITUD DEL FRACCIONAMIENTO;



V.- LA UBICACIÓN DE LAS SUPERFICIES NECESARIAS PARA LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO; AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, EL DESTINO FINAL DE LAS AGUAS RESIDUALES, CON SUS RESPECTIVOS DERECHOS DE PASO;

VI.- LAS ÁREAS EN QUE SE UBIQUEN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A SERVICIOS PÚBLICOS, CON EL VISTO BUENO DEL AYUNTAMIENTO;

VII.- EL ÁREA DE DONACIÓN AL MUNICIPIO, O LA EXTENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE LA SUSTITUYA CUANDO SE SEÑALE FUERA DEL FRACCIONAMIENTO;

VIII.- LAS ÁREAS DESTINADAS A OTROS USOS DISTINTOS DEL OBJETO PRINCIPAL DEL FRACCIONAMIENTO;

IX.- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR RUIDOS, HUMOS, POLVOS, RESIDUOS, EMANACIONES VENENOSAS O TÓXICAS Y OLORES FÉTIDOS O DESAGRADABLES;

X.- GARANTIZAR QUE LAS AGUAS NEGRAS Y LAS QUE CONTENGAN DESECHOS O RESIDUOS INDUSTRIALES NO SE DESCARGUEN EN LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, APANTLES, DEPÓSITOS Y CUALQUIER CORRIENTE DE AGUAS DE MANANTIAL O PLUVIALES. LA VIOLACIÓN A ESTA DISPOSICIÓN QUEDARÁ SUJETA A LAS SANCIONES QUE DISPONGA LA SECRETARÍA, 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 PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE; Y

XI.- EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE INTEGRADO

**ARTÍCULO 62.-** PARA LA APROBACIÓN Y LA AUTORIZACIÓN EN SU CASO DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES, LA COMISIÓN TOMARÁ EN CUENTA:

I.- EL TIPO DE LOTES CON LA FINALIDAD CONSTRUIRSE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y EDUCATIVOS; PARQUES Y JARDINES; LUGARES CULTURALES Y DE RECREO;





- II.- LA POBLACIÓN A LA QUE SE VA DIRIGIDA LA VENTA DE LOTES EN LOS CUALES PUEDA CONSTRUIR UNA SU VIVIENDA DIGNA;
- III.- LA UBICACIÓN DEL O LOS TERRENOS QUE SE PRETENDAN FRACCIONAR Y EL VALOR REAL DE LOS MISMOS; Y
- IV.- LAS DENSIDADES PREVISTAS PARA LA ZONA O SECTOR EN QUE SE ENCUENTRE UBICADO EL TERRENO QUE SE PRETENDA FRACCIONAR Y LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES.

**ARTÍCULO 63.-** EN LOS FRACCIONAMIENTOS PARA HABITACIÓN POPULAR, NINGÚN LOTE DEBERÁ TENER UNA SUPERFICIE INFERIOR A CIENTO VEINTE METROS, NI UN FRENTE MENOR DE OCHO METROS. ASÍMISMO A JUICIO DE LA COMISIÓN O A PETICIÓN DEL FRACCIONADOR, SE DESTINARÁN ÁREAS O LOTES PARA FUSIONES O USOS COMPLEMENTARIOS AL HABITACIONAL; TALES COMO COMERCIOS.

**ARTÍCULO 64.-** EN LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES LA COMISIÓN DEBERÁN DE OBSERVAR DE MANERA PARTICULAR Y CON RESPONSABILIDAD, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA EL ADECUADO DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DEL TIPO DE USO DE SUELO, DE QUE SE TRATE Y PRIMORDIALMENTE SE DEBERÁN CUBRIR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

- I.- ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA E HIDRATANTES;
- II.- DAR TRATAMIENTO ADECUADO Y SOLUCIÓN A LA DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES, ASÍ COMO A LOS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES Y EN SU CASO:
  - A).- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS, OBRAS DE CABECERA, A JUICIO DE LA COMISIÓN, PARA EL ALMACENAMIENTO DE DESECHOS INDUSTRIALES A FIN DE EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS, TERRENOS PARA LABORES AGRÍCOLAS, SERVICIOS PÚBLICOS, PARQUES, JARDINES Y LUGARES CULTURALES Y DE RECREO.
  - B).- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS, OBRAS DE CABECERA PARA LA INSTALACIÓN DE SISTEMAS O APARATOS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR RUIDOS, HUMOS,



POLVOS, RESIDUOS, EMANACIONES VENENOSAS O TÓXICAS Y OLORES FÉTIDOS O DESAGRADABLES.

QUEDA PROHIBIDO DESCARGAR AGUAS NEGRAS Y LAS QUE CONTENGAN DESECHOS O RESIDUOS INDUSTRIALES EN LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, APANTLES, DEPÓSITOS Y CUALQUIER CORRIENTE DE AGUAS DE MANANTIAL O PLUVIALES. LA VIOLACIÓN A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA CANCELACIÓN INMEDIATA DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA Y A LAS DEMÁS CONSECUENCIAS A QUE DIERE LUGAR.

III.- ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, SUBESTACIONES ELÉCTRICAS; Y

IV.- INSTALACIONES DE GAS INDUSTRIAL CUANDO LO REQUIERA INDISPENSABLEMENTE Y LO PERMITA EL ABASTO DEL MISMO. EN TODO CASO, SE DEBERÁ CONTAR CON LAS INSTALACIONES Y DEPÓSITOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE ENERGÉTICOS EN CADA UNIDAD Y SEGÚN EL TIPO QUE SE CONSUMA, ASÍ COMO TODAS LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO EN LA MATERIA.

**ARTÍCULO 65.-** EN LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES O COMERCIALES, EN CASO DE DIVISIÓN DE UN LOTE YA AUTORIZADO; SE PODRÁ AUTORIZAR POR LA COMISIÓN CUANDO LAS FRACCIONES RESULTEN TÉCNICAMENTE ADECUADAS A LA INDUSTRIA O COMERCIO A LA QUE ESTÁN DESTINADAS, Y SE LES PUEDA DOTAR CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS RESPECTIVOS, CONSIDERÁNDOSE ESTE TRÁMITE COMO MODIFICACIÓN AL FRACCIONAMIENTO.

**ARTÍCULO 66.-** CUANDO LA COMISIÓN HAYA ESTIMADO FACTIBLE UN FRACCIONAMIENTO QUE POR SU MAGNITUD SE SOLICITE DESARROLLAR Y URBANIZAR POR ETAPAS, CORRESPONDE A LA MISMA, FIJAR LAS CONDICIONES PARA QUE LAS PRIMERAS ETAPAS SE LOCALICEN Y CONSTRUYAN EN LOS LUGARES CONTIGUOS A OTRAS URBANIZACIONES O, EN SU DEFECTO, A LOS ACCESOS AL FRACCIONAMIENTO. PARA LOS EFECTOS LEGALES, CADA ETAPA O SECTOR O SECCIÓN, CUALQUIERA QUE SEA SU NOMBRE O DENOMINACIÓN, SERÁ CONSIDERADO COMO UN FRACCIONAMIENTO INDEPENDIENTE.



**ARTÍCULO 67.- LA COMISIÓN PODRÁ MODIFICAR EL PROYECTO APROBADO DE UN FRACCIONAMIENTO EN LOS SIGUIENTES CASOS:**

- I.- CUANDO EXISTAN DIFERENCIAS EN LA SUPERFICIE DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA SEÑALADA EN EL PLANO DEL POLÍGONO, CATASTRAL Y LA QUE AMPARA EL TÍTULO DE PROPIEDAD, O CUANDO SEA NECESARIO HACER PEQUEÑAS MODIFICACIONES A LAS MANZANAS, LOTES O FRACCIONES SIN QUE SE DISMINUYAN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A VÍAS Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS, NI SE ALTERE EL TRAZO DE LAS VÍAS PÚBLICAS, SALVO EL CASO DE QUE ESTO SEA INDISPENSABLE PARA LA ADECUADA INTEGRACIÓN VIAL DE LA ZONA O SECTOR;
- II.- CUANDO EL ANTEPROYECTO NO PERMITA LA INTEGRACIÓN DE LOS CIRCUITOS DE SERVICIOS PÚBLICOS O LA ADECUADA INSTALACIÓN DE LOS MISMOS; Y
- III.- CUANDO SE REQUIERA ADECUARLO A PROYECTOS ESPECÍFICOS DE OBRAS PÚBLICAS QUE SE VAYAN A REALIZAR EN LA ZONA RESPECTIVA

**ARTÍCULO 68.- LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO PARA CUALQUIER TIPO DE FRACCIONAMIENTO, DEBERÁ INTEGRARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE SEIS MESES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE, A AQUÉL EN QUE SE HAYA PRESENTADO LA SOLICITUD. LOS PROYECTOS DE COMISIÓN PODRÁN SER RENOVADO POR OTROS SEIS MESES A JUICIO ESTA, CUANDO EL INTERESADO LO SOLICITE DANDO RAZONES VÁLIDAS.**

TRANSCURRIDO DICHOS TÉRMINOS SIN QUE SE HAYA PRESENTADO EL PROYECTO, QUEDARÁN SIN EFECTO TODAS LAS CONSTANCIAS, FACTIBILIDADES, AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LAS AUTORIDADES E INSTITUCIONES QUE LO HUBIEREN HECHO.

**ARTÍCULO 69.- CUANDO LA COMISIÓN O EL DIRECTOR, EN SU CASO, DECLAREN QUE ES PROCEDENTE EL PROYECTO PRESENTADO ORDENARÁ QUE ÉSTE SE IMPLEMENTE CON TODOS LOS PLANOS Y DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN, DESPUÉS DE LO CUAL PROVEERÁ EL ACUERDO APROBATORIO QUE CONTENDRÁ:**



- I.- EL TIPO Y MAGNITUD DEL FRACCIONAMIENTO;
- II.- LA DISTRIBUCIÓN DE LAS DIFERENTES OBRAS SEGÚN EL DESTINO DE CADA UNA DE ELLAS;
- III.- LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE DEBEN REALIZARSE;
- IV.- LAS ESPECIFICACIONES A QUE DEBEN AJUSTARSE CADA UNA DE LAS OBRAS;
- V.- LA FECHA O PLAZO PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO EL CALENDARIO A QUE SE AJUSTARÁ SU DESARROLLO;
- VI.- LOS PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE LLEVAR A CABO TRABAJOS REGULARES PARA CUMPLIR EL PROGRAMA;
- VII.- LAS ESPECIFICACIONES Y CALENDARIO DE CADA ETAPA, SI ASÍ SE SOLICITÓ;
- VIII.- LA DETERMINACIÓN Y PRECISIÓN DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A LOTES O PORCIONES Y A LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- IX.- EL PERITO O PERITOS RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS EN GENERAL Y DE CADA UNA EN PARTICULAR;
- X.- EL PLAZO PARA ENTREGAR AL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO LAS SUPERFICIES RELATIVAS A LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS;
- XI.- LA FECHA Y FORMA DE ENTREGA DEL ÁREA DE DONACIÓN;
- XII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE HAYA DE OTORGAR EL SOLICITANTE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES Y TIEMPOS ESTABLECIDOS; Y
- XIII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE OTORGARÁ CUANDO SOLICITE Y LE SEA CONCEDIDA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR PROMESAS DE VENTA O PREVENTAS.

**ARTÍCULO 70.-** AL OTORGARSE LA APROBACIÓN, EL FRACCIONADOR ESTÁ OBLIGADO A INICIAR INMEDIATAMENTE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS EN LA FORMA, CON LAS ESPECIFICACIONES Y EN LOS PLAZOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO APROBADO. PARA LO CUAL DEBERÁ OTORGAR FIANZA O



GARANTÍA, EN FAVOR DEL MUNICIPIO, HASTA POR EL MONTO DE LOS PRESUPUESTOS APROBADOS POR LA DIRECCIÓN Y A SATISFACCIÓN DE LA MISMA. A LO QUE MENSUALMENTE INFORMARÁ A LA DIRECCIÓN.

**ARTÍCULO 71.-** PARA QUE UN FRACCIONADOR SOLICITE AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA REALIZAR OPERACIONES DE PROMESA DE VENTA O PREVENTA DEBERÁ DE AJUSTARSE A LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 46 DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 72.-** PODRÁ AUTORIZARSE LA REALIZACIÓN DE OTRO FRACCIONAMIENTO SIN HABER CONCLUIDO EL ANTERIOR, A AQUELLOS FRACCIONADORES QUE ESTÉN CUMPLIENDO CON TODA REGULARIDAD EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CUANDO EL PROPIETARIO, EL CONSTRUCTOR U OTRA PERSONA FÍSICA O MORAL REALICE OBRAS O EDIFICACIONES EN SERIE, CUALQUIERA QUE SEA EL TIPO Y NÚMERO DE LAS MISMAS, SOBRE UNA SUPERFICIE YA LOTIFICADA Y AUTORIZADA COMO FRACCIONAMIENTO, REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE ACUERDO CON LO ORDENADO POR LA LEY.

**ARTÍCULO 73.-** PARA EL APOYO A LOS FRACCIONAMIENTOS POR COOPERACIÓN, EL GOBIERNO DE LA CIUDAD PRESTARÁ:

- 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 74.-** EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DEBERÁ OBTENER LA FACTIBILIDAD DE DOTACIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y



ELECTRIFICACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE; INICIAR LA PROMOCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y GARANTIZAR LOS RECURSOS FINANCIEROS SUFICIENTES PARA CONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DE CABEZA DEL FRACCIONAMIENTO, ASÍ COMO LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN, EQUIVALENTE AL TREINTA POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN; EL SETENTA POR CIENTO RESTANTE LO APORTARÁN POR COOPERACIÓN LOS ADQUIRIENTES DE LOS LOTES.

**ARTÍCULO 75.-** EL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS DEBIDAMENTE ACREDITADOS DEBERÁN DE 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 76.-** EL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA SE PODRÁ LLEVAR A CABO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- I.- CUANDO EL PROMOVENTE SEA EL GOBIERNO DEL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE; Y
- II.- CUANDO LOS PROMOVENTES SEAN LOS MISMOS EJIDATARIOS O COMUNEROS.

**ARTÍCULO 77.-** EL AYUNTAMIENTO APLICARÁ EL DERECHO DE PREFERENCIA, CONFORME A LO SEÑALADO EN LA LEY AGRARIA, CUANDO LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS OBTENGAN EL DOMINIO PLENO DE SUS TIERRAS CON EL OBJETO DE ENAJENARLAS.

**ARTÍCULO 78.-** EN EL CASO DE DESINCORPORACIÓN DEL SUELO SOCIAL POR VÍA DE LA EXPROPIACIÓN CONCERTADA, LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES, CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 118 DE LA LEY, INTEGRARÁ LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR A LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA LA EXPROPIACIÓN DE LA SUPERFICIE DE QUE SE TRATE; ASÍMISMO, EL MUNICIPIO, PRESENTARÁ A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS UN



ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA PROPUESTA, QUE DEBERÁ CUMPLIR CON LA NORMATIVIDAD DE ESTA LEY Y SU REGLAMENTO, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES Y EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE ZACATEPEC.

**ARTÍCULO 79.-** 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 Y OTORGARÁ LAS AUTORIZACIONES QUE LE CORRESPONDAN PARA LLEVAR A CABO SU URBANIZACIÓN; ASÍMISMO SERÁ AVAL DEL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE PARA EL CASO QUE SE REQUIERAN CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE CABEZA.

**ARTÍCULO 80.-** CUANDO LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS SEAN LOS PROMOVENTES DE UN FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, SE PODRÁ OTORGAR AUTORIZACIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS EJIDALES Y COMUNALES SIEMPRE Y CUANDO SE AJUSTEN A LOS REQUISITOS QUE SE ESTABLECEN EN LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LA LEY AGRARIA.

**ARTÍCULO 81.-** LA AUTORIDAD CUANDO AUTORICEN FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, ESTÁ OBLIGADA A VIGILAR EL PROCESO DE DESINCORPORACIÓN DEL RÉGIMEN SOCIAL Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA A LOS ADQUIRIENTES Y ASESORAR A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS POR SI O A TRAVÉS DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONISTAS EN LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO.

**ARTÍCULO 82.-** LOS ADQUIRIENTES DE LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO, CUAL FUERE SU USO O MODO DE EJECUCIÓN ESTÁN OBLIGADOS A INCORPORARSE A LA ASOCIACIÓN DE COLONOS O JUNTA DE VECINOS QUE SE CONSTITUYA LEGALMENTE Y A CUMPLIR CON EL REGLAMENTO RESPECTIVO.



**ARTÍCULO 83.-** CUANDO EL ÁREA DE DONACIÓN SEA SUSTITUIDA POR EL FRACCIONADOR, SE REQUIERE QUE LA MISMA SE HALLE DENTRO DEL MUNICIPIO, EL VALOR DE LA MISMA DEBERÁ SER EQUIVALENTE AL PRECIO QUE LE CORRESPONDERÍA SI SE ENCONTRARÁ DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO Y QUE LLENE LOS DEMÁS REQUISITOS QUE PARA ESTE EFECTO ORDENA LA LEY.

#### **CAPÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE MUNICIPALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 84.-** EL AYUNTAMIENTO, ES LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA RECIBIR LOS BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES DESTINADOS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, POR LO QUE 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.

**ARTÍCULO 85.-** EL FRACCIONADOR O DESARROLLADOR DE UN CONJUNTO URBANO UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO DE DOS AÑOS O DENTRO DEL MISMO PLAZO PARA CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 168 DE LA LEY, UNA VEZ QUE HAYA OBTENIDO LAS ACTAS DE ENTREGA DEL SISTEMA MUNICIPAL Y LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, SOLICITARÁ LA MUNICIPALIZACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS.

LOS DESARROLLOS POR ETAPAS SOLO PODRÁN MUNICIPALIZARSE SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE ENCUENTREN CONCLUIDAS EN SU TOTALIDAD.

EL PROCESO DE MUNICIPALIZACIÓN SE LLEVARA A CABO MEDIANTE LAS FASES QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 169 DE LA LEY.





**ARTÍCULO 86.-** FASE DE INSPECCIÓN, RECIBIDA LA SOLICITUD, LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE, PROCEDERÁ A ANALIZAR EL EXPEDIENTE Y BITÁCORA DE OBRA DEL DESARROLLO Y A REALIZAR UNA INSPECCIÓN GENERAL DEL DESARROLLO, A FIN DE VERIFICAR LA CONCLUSIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS, PROCEDIENDO A FORMULAR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE NOTIFICANDO AL INTERESADO Y TESORERÍA MUNICIPAL, EL RESULTADO DEL DICTAMEN Y MONTO DE LA FIANZA PARA RESPONDER POR VICIOS OCULTOS.

**ARTÍCULO 87.-** FASE DE RECEPCIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, SIENDO FAVORABLE EL DICTAMEN LA AUTORIDAD MUNICIPAL DISPONDRÁ DE CINCO DÍAS HÁBILES PARA COORDINARSE CON LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS Y EL INTERESADO A EFECTO DE LEVANTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE DE ENTREGA RECEPCIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, DEBIENDO OTORGAR EL INTERESADO FIANZA DE GARANTÍA POR UN VALOR EQUIVALENTE AL 10% DEL IMPORTE FINAL DE LAS OBRAS, EXPEDIDA A FAVOR DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, POR EL LAPSO DE UN AÑO POR EL BUEN FUNCIONAMIENTO, CONSERVACIÓN Y PARA RESPONDER DE VICIOS OCULTOS.

EN ESTA FASE DE OPERACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE ESTABLECERÁ POR UN PERÍODO DE UN AÑO, CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE FIRME EL ACTA CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 88.-** DURANTE LA VIGENCIA DE LA FIANZA, EL FRACCIONADOR ESTARÁ OBLIGADO EN EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

- 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 LA MISMA AUTORIDAD TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LAS CARACTERÍSTICAS Y MAGNITUD DE LAS MISMAS.
- II. EN EL CASO DE QUE LAS REPARACIONES NO SE REALIZARAN EN EL PLAZO SEÑALADO, LA TESORERÍA MUNICIPAL EN BASE A LOS DATOS E



INFORMES PROPORCIONADOS POR LA DIRECCIÓN, PROCEDERÁ A HACER EFECTIVA LA FIANZA PARA SU APLICACIÓN EN LAS REPARACIONES NECESARIAS.

PREVIO AL VENCIMIENTO DE LA FIANZA, LA DIRECCIÓN LLEVARÁ A CABO LA INSPECCIÓN FINAL PARA VERIFICAR, EL ESTADO Y BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS, POR LO QUE EN SU CASO PROCEDERÁ A LA CANCELACIÓN DE LAS FIANZAS, O EN SU DEFECTO, FIJAR EL PLAZO PARA LLEVAR A CABO LA REPARACIÓN DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO.

**ARTÍCULO 89.-** FASE DE INSPECCIÓN FINAL, UNA VEZ TRANSCURRIDO EL AÑO DE LA ENTREGA DEL FRACCIONAMIENTO CON OBRAS DE URBANIZACIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, EL MUNICIPIO ESTARÁ EN CONDICIONES DE REALIZAR LA RECEPCIÓN-FINAL DEL MISMO, SIEMPRE QUE LAS OBRAS ESTÉN OPERANDO EN ÓPTIMAS CONDICIONES.

**ARTÍCULO 90.-** FASE DE ENTREGA Y RECEPCIÓN FINAL, UNA VEZ SATISFECHOS LOS PUNTOS ANTERIORES, SE FORMALIZARÁ LA MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, MEDIANTE ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN FINAL, LEVANTADA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO CON LA INTERVENCIÓN DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS; A PARTIR DE ESTA FECHA EL MUNICIPIO SE HARÁ CARGO DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN EL DESARROLLO.

## **CAPÍTULO V DE LOS CONDOMINIOS**

**ARTÍCULO 91.-** EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS PARA SU ADMINISTRACIÓN Y MANEJO SE SUJETARÁ A LO QUE ESTABLECE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 92.-** LA PERSONA QUE SOLICITE AUTORIZACIÓN PARA EDIFICAR UN CONDOMINIO, PRESENTARÁ A LA DIRECCIÓN EL PROYECTO



FIRMADO POR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL Y POR EL PROFESIONISTA RESPONSABLE DEL MISMO, ADEMÁS DE PRESENTAR LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 30 Y 31 DEL PRESENTE REGLAMENTO, DEBERÁ DE PRESENTAR LO SIGUIENTE:

- I. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.
- II. PLANO ARQUITECTÓNICO DE CADA UNA DE LAS PARTES.
- III. PLANO TOPOGRÁFICO DEL O LOS PREDIOS DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y EL PERITO RESPONSABLE CUANDO SE TRATE DE PROYECTOS CON SUPERFICIE DE 5,000.00 M2 O SUPERIORES A ESTA;
- IV. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA ZONA RESPECTIVA SEÑALANDO LA VIALIDAD Y LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS;
- V. EL SEÑALAMIENTO SOBRE LOS ALINEAMIENTOS Y LÍMITES DE LAS PROPIEDADES, INCLUYENDO LAS DE PROPIEDAD PÚBLICA; Y DESCARGA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- VI. SE ENCUENTRE ACREDITADO QUE HA CUBIERTO EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.
- VII. QUE SE GARANTICE MEDIANTE EL DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE LA DOTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES PARA DOTAR DE ESTOS SERVICIOS A LAS NUEVAS UNIDADES CONDOMINALES;
- VIII. DEBERÁ DE PRESENTAR LAS ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA POR UNIDAD CONDOMINAL;
- IX. DEBERÁ ACOMPAÑAR EL CALENDARIO DE OBRAS PARA EL EFECTO DE EVITAR QUE SE CAUSEN PERJUICIOS A LOS ADQUIRENTES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES POR LA FALTA DE SERVICIOS.
- X. DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA EN EL QUE INDIQUE SI SE ENCUENTRA INVADIDO O NO LA ZONA FEDERAL, CUANDO EL PREDIO COLINDE CON BARRANCA, RÍO O CANAL.



**ARTÍCULO 93.-** TANTO LA DIRECCIÓN COMO LA COMISIÓN AL MOMENTO DE REVISAR EL PROYECTO PRESENTADO, DEBERÁN DE OBSERVAR QUE SE CUMPLA CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:

- I.- ACCESOS ADECUADOS AL CONDOMINIO, LA VIALIDAD INTERNA Y A LAS UNIDADES CONDOMINALES, A JUICIO DE LA COMISIÓN DICTAMEN DE IMPACTO VIAL EMITIDO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE;
- II.- LA UBICACIÓN, LONGITUD Y ANCHURA ADECUADAS DE LAS VÍAS INTERNAS PARA UNA BUENA INTEGRACIÓN VIAL DEL CONDOMINIO;
- III.- CUAL ES LA FUENTE DE ABASTECIMIENTO Y ALMACENAMIENTO DE CADA UNO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, ESPECIALMENTE EL DE AGUA POTABLE;
- IV.- LA DELIMITACIÓN DE LA EXTENSIÓN MÁXIMA DE TERRENO Y UNIDADES QUE PUEDA COMPRENDER EL CONDOMINIO, PARA UNA MEJOR ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SIENDO EL MÁXIMO PERMITIDO EN CLÚSTER O SECCIONES DE CINCUENTA UNIDADES;
- V.- LAS SUPERFICIES Y DIMENSIONES APROXIMADAS DE LAS UNIDADES CONDOMINALES PARA OFERTA AL PÚBLICO Y EL NÚMERO DE LOS MISMOS, LO QUE DEPENDERÁ DE LA FORMA, TIPO Y MAGNITUD DEL CONDOMINIO;
- 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 CON SUS RESPECTIVOS DERECHOS DE PASO;
- VII.- QUE LOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DENTRO DEL CONDOMINIO, SEAN LOS REQUERIDOS POR EL USO DE SUELO Y QUE ESTOS CUANDO SE ENCUENTREN SEPARADOS DE LA UNIDAD CONDOMINIAL SE ENCUENTREN UBICADOS A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE DOS METROS DE ESTA;
- VIII.- LOS LUGARES PARA LA CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍA EN CONDOMINIOS COMERCIALES;
- IX.- LA ESPECIFICACIÓN DEL ÁREA PRIVADA QUE EL PROPIETARIO SE RESERVA DENTRO DE LOS TERRENOS DEL CONDOMINIO SI ASÍ LO DECIDE ÉSTE, SIEMPRE QUE NO OBSTRUYA O IMPIDA LA REALIZACIÓN O EL DISFRUTE DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN;



X.- LAS ÁREAS EN QUE SE UBIQUEN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ÁREA COMÚN;

XI.- EL ÁREA DE DONACIÓN AL MUNICIPIO, O LA EXTENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE LA SUSTITUYA LAS QUE DEBERÁN ESTAR SEÑALADAS FUERA DEL CONDOMINIO;

XII.- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR RUIDOS, HUMOS, POLVOS, RESIDUOS, EMANACIONES VENENOSAS O TÓXICAS Y OLORES FÉTIDOS O DESAGRADABLES;

XII.- GARANTIZAR QUE LAS AGUAS NEGRAS NO SE DESCARGUEN EN LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, APANTLES, DEPÓSITOS Y CUALQUIER CORRIENTE DE AGUAS DE MANANTIAL O PLUVIALES SIN EL TRATAMIENTO ADECUADO PARA PODERSE VERTER ESTAS AGUAS. LA VIOLACIÓN A ESTA DISPOSICIÓN QUEDARÁ SUJETA A LAS SANCIONES QUE DISPONGA LA SECRETARÍA, 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 PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE; Y

XIII.- EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE INTEGRADO.

**ARTÍCULO 94.-** EL DIRECTOR, A LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD EXAMINARÁ LA FACTIBILIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO Y PROPONDRÁ LAS MODIFICACIONES AL PROYECTO QUE ESTIME NECESARIAS O LOS REQUISITOS QUE FALTEN POR CUMPLIR. DE ESTAR COMPLETO EL EXPEDIENTE SE PRESENTARÁ EL PROYECTO ORIGINAL Y LAS MODIFICACIONES QUE HUBIERE PARA ANÁLISIS EN LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN.

**ARTÍCULO 95.-** EL EXPEDIENTE DEBERÁ INTEGRARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE SEIS MESES, A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUÉL EN QUE HAYA PRESENTADO LA SOLICITUD. LOS PROYECTOS DE COMISIÓN PODRÁN SER RENOVADO POR OTROS SEIS MESES A JUICIO ESTA, CUANDO EL INTERESADO LO SOLICITE DANDO RAZONES VÁLIDAS.



TRANSCURRIDO DICHOS TÉRMINOS SIN QUE SE HAYA PRESENTADO EL PROYECTO, QUEDARÁN SIN EFECTO TODAS LAS CONSTANCIAS, FACTIBILIDADES, AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LAS AUTORIDADES E INSTITUCIONES QUE LO HUBIEREN HECHO.

**ARTÍCULO 96.-** CUANDO LA COMISIÓN O EL DIRECTOR, EN SU CASO, DECLAREN QUE ES PROCEDENTE EL PROYECTO PRESENTADO ORDENARÁ QUE ÉSTE SE IMPLEMENTE CON TODOS LOS PLANOS Y DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN, DESPUÉS DE LO CUAL PROVEERÁ EL ACUERDO APROBATORIO QUE CONTENDRÁ:

- I.- EL TIPO Y MAGNITUD DEL CONDOMINIO;
- II.- LA DISTRIBUCIÓN DE LAS DIFERENTES OBRAS SEGÚN EL DESTINO DE CADA UNA DE ELLAS;
- III.- LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE DEBEN REALIZARSE;
- IV.- LAS ESPECIFICACIONES A QUE DEBEN AJUSTARSE CADA UNA DE LAS OBRAS;
- V.- LA FECHA O PLAZO PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS ASÍ COMO EL CALENDARIO A QUE SE AJUSTARÁ SU DESARROLLO;
- VI.- LOS PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE LLEVAR A CABO TRABAJOS REGULARES PARA CUMPLIR EL PROGRAMA;
- VII.- LAS ESPECIFICACIONES Y CALENDARIO DE CADA ETAPA, SI ASÍ SE SOLICITÓ;
- VIII.- LA DETERMINACIÓN Y PRECISIÓN DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A UNIDADES CONDOMINALES Y A LAS ÁREAS COMUNES;
- IX.- EL PERITO O PERITOS RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS EN GENERAL Y DE CADA UNA EN PARTICULAR;
- X.- LA FECHA Y FORMA DE ENTREGA DEL ÁREA DE DONACIÓN;
- XI.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE HAYA DE OTORGAR EL SOLICITANTE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES Y TIEMPOS ESTABLECIDOS; Y



**XII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE OTORGARÁ CUANDO SOLICITE Y LE SEA CONCEDIDA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR PROMESAS DE VENTA O PREVENTAS.**

**ARTÍCULO 97.-** AL OTORGARSE LA APROBACIÓN EL DESARROLLADOR ESTÁ OBLIGADO A INICIAR INMEDIATAMENTE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS, EN LA FORMA Y CON LAS ESPECIFICACIONES EN LOS PLAZOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO APROBADO. PARA LO CUAL DEBERÁ OTORGAR FIANZA O GARANTÍA, EN FAVOR DEL MUNICIPIO SEGÚN CORRESPONDA, HASTA POR EL MONTO DE LOS PRESUPUESTOS APROBADOS POR LA DIRECCIÓN Y A SATISFACCIÓN DE LA MISMA. A LO QUE MENSUALMENTE INFORMARÁ A LA DIRECCIÓN.

**ARTÍCULO 98.-** PARA QUE UN DESARROLLADOR SOLICITE AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA REALIZAR OPERACIONES DE PROMESA DE VENTA O PREVENTA DEBERÁ DE AJUSTARSE A LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 46 DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 99.-** PODRÁ AUTORIZARSE LA REALIZACIÓN DE OTRO CONDOMINIO SIN HABER CONCLUIDO EL ANTERIOR, A AQUELLOS DESARROLLADORES QUE ESTÉN CUMPLIENDO CON TODA REGULARIDAD LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**ARTÍCULO 100.-** EN LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES O VERTICALES QUE SE CONSTITUYAN HASTA EN DIEZ UNIDADES, EL DIRECTOR TIENE FACULTADES PARA APROBAR EL PROYECTO Y OTORGAR LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA APEGÁNDOSE EN TODOS SUS ASPECTOS A LAS REGLAS QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE SECCIÓN.

**ARTÍCULO 101.-** EN LOS CONDOMINIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES LA COMISIÓN DEBERÁ DE OBSERVAR DE MANERA PARTICULAR Y CON RESPONSABILIDAD, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA EL ADECUADO DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DEL TIPO DE USO SUELO DE QUE SE



**TRATE Y PRIMORDIALMENTE SE DEBERÁN CUBRIR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:**

- I.- ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA E HIDRATANTES;
- II.- DAR TRATAMIENTO ADECUADO Y SOLUCIÓN A LA DESCARGA DE AGUAS SERVIDAS Y PLUVIALES, ASÍ COMO A LOS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES Y EN SU CASO:
  - A).- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS, A JUICIO DE LA COMISIÓN, PARA EL ALMACENAMIENTO DE DESECHOS INDUSTRIALES A FIN DE EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS, TERRENOS PARA LABORES AGRÍCOLAS, SERVICIOS PÚBLICOS, PARQUES, JARDINES Y LUGARES CULTURALES Y DE RECREO.
  - B).- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA INSTALACIÓN DE SISTEMAS O APARATOS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR RUIDOS, HUMOS, POLVOS, RESIDUOS, EMANACIONES VENENOSAS O TÓXICAS Y OLORES FÉTIDOS O DESAGRADABLES.QUEDA PROHIBIDO DESEMBARCAR AGUAS NEGRAS Y LAS QUE CONTENGAN DESECHOS O RESIDUOS INDUSTRIALES EN LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, APANCLES, DEPÓSITOS Y CUALQUIER CORRIENTE DE AGUAS DE MANANTIAL O PLUVIALES. LA VIOLACIÓN A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA CANCELACIÓN INMEDIATA DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA Y A LAS DEMÁS CONSECUENCIAS A QUE DIERE LUGAR.
- III.- ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA; Y
- IV.- INSTALACIONES DE GAS INDUSTRIAL CUANDO LO REQUIERA INDISPENSABLEMENTE Y LO PERMITA EL ABASTO DEL MISMO. EN TODO CASO, SE DEBERÁ CONTAR CON LAS INSTALACIONES Y DEPÓSITOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE ENERGÉTICOS EN CADA UNIDAD Y SEGÚN EL TIPO QUE SE CONSUMA, ASÍ COMO TODAS LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO EN LA MATERIA.

**ARTÍCULO 102.-** EN LOS CONDOMINIOS INDUSTRIALES O COMERCIALES EN CASO DE DIVISIÓN DE UN LOTE YA AUTORIZADO; SE PODRÁ AUTORIZAR POR LA COMISIÓN, CUANDO LAS PORCIONES RESULTEN TÉCNICAMENTE, SEAN ADECUADAS A LA INDUSTRIA O COMERCIO A LA





QUE ESTÁN DESTINADAS Y SE LES PUEDA DOTAR CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS RESPECTIVOS, CONSIDERÁNDOSE ESTE TRÁMITE COMO MODIFICACIÓN AL CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 103.-** LAS MODIFICACIONES POSTERIORES A LA AUTORIZACIÓN DE UN CONDOMINIO SÓLO PUEDEN SER ACORDADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS ACREDITADOS, Y PARA TAL EFECTO SE ANEXARÁ AL EXPEDIENTE COPIA CERTIFICADA DEL PROTOCOLO DE DICHA ASAMBLEA, DE LAS CUÁLES EL ADMINISTRADOR OBTENDRÁ DEL DIRECTOR, O DE LA COMISIÓN, LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA LLEVARLAS A EFECTO SIN PERJUICIO DE QUE PUEDAN SER CORREGIDAS LAS PROYECTADAS POR SER CONTRARIAS A LA LEY. LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A ESTAS MODIFICACIONES SERÁ ANEXADA AL EXPEDIENTE ORIGINAL.

**ARTÍCULO 104.-** LOS ADQUIRIENTES DE UNA UNIDAD CONDOMINAL DE CUALQUIERA QUE FUESE SU USO ESTÁN OBLIGADOS A INCORPORARSE A LA ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS QUE SE CONSTITUYA LEGALMENTE Y A CUMPLIR CON EL REGLAMENTO RESPECTIVO.

## **CAPÍTULO VI DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**ARTÍCULO 105.-** EL CONJUNTO URBANO QUE SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 4, FRACCIÓN XI, DE LA LEY, 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, COMERCIO Y MIXTO. CADA TIPO DE CONJUNTO PODRÁ COMPRENDER LA MEZCLA DE USOS PERMITIDOS EN LOS RESPECTIVOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

**ARTÍCULO 106.-** CUANDO NO EXISTA UN PLAN DE REGULACIÓN URBANA PARA EL APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE QUE SE TRATE, DEBERÁ FORMULARSE Y APROBARSE UN PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. EL AYUNTAMIENTO POR SÍ MISMO O A TRAVÉS DE UN TERCERO ELABORARÁ EL PROGRAMA PARCIAL CORRESPONDIENTE.



**ARTÍCULO 107.-** EL CONJUNTO URBANO DEBERÁ CONTAR CON EL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS QUE FUESEN NECESARIOS PARA LAS MEJORES CONDICIONES DE VIDA DE SUS HABITANTES Y USUARIOS.

**ARTÍCULO 108.-** UN CONJUNTO URBANO PODRÁ CONTENER ACCIONES DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIO, PERO EN TODO CASO DEBERÁ CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A CADA UNO DE ELLOS EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLAMENTACIÓN RESPECTIVA.

**ARTÍCULO 109.-** EL GOBIERNO MUNICIPAL, A TRAVÉS DE LAS INSTANCIAS AGRARIAS CORRESPONDIENTES, PROMOVERÁN LA DESINCORPORACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE ESTÉN SUJETOS AL RÉGIMEN SOCIAL, CON OBJETO DE INCORPORARLOS AL DESARROLLO URBANO Y PROYECTAR Y PLANEAR LOS CONJUNTOS URBANOS.

**ARTÍCULO 110.-** LOS CONJUNTOS URBANOS DEBERÁN CONTEMPLAR, AL SER PROYECTADOS, LOS SERVICIOS BÁSICOS DE URBANIZACIÓN; PARA TALES FINES, EL GOBIERNO MUNICIPAL, DEBERÁ ASESORARSE POR EXPERTOS EN PLANEACIÓN Y URBANIZACIÓN, QUE DEBERÁN SER INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, COMO COLEGIOS DE ARQUITECTOS, INGENIEROS, PROMOTORES DE VIVIENDA Y PROFESIONISTAS EN LA MATERIA AVALADOS POR SUS COLEGIOS.

**ARTÍCULO 111.-** LA RECTORÍA DE LA PLANEACIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS QUEDARÁ A CARGO DE LOS GOBIERNOS ESTATAL Y MUNICIPALES.

**ARTÍCULO 112.-** EN LOS CONJUNTOS URBANOS EN QUE SE DESARROLLEN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, LAS AUTORIDADES MUNICIPALES LOS CONSIDERARÁN PRIORITARIOS Y ESTIMULARÁN SU DESARROLLO, OTORGANDO FACILIDADES PARA SU TRAMITACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN.

**ARTÍCULO 113.-** LOS CONJUNTOS URBANOS TIENEN COMO FINALIDAD EL ESTABLECIMIENTO, DESARROLLO Y MEJORAMIENTO DE LAS



CONDICIONES GENERALES DE LA POBLACIÓN A QUE ESTÉN DESTINADOS, ASÍ COMO A PROPICIAR LA LEGALIDAD EN LA TENENCIA DE LA PROPIEDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD, CONFORT E IMAGEN URBANA.

**ARTÍCULO 114.-** LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ÁREA DE DONACIÓN, PODRÁ ESTAR DENTRO O FUERA DEL FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO PERO EN TODO CASO DEBERÁ TENER UN VALOR EQUIVALENTE A LA SUPERFICIE DONADA EN EL PROYECTO AUTORIZADO, LA QUE SE DETERMINARÁ A TRAVÉS DEL AVALÚO COMERCIAL CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 115.-** LA SUPERFICIE QUE SEA DONADA AL MUNICIPIO DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.- QUE FÍSICAMENTE SE ENCUENTRE LIBRE Y NO ESTÉ SUJETO A CONTROVERSIAS ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL O A LA ACCIÓN DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS.
- II.- TENER FRENTE A LA VÍA PÚBLICA, EN UNA PROPORCIÓN Y TOPOGRAFÍA QUE LA HAGA SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO.
- III.- TENER UNA UBICACIÓN, QUE PERMITA SU UTILIZACIÓN.
- IV.- QUE NO EXISTA NINGUNA AFECTACIÓN FEDERAL, ESTATAL, NI MUNICIPAL EN EL INMUEBLE.

**ARTÍCULO 116.-** LA COMISIÓN AL EXAMINAR EL PROYECTO, TAMBIÉN PODRÁ HACER LAS OBSERVACIONES CORRESPONDIENTES Y SOLICITARÁ SE HAGAN LAS MODIFICACIONES AL MISMO, PROYECTO QUE QUEDARÁ SUJETO A CUALQUIERA DE LOS ACUERDOS A QUE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DEL ARTÍCULO 13 DE ESTE ORDENAMIENTO.

**ARTÍCULO 117.-** NO PODRÁN BARDEARSE O CERCARSE LOS ESPACIOS ABIERTOS QUE RODEEN LOS CONJUNTOS URBANOS PARA IMPEDIR EL TRÁNSITO DE PEATONES O VEHÍCULOS, SALVO EN LOS CASOS DE LOS CONDOMINIOS DISTRIBUIDOS EN SECCIONES O CLÚSTER Y EN LOS CASOS DE PROTECCIÓN AL ACCESO VIAL GENERAL EN PREVENCIÓN DE ACCIDENTES PERSONALES AL CRUZAR U OCUPAR LA VÍA.



**ARTICULO 118.-** 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 Y DE ACUERDO A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, LOS MISMOS Y DE SER POSIBLE DOTARLOS O AYUDAR A LOS HABITANTES A QUE ESTABLEZCAN LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES, ASÍ COMO A LA INTEGRACIÓN POBLACIONAL.

LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE EDUCACIÓN Y DE AGUA POTABLE, ASÍ COMO LOS LOCALES COMERCIALES EN LOS CONJUNTOS URBANOS, NO PODRÁN CONSIDERARSE EXCLUSIVOS DE ÉSTOS CUANDO LAS COLONIAS O POBLADOS VECINOS CAREZCAN DE ELLOS. EN TODO CASO SE BUSCARÁ PROPORCIONAR ESOS SERVICIOS, AUNQUE PUEDEN ESTABLECERSE CONTROLES APROPIADOS Y EFICIENTES DE LOS MISMOS.

## **CAPÍTULO VII DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.**

**ARTÍCULO 119.-** TODO FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO PODRÁ SER REGULARIZADO SIEMPRE Y CUANDO ENCUADRE DENTRO DE LA HIPÓTESIS III DEL ARTÍCULO 154 DE LA LEY, ADEMÁS DE ESTAR EN LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS.

- I.- QUE SE HAYAN DESARROLLADO MEDIANTE AUTORIZACIÓN OTORGADA POR AUTORIDADES QUE NO ESTÉ FACULTADA PARA ELLO;
- II.- CUANDO NO PUEDA CUBRIR ALGÚN REQUISITO QUE MARCA LA LEY O EL PRESENTE REGLAMENTO, POR SER IMPOSIBLE JURÍDICAMENTE;
- III.- CUANDO SE HAYA FUSIONADO VARIOS LOTES SIN AUTORIZACIÓN, CON UNA ANTIGÜEDAD DE 10 AÑOS Y SEA FACTIBLE DE COMPROBARSE JURÍDICAMENTE; Y
- IV.- CUANDO SE HAYA LLEVADO A CABO LA MODIFICACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO POR EL DESARROLLADOR SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.



**ARTÍCULO 120.-** LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO PODRÁ SER SOLICITADA A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O DESARROLLADOR; O MEDIANTE EL REQUERIMIENTO QUE LA AUTORIDAD COMPETENTE REALICE A ESTE MEDIANTE EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

I.- LA DIRECCIÓN, DEBERÁ REALIZAR UNA INSPECCIÓN AL LUGAR Y PROCEDERÁ A LEVANTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE, ASÍ MISMO, DE SER POSIBLE PROCEDERÁ A DEJAR CITATORIO A LA PERSONA QUE SE ENCUENTRE EN EL LUGAR PROMOViendo LA VENTA DE LOS LOTES O UNIDADES CONDOMINALES; LA PERSONA A QUIEN SE ENTREGUE EL CITATORIO DEBERÁ FIRMAR O PLASMAR SU HUELLA DACTILAR EN CASO DE NO SABER FIRMAR, O HACIENDO CONSTAR QUE ÉSTA SE NEGÓ A FIRMAR.

DE NO ENCONTRARSE NINGUNA PERSONA EN EL LUGAR, SE PROCEDERÁ A REALIZAR EL CITATORIO EN EL DOMICILIO QUE PARA TAN EFECTO ESTE INDICADO PARA LA VENTA DE LOS LOTES O UNIDADES CONDOMINALES O A TRAVÉS VÍA TELEFÓNICA DE SOLO EXISTIR ESTE ÚNICO MEDIO DE COMUNICACIÓN CON EL PROPIETARIO O AGENTE DE VENTAS.

EL CITATORIO DEBERÁ DE SEÑALAR LA FECHA Y HORA HÁBILES PARA QUE EL PROPIETARIO O QUIEN LEGALMENTE LO REPRESENTA, SE PRESENTE EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN, ASÍ COMO LAS CIRCUNSTANCIAS QUE DAN ORIGEN DE SU COMPARECENCIA. PODRÁ GIRARSE CITATORIO ÚNICAMENTE HASTA POR TRES VECES.

II.- DE LA COMPARECENCIA SE LEVANTARÁ EL ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LA QUE SE DEBERÁ SOLICITAR AL DESARROLLADOR QUE EN UN PLAZO PERENTORIO DE SESENTA DÍAS HÁBILES PRESENTE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO E INTEGRAR EL EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN, LA DIRECCIÓN SI NO ES DE SU COMPETENCIA SOMETERÁ EL PROYECTO A LA CONSIDERACIÓN DE LA COMISIÓN EN LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, PARA LOS EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

III.- SI GIRADOS LOS CITATORIOS A QUE REFIERE LA FRACCIÓN PRIMERA DEL PRESENTE ARTÍCULO Y NO HUBIESE COMPARECIDO EL O LOS RESPONSABLES SE DARÁ INICIO AL TRÁMITE ADMINISTRATIVO



CORRESPONDIENTE PARA QUE SEAN APLICABLES LAS SANCIONES A QUE SE HAYAN HECHO ACREEDORES CONCLUIDO EL MISMO SE REMITIRÁ EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO A LA CONSEJERÍA JURÍDICA PARA QUE DE SER PROCEDENTE SE INICIE LA DENUNCIA POR EL DELITO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 192 DEL CÓDIGO PENAL , ANTE LA AGENCIA DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 121.-** LA COMISIÓN O DIRECCIÓN EN SU CASO, AL MOMENTO DE REALIZARSE EL ANÁLISIS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO SUJETO A REGULARIZACIÓN DEBERÁN DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES:

- I.- LA EXISTENCIA DE TÍTULO O TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO;
- II.- QUE EL PREDIO O PREDIOS EN QUE SE VAYA A REALIZAR EL FRACCIONAMIENTO, NO ESTÉ SUJETO A CONTROVERSIAS ANTE JUDICIAL O ADMINISTRATIVAS;
- III.- LA POSIBILIDAD DE CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SI LAS MISMAS SE ENCUENTRAN INCONCLUSAS;
- IV.- LA POSIBILIDAD DE DOTAR AL FRACCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS FALTANTES;
- V.- LA SOLVENCIA ECONÓMICA DEL O LOS PROPIETARIOS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO, PARA REALIZAR POR SÍ O MEDIANTE ASOCIACIÓN, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- VI.- QUE DE SER POSIBLE, EL DESARROLLO SE AJUSTE A LOS PROGRAMAS ESTATAL Y MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO; Y
- VII.- INFORMARSE DE LOTES O UNIDADES CONDOMINALES QUE SE HUBIEREN VENDIDO CON LA DESCRIPCIÓN PRECISA DE LAS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE ASÍ COMO EL NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

**ARTÍCULO 122.-** EL PROPIETARIO O FRACCIONADOR, QUE ESTÉ LLEVANDO A CABO LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO O



CONDOMINIO SIN QUE HAYA INICIADO LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES PARA SU AUTORIZACIÓN, NO SE LES CONSIDERARÁ COMO DESARROLLOS EN TÉRMINOS DE REGULARIZACIÓN. POR LO QUE ESTOS DEBERÁN SUJETARSE A LAS NORMAS GENERALES QUE PARA TAL EFECTO ESTABLECE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO.

LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE ORDENARÁ DE INMEDIATO LA SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS, SIN PERJUICIO DE QUE LE SEAN APLICABLES AL DESARROLLADOR LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES POR LAS INFRACCIONES COMETIDAS A ESTOS ORDENAMIENTOS.

## **CAPÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES SOBRE LAS FIANZAS.**

**ARTÍCULO 123.-** PARA EL OTORGAMIENTO DE FIANZAS O GARANTÍAS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:

- I.- LAS FIANZAS SÓLO SERÁN ADMITIDAS CUANDO SEAN OTORGADAS POR COMPAÑÍA AUTORIZADA Y ESTABLECIDA DENTRO DE LA REPÚBLICA, LAS QUE NO GOZARÁN DE LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCLUSIÓN.
- II.- CUANDO LA GARANTÍA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE OTORQUE EN EFECTIVO, EL DEPÓSITO SE HARÁ EN LA TESORERÍA DEL MUNICIPIO.
- III.- CUANDO SE ACEPTE GARANTÍA SOBRE BIENES INMUEBLES, ESTOS DEBERÁN SER SUFICIENTES PARA ASEGURAR EL IMPORTE TOTAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DEL JUICIO CORRESPONDIENTE. 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
  - C).- QUE EL TESTIMONIO NOTARIAL EN EL QUE SE ESTABLEZCA LA GARANTÍA, SE INSCRIBA EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.



LOS BIENES ASÍ AFECTADOS QUEDARÁN SUJETOS A LA ACCIÓN FISCAL DEL MUNICIPIO.

IV.- PODRÁ OTORGARSE GARANTÍA MEDIANTE CONTRATO DE MUTUO SIN INTERÉS CON GARANTÍA HIPOTECARIA, EL CUÁL SE TRAMITARÁ POR CONDUCTO DE UN NOTARIO PÚBLICO QUE LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO DESIGNEN Y EL TESTIMONIO SE INSCRIBIRÁ EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. NO SE ACEPTARÁ GARANTÍA HIPOTECARIA EN SEGUNDO O TERCER LUGAR.

V.- TAMBIÉN PUEDE OTORGARSE GARANTÍA POR MEDIO DEL SEQUESTRO ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR EL INTERESADO, EL QUE SEÑALARÁ LOS BIENES PARA ESE EFECTO, QUE DEBERÁN ESTAR LIBRES DE GRAVÁMENES.

EN ESTE CASO, EL DIRECTOR REMITIRÁ OFICIO A LA TESORERÍA MUNICIPAL, ACOMPAÑANDO LA SOLICITUD DEL INTERESADO, EL TESTIMONIO DEL BIEN O BIENES QUE ASIGNA EN GARANTÍA Y EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES, A FIN DE QUE DICHA AUTORIDAD LEVANTE EL ACTA CORRESPONDIENTE QUE DEBERÁ FIRMAR EL OTORGANTE DE LA GARANTÍA. LA MISMA AUTORIDAD FISCAL ORDENARÁ QUE EL ACTA SE INSCRIBA EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, LA QUE DEVOLVERÁ A LA DIRECCIÓN PARA SU RESGUARDO.

**ARTÍCULO 124.-** TODAS LAS FIANZAS Y GARANTÍAS OTORGADAS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR, SE HARÁN EFECTIVAS, CUANDO ASÍ LO ACUERDE LA COMISIÓN O DIRECCIÓN EN SU CASO, A TRAVÉS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, DEBIENDO EN CADA CASO, DESTINARSE EL IMPORTE DE LAS MISMAS, A LOS FINES ESPECÍFICOS A QUE QUEDO OBLIGADO EL PROPIETARIO O DESARROLLADOR.

**TÍTULO IV**  
**DE LA DENUNCIA CIUDADANA**  
**CAPÍTULO I**  
**DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN.**





**ARTÍCULO 125.-** LA AUTORIDAD RECEPTORA, EN LOS CASOS EN QUE POR LA NATURALEZA DE LA DENUNCIA CONSIDERE NECESARIO, BUSCARÁ CONCILIAR A LAS PARTES INICIANDO EL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 194 DE LA LEY.

DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE RADICACIÓN DE LA DENUNCIA DEBERÁ CELEBRARSE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EN DÍAS Y HORAS HÁBILES Y DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA AUTORIDAD COMPETENTE. SÓLO SE CELEBRARÁ UNA SOLA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN POR CADA DENUNCIA, LA CUAL PODRÁ DIFERIRSE HASTA POR DOS OCASIONES POR CAUSAS JUSTIFICADAS.

**ARTÍCULO 126.-** UNA VEZ RADICADA LA DENUNCIA SE NOTIFICARÁ AL QUEJOSO Y AL PROPIETARIO O DESARROLLADOR DE LA FECHA Y HORA EN QUE SE CELEBRARÁ LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. ESTA NOTIFICACIÓN DEBERÁ DE HACERSE DE MANERA PERSONAL POR LO MENOS CON CUARENTA Y OCHO HORAS DE ANTICIPACIÓN AL DÍA DE LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.

**ARTÍCULO 127.-** TODA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN SERÁ PÚBLICA Y DEBERÁN ESTAR PRESENTES TODAS LAS PARTES Y SERÁ PRESIDIDA POR LA AUTORIDAD CONCILIADORA DESIGNADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE Y QUE DEBERÁ SER LICENCIADO O PASANTE EN DERECHO.

EN CASO DE QUE CUALQUIERA DE LAS PARTES ALTERASE EL ORDEN DURANTE LA AUDIENCIA, LA AUTORIDAD CONCILIADORA DEBERÁ CONMINARLO A QUE SE CONDUZCA CON PROBIDAD, Y EN CASO EN QUE REINCIDIDA EN SU CONDUCTA LA AUTORIDAD COMPETENTE PODRÁ SOLICITAR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA.

**ARTÍCULO 128.-** SI NO COMPARE ALGUNA DE LAS PARTES A LA AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, SE HARÁ ACREEDOR A LAS SIGUIENTES MEDIDAS: EN CASO DE QUE SEA EL QUEJOSO QUIEN NO COMPAREZCA A LA AUDIENCIA Y JUSTIFIQUE LA CAUSA DE SU INASISTENCIA DENTRO DEL PLAZO DE TRES DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FECHA DE LA AUDIENCIA, SE SEÑALARÁ NUEVA FECHA PARA LA



CELEBRACIÓN DE LA MISMA. EN CASO DE NO JUSTIFICAR SU INASISTENCIA, SE LE TENDRÁ POR DESISTIDO LA DENUNCIA, ARCHIVÁNDOSE EL EXPEDIENTE COMO ASUNTO CONCLUIDO.

**ARTÍCULO 129.-** SI ASISTIEREN LAS PARTES, LA AUTORIDAD CONCILIADORA, EXAMINARÁ LAS CUESTIONES RELATIVAS A LA LEGITIMACIÓN PROCESAL Y LUEGO SE PROCEDERÁ A LEER A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL ESCRITO DE LA DENUNCIA Y EL DE LA CONTESTACIÓN DE LA MISMA SEÑALANDO LOS ELEMENTOS EN COMÚN Y LOS PUNTOS DE CONTROVERSIAS, Y PROPONDRÁ EN FORMA IMPARCIAL A LAS PARTES ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN, DE IGUAL MANERA LAS PROPIAS PARTES PUEDEN HACER PROPUESTAS DE ARREGLO. DE TODA AUDIENCIA SE LEVANTARÁ EL ACTA RESPECTIVA.

**ARTÍCULO 130.-** SI LAS PARTES LLEGAREN A UN ACUERDO LA AUTORIDAD CONCILIADORA LO APROBARÁ DE PLANO Y SI PROCEDE LEGALMENTE SE TENDRÁ POR CONCLUIDA LA DENUNCIA, MEDIANTE LA FIRMA DEL CONVENIO RESPECTIVO AJUSTADO A DERECHO EN EL QUE SE ESTABLECERÁN LOS ACUERDOS A QUE HAYAN LLEGADO LAS PARTES.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR ALGUNA DE LAS PARTES DEL CONVENIO A QUE REFIERE EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, SE DEJARÁN A SALVO LOS DERECHOS DE LAS PARTES PARA QUE LOS HAGAN VALER ANTE LA INSTANCIA JUDICIAL CORRESPONDIENTE.

**ARTÍCULO 131.-** EN EL SUPUESTO DE QUE LAS PARTES NO CONCURREN SIN CAUSA JUSTIFICADA, A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN SE DICTARÁ LA RESOLUCIÓN QUE CORRESPONDA.

## **CAPÍTULO II DE LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN**

**ARTÍCULO 132.-** CORRESPONDE AL DIRECTOR, ADMINISTRAR BAJO SU RESPONSABILIDAD AL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN QUE DESIGNE LA COMISIÓN MUNICIPAL.



**ARTÍCULO 133.-** EL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN TENDRÁN EL CARÁCTER DE EMPLEADOS DE CONFIANZA Y DEBEN LLENAR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.- SER MEXICANO POR NACIMIENTO;
- II.- PREFERENTEMENTE TENER NIVEL DE LICENCIATURA EN ARQUITECTURA O INGENIERÍA CIVIL;
- III.- SER DE RECONOCIDA HONORABILIDAD.

**ARTÍCULO 134.-** PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN, PARA EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES, SE DIVIDE EN:

- A).- INSPECTORES Y NOTIFICADORES.
- B).- SUPERVISORES.

LOS SUPERVISORES PODRÁN REALIZAR SUS LABORES CON NOMBRAMIENTO POR EL TIEMPO INDEFINIDO O POR COMISIÓN PARA UN ASUNTO DETERMINADO; PERO EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, SE PREFERIRÁ A PROFESIONISTAS A QUE REFIERE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL PRESENTE ARTÍCULO.

**ARTÍCULO 135.-** LAS INSPECCIONES SE SUJETARÁN AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

- I.- EL INSPECTOR DEBERÁ CONTAR CON ORDEN POR ESCRITO QUE CONTENDRÁ LA FECHA; UBICACIÓN DE INMUEBLE POR INSPECCIONAR, Y EN SU CASO, EL NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO O POSEEDOR, EL OBJETO DE LA INSPECCIÓN, EL FUNDAMENTO LEGAL Y LA MOTIVACIÓN DE LA MISMA; EL NOMBRE Y LA FIRMA DE LA AUTORIDAD QUE EXPIDA LA ORDEN Y EL NOMBRE DEL INSPECTOR;
- II.- EL INSPECTOR DEBERÁ IDENTIFICARSE ANTE LA PERSONA QUE AMPARA LA ORDEN DE INSPECCIÓN Y EN SU DEFECTO, ANTE SU REPRESENTANTE, CON LA CREDENCIAL VIGENTE QUE PARA TAL EFECTO EXPIDA LA AUTORIDAD COMPETENTE Y ENTREGAR COPIA LEGIBLE DE AQUÉLLA;



- III.- LOS INSPECTORES EFECTUARÁN LA VISITA DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES A LA EXPEDICIÓN DE LA ORDEN;
- IV.- AL INICIO DE LA VISITA, EL INSPECTOR, DEBERÁ REQUERIR AL INTERESADO, PARA QUE DESIGNE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, PERCIBIÉNDOLO QUE EN CASO DE NO HACERLO, ÉSTOS SERÁN NOMBRADOS POR EL PROPIO INSPECTOR;
- V.- DE TODA VISITA SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA POR DUPLICADO, EN LA QUE SE EXPRESARÁ LUGAR, FECHA Y NOMBRE DE LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDA LA DILIGENCIA, ASÍ COMO LAS INCIDENCIAS Y EL RESULTADO DE LA MISMA, FUNDANDO Y MOTIVANDO SU ACTO DE AUTORIDAD. EL ACTA DEBERÁ SER FIRMADA POR EL INSPECTOR, POR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA Y POR LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA PROPUESTOS POR ÉSTA O NOMBRADOS POR EL INSPECTOR, EN SU CASO. SI ALGUNA DE LAS PERSONAS SEÑALADAS SE NIEGA A FIRMAR O SE NEGARE A RECIBIR COPIA DE LA MISMA, EL INSPECTOR LO HARÁ CONSTAR EN EL ACTA, SIN QUE ESTA CIRCUNSTANCIA INVALIDE EL DOCUMENTO. EL ACTA TENDRÁ VALOR PROBATORIO PLENO, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO;
- VI.- UNO DE LOS EJEMPLARES LEGIBLES DEL ACTA, QUEDARÁ EN PODER DE LA PERSONA CON QUIEN SE ATENDIÓ LA DILIGENCIA;
- VII.- EL PERSONAL AUTORIZADO QUE HUBIERE PRACTICADO LA VISITA, DEBERÁ ENTREGAR EL ACTA LEVANTADA A MÁS TARDAR AL SIGUIENTE DÍA HÁBIL, A LA AUTORIDAD QUE HAYA ORDENADO LA VERIFICACIÓN;
- VIII.- EN TODA VISITA DE INSPECCIÓN SE LEVANTARÁ ACTA, EN LA QUE SE HARÁN CONSTAR EN FORMA CIRCUNSTANCIADA LAS IRREGULARIDADES QUE SE HUBIESEN PRESENTADO DURANTE LA DILIGENCIA, Y QUE CONSTITUYAN INFRACCIONES EN CONTRA DE LA PRESENTE LEY; PARA LO CUAL DEBEN DE OBSERVARSE LOS LINEAMIENTOS PREVISTO EN EL ARTÍCULO 106 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS;
- IX.- CONCLUIDA LA INSPECCIÓN, SE DARÁ OPORTUNIDAD A LA PERSONA CON LA QUE SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA, PARA QUE EN EL MISMO ACTO, FORMULE OBSERVACIONES EN RELACIÓN CON LAS IRREGULARIDADES ASENTADOS EN EL ACTA RESPECTIVA, Y PARA QUE



OFREZCAN LAS PRUEBAS QUE CONSIDERE CONVENIENTES O HAGA USO DE ESE DERECHO EN EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE LA DILIGENCIA SE HUBIERE PRACTICADO;

X.- A CONTINUACIÓN, SE PROCEDERÁ A FIRMAR EL ACTA AL MARGEN Y AL CALCE POR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA, POR LOS TESTIGOS Y POR EL PERSONAL AUTORIZADO, QUIEN ENTREGARÁ COPIA DEL ACTA AL INTERESADO; Y

XI.- LA AUTORIDAD PODRÁ HACER USO DE LAS MEDIDAS DE APREMIO QUE CONSIDERE NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LAS INSPECCIONES, SOLICITAR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA PARA EFECTUAR LA VISITA DE INSPECCIÓN O VERIFICACIÓN, CUANDO ALGUNA O ALGUNAS PERSONAS OBSTACULICEN O SE OPONGAN A LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS SANCIONES A QUE HAYA LUGAR.

**ARTÍCULO 136.-** EL PERSONAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, DEBERÁ SER PROVISTO DE LOS DOCUMENTOS QUE LO IDENTIFIQUE EN SU CARÁCTER OFICIAL. PARA LOS SUPERVISORES ESPECIALES O POR ASUNTO DETERMINADO BASTARÁ EL OFICIO DE COMISIÓN PARA IDENTIFICARSE, PRACTICAR LAS DILIGENCIAS Y LEVANTAR LAS ACTAS CORRESPONDIENTES.

**ARTÍCULO 137.-** ADEMÁS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 125 DEL PRESENTE REGLAMENTO, TODA ORDEN DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DEBERÁ OTORGARLA EL DIRECTOR POR ESCRITO, CON ESPECIFICACIÓN CLARA DEL INMUEBLE O LAS PARTES DEL MISMO QUE HAYAN DE INSPECCIONARSE, CON EXPRESIÓN DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES APLICABLES Y LAS CAUSAS QUE ORIGINEN DICHA ORDEN. PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE INMUEBLES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y DOCUMENTOS TENDRÁN EL CARÁCTER DE VISITA DOMICILIARIA Y HABRÁN DE AJUSTARSE ESTRICTAMENTE A LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO Y A LOS QUE ORDENAN LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO DEL ARTÍCULO 16 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA.



**ARTÍCULO 138.-** AL CONCLUIRSE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN O SUPERVISIÓN SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA, EN LA QUE SE HARÁ CONSTAR EL CUMPLIMIENTO O LAS VIOLACIONES A LA LEY, ESTE REGLAMENTO Y LOS HECHOS, ACTOS U OMISIONES EN QUE CONSISTAN LAS VIOLACIONES.

EL ACTA DEBERÁ SER SUSCRITA POR LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LA DILIGENCIA Y POR EL PROPIETARIO, SU REPRESENTANTE LEGAL, EL RESPONSABLE DE LA OBRA, EL ENCARGADO O LA PERSONA CON QUIEN SE PRACTIQUE LA MISMA. EN CASO DE NEGARSE A FIRMAR CUALQUIERA DE LAS PERSONAS ANTERIORES, EL INSPECTOR O EL SUPERVISOR QUE LA PRACTIQUE DEBERÁN PROVEERSE DE DOS TESTIGOS QUE PROPONDRÁ Y LA FIRMARÁN POR EL RENUENTE.

EN EL CUERPO DEL ACTA SE PERMITIRÁ AL PROPIETARIO, SU REPRESENTANTE LEGAL O AL CONSTRUCTOR DE LA OBRA EN SU CASO, QUE SE ASIENTEN LAS RAZONES O HECHOS TENDIENTES A JUSTIFICAR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES QUE ORIGINARON LAS VIOLACIONES QUE SE SEÑALEN.

EL INSPECTOR O SUPERVISOR DEBE ASENTAR EN EL ACTA, LAS MANIFESTACIONES QUE HAGA EL VISITADO O AUTORIZAR LO HAGA PERSONALMENTE.

**ARTÍCULO 139.-** EL DIRECTOR, TIENE FACULTAD PARA REALIZAR ACTOS DE SUPERVISIÓN PERSONALMENTE Y EN CASOS ABSOLUTAMENTE NECESARIOS, PERO DEBERÁ AJUSTARSE EN CADA UNO A LO QUE ORDENAN LOS DOS ARTÍCULOS ANTERIORES.

**ARTÍCULO 140.-** EL PROPIETARIO, EL CONSTRUCTOR, O SU REPRESENTANTE LEGAL DE AMBOS, SUS AYUDANTES O ENCARGADOS TIENEN OBLIGACIÓN DE PERMITIR A LOS INSPECTORES O SUPERVISORES LA VISITA DOMICILIARIA ORDENADA Y PROPORCIONAR LA DOCUMENTACIÓN U OBJETOS QUE LES SOLICITEN O INDICAR EL LUGAR EN QUE SE ENCUENTRAN. EN CASO DE NEGATIVA DEL ACCESO AL LUGAR U OBSTACULIZACIÓN DE LA DILIGENCIA, SE LEVANTARÁ EL ACTA Y SE



ASENTARÁN LOS HECHOS RELATIVOS PARA QUE EL DIRECTOR TOMÉ LAS PROVIDENCIAS QUE ESTIME NECESARIAS INCLUYENDO EL DAR CONOCIMIENTO A LA COMISIÓN PARA QUE DETERMINE EN CASOS GRAVES, FIJÁNDOSE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES CORRESPONDIENTES.

### **CAPÍTULO III DE LAS NOTIFICACIONES**

**ARTÍCULO 141.-** EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LAS NOTIFICACIONES PODRÁN SER PERSONALMENTE O A TRAVÉS DE EDICTOS, LISTAS Y CORREO CERTIFICADO.

**ARTÍCULO 142.-** LAS NOTIFICACIONES A LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES SE HARÁN POR OFICIO.

**ARTÍCULO 143.-** LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE PRACTICARÁN EN EL DOMICILIO QUE PARA TAL EFECTO SE DESIGNE O BIEN, MEDIANTE COMPARECENCIA DEL INTERESADO A LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.

**ARTÍCULO 144.-** SERÁN PERSONALES LAS NOTIFICACIONES CUANDO:

- I.- SE TRATE DE PRIMERA NOTIFICACIÓN EN EL ASUNTO;
- II.- LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA Y LAS INTERLOCUTORIAS QUE SE DICTEN EN EL PROCEDIMIENTO;
- III.- EL REQUERIMIENTO DE UN ACTO A LA PARTE QUE DEBA CUMPLIRLO;
- IV.- CUANDO SE TRATE DE CASO URGENTE Y ASÍ LO ORDENE LA AUTORIDAD;
- V.- LA PRIMERA RESOLUCIÓN QUE SE DICTE CUANDO POR CUALQUIER MOTIVO SE HUBIERE DEJADO DE ACTUAR DURANTE MÁS DE TRES MESES; Y
- VI.- EN LOS DEMÁS CASOS QUE LO DISPONGA LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.



**ARTÍCULO 145.-** PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR EDICTOS EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I.- CUANDO SE TRATE DE PERSONAS INCIERTAS;
- II.- EN CASO DE PERSONA CUYO DOMICILIO SE DESCONOCE; Y
- III.- EN LOS DEMÁS CASOS PREVISTOS POR LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS

**ARTÍCULO 146.-** PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR LISTA CUANDO SE TRATE DE ACTUACIONES DE TRÁMITE DENTRO DEL PROCEDIMIENTO, ESTAS DEBERÁN FIJARSE EN LUGAR VISIBLE DENTRO DE LAS PROPIAS INSTALACIONES DE LA DIRECCIÓN; Y CONTENDRÁ EL NOMBRE DEL RECURRENTE, EL NÚMERO DE EXPEDIENTE Y UN EXTRACTO DE LA RESOLUCIÓN, O BIEN, LA INDICACIÓN DE QUE LA NOTIFICACIÓN DEBE PRACTICARSE DE MANERA PERSONAL

**ARTÍCULO 147.-** PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO CUANDO:

- I.- SE TRATE DE CITAR A PERITOS, TESTIGOS O TERCEROS QUE NO CONSTITUYAN PARTE EN EL PROCEDIMIENTO Y CUYA PRESENTACIÓN NO QUEDE A CARGO DEL RECURRENTE POR DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS; Y
- II.- EN LOS DEMÁS CASOS PREVISTOS POR EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

LA NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO SE HARÁ A COSTA DEL PROMOVENTE, SIENDO REQUISITO INDISPENSABLE RECABAR Y EXHIBIR ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE, EL ACUSE DE RECIBO QUE CORRESPONDA.

**ARTÍCULO 148.-** LAS NOTIFICACIONES SURTIRÁN SUS EFECTOS:

- I.- LAS PERSONALES, A PARTIR DEL DÍA HÁBIL SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE FUEREN PRACTICADAS;





- II.- LAS QUE SE HAGAN POR EDICTOS, DESDE EL DÍA HÁBIL POSTERIOR AL DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN;
- III.- LAS QUE SE EFECTÚEN POR CORREO CERTIFICADO, DESDE EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN QUE SE RECIBAN; Y
- IV.- EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN QUE EL INTERESADO O SU REPRESENTANTE SE HAGAN SABEDORES DE LA NOTIFICACIÓN OMITIDA O IRREGULAR.

**ARTÍCULO 149.-** LAS NOTIFICACIONES O CITACIONES SERÁN NULAS CUANDO NO SE VERIFIQUEN EN LA FORMA PREVISTA POR ESTA LEY. LA NULIDAD SE TRAMITARÁ EN LA VÍA INCIDENTAL, CONCEDIÉNDOSE PLAZO PROBATORIO SOLAMENTE CUANDO LA IRREGULARIDAD NO SE DERIVE DE DATOS QUE APAREZCAN EN EL EXPEDIENTE. LA RESOLUCIÓN QUE DECLARE NULA LA NOTIFICACIÓN O CITACIÓN, DETERMINARÁ EL ALCANCE DE LA NULIDAD RESPECTO DE LAS DEMÁS ACTUACIONES DEL PROCEDIMIENTO. LA AUTORIDAD SANCIONARÁ A LOS FUNCIONARIOS O A LAS PARTES QUE APAREZCAN COMO RESPONSABLES DE LA IRREGULARIDAD.

**ARTÍCULO 150.-** LOS PARTICULARES PODRÁN DESIGNAR A CUALQUIER PERSONA CON CAPACIDAD LEGAL PARA OÍR NOTIFICACIONES Y RECIBIR TODA CLASE DE DOCUMENTACIÓN, PERO PARA PROMOVER EN SU NOMBRE SERÁ SUFICIENTE PRESENTAR PODER ESPECIAL O GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, EN TÉRMINOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.

**ARTÍCULO 151.-** DE TODA NOTIFICACIÓN DEBERÁ QUEDARSE CONSTANCIA AGREGADA EN EL EXPEDIENTE.

**ARTÍCULO 152.-** EN LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CAPÍTULO SERÁ APLICABLE SUPLETORIAMENTE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.

## TRANSITORIOS



**PRIMERA.-** SE ABROGA TODAS LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS QUE SE OPONGAN AL PRESENTE.

**SEGUNDA.-** EN RELACIÓN AL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO IV DEL PRESENTE REGLAMENTO, Y PARA CUMPLIR CON LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS, FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS DE ZACATEPEC, MORELOS, SE FACULTA A SU TITULAR PARA QUE SE AUXILIE DEL PERSONAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS DEL MISMO MUNICIPIO, HASTA EN TANTO CUENTE CON LA PLANTILLA DE PERSONAL ASIGNADO A DICHA DIRECCIÓN, EN EL ENTENDIDO QUE EL PERSONAL DE APOYO, NO EXCEDERÁ SUS FUNCIONES EN UN PLAZO MAYOR A 90 DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA DE ENTRADA EN VIGENCIA DEL PRESENTE ORDENAMIENTO.

**TERCERO.-** ESTE REGLAMENTO ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE MORELOS.

DADO EN LA CIUDAD DE ZACATEPEC, DEL ESTADO DE MORELOS, A LOS 27 DÍAS DEL MES MARZO DE DEL AÑO DOS MIL TRECE.

DADO EN EL SALÓN DE CABILDO "BENITO JUÁREZ GARCÍA", EN EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, EL DÍA 27 DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRECE.

**ATENTAMENTE**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**DE ZACATEPEC**  
**ING. ABDÓN TOLEDO HERNÁNDEZ**  
**SÍNDICO MUNICIPAL**  
**MAURICIO LÓPEZ SALGADO**  
**CC. REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO**  
**DE ZACATEPEC**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**LIC. OSCAR JAVIER BETANCOURT REYES**



EN CONSECUENCIA REMÍTASE AL CIUDADANO ABDÓN TOLEDO HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, PARA QUE EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS Y POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO MANDE PUBLICAR EL SIGUIENTE REGLAMENTO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD".

**ATENTAMENTE**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**DE ZACATEPEC**  
**ING. ABDÓN TOLEDO HERNÁNDEZ**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**LIC. OSCAR JAVIER BETANCOURT REYES**  
**RÚBRICAS.**