



MORELOS
2018 - 2024



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE ATLATLAHUCAN, MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.- EL Artículo Segundo Transitorio abroga el Reglamento Municipal de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Municipio de Atlatlahucan, Morelos, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 04 de Octubre del 2000.
- El presente Reglamento no establece fecha de aprobación.

Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2013/05/15
2013/05/16
H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos
5089 "Tierra y Libertad"



REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE ATLATLAHUACAN, MORELOS.

En ejercicio de sus facultades, y con fundamento en el artículo 115, fracción III, inciso H de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 40 Fracción XV y 112, párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 55 fracción II, 147,149,150,151,155,156,157, fracción IV y 160 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Quinto de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y demás disposiciones aplicables, el Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Atlatlahucan, Morelos, ha tenido a bien expedir el siguiente Reglamento de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Las disposiciones de este Reglamento son de orden público y tienen por objeto definir las bases para regular y controlar la planeación y administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable en el Estado de Morelos, en términos de lo dispuesto en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria.

Artículo 2. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sustentable de los centros de población, tenderá a mejorar la calidad de vida de la población, elevar la productividad, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente.

Artículo 3. El Ayuntamiento de Atlatlahucan, Morelos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, contará en su estructura de gobierno con una unidad administrativa de apoyo técnico y operativo en materia de planeación y administración urbana.

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:



- I. La Constitución: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II. Constitución Estatal: La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.
- III. La Ley.- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.
- IV. El Reglamento: Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.
- V. Acción urbana: Urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo introducción o mejoramiento de infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y servicios, la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, y demás procesos tendientes al uso y aprovechamiento del suelo urbano;
- VI. Administración urbana: La estructura de orden público establecida bajo un marco de actuación programática institucional, para operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de las resoluciones administrativas de las acciones urbanas de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, en sus distintas variables de modificación o regularización; así como en materia de regulación de usos y destinos del suelo, las constancias de zonificación y las licencias de uso de suelo y de destino;
- VII. Área no urbanizable: Superficie que, en razón de su naturaleza, función o destino, no debe incorporarse al desarrollo urbano, o esté sujeta a restricciones en su aprovechamiento;
- VIII. Área urbana: Área habitada o urbanizada, es decir la ciudad misma, más el área contigua edificada, con usos de suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria, por terrenos de uso no urbano, como bosques, sembradíos o cuerpos de agua;
- IX. Asentamiento humano: Establecimiento de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- X. Carta urbana: Representación gráfica de la estrategia urbana contenida en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en la que se establecen los usos y destinos del suelo dentro de los límites del centro de población;



XI. Carta de Ordenamiento Territorial: Representación gráfica de la estrategia urbana contenida en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en la que se establecen los usos y destinos del suelo en el ámbito de competencia municipal;

XII. Centro de población: Demarcación territorial constituida por las áreas urbanas, las que se reserven a su expansión futura y las que se consideren no urbanizables, por causas de conservación o preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de las autoridades competentes se prevean para la fundación de los mismos;

XIII. Comisión de Conurbación Intermunicipal: Órgano de carácter permanente previsto en el Convenio de Coordinación para el reconocimiento de las zonas conurbadas intermunicipales, constituido por las autoridades municipales participantes y el Gobierno del Estado.

XIV. Condominio: Régimen jurídico en el que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se constituya un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;

XV. Conjunto urbano: Modalidad de acción urbana en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo, y que puede incluir dos o más acciones contempladas en el Título Séptimo de la Ley;

XVI. Consejo Estatal: Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, órgano institucional de participación de la sociedad organizada;

XVII. Consejo Municipal: Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, órgano institucional de participación de la sociedad organizada, auxiliar de las autoridades municipales en el proceso de planeación del desarrollo urbano sustentable;

XVIII. Constancia de zonificación: Resolución administrativa por medio de la cual la autoridad municipal encargada de la administración de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en un centro de población, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados y la reglamentación complementaria en un predio determinado, a solicitud de su propietario;

XIX. Derecho de vía: Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una



vía general de comunicación o carretera estatal, cuya anchura y dimensiones fija la autoridad competente, la cual no podrá ser inferior a 20 metros a cada lado del eje del camino. Tratándose de carreteras de dos cuerpos, se medirá a partir del eje de cada uno de ellos

XX. Desarrollo regional: Proceso de crecimiento económico, urbano y social en un territorio determinado, con el objeto de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación y conservación del medio ambiente;

XXI. Desarrollo Urbano Sustentable: Proceso de planeación sustentable y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXII. Destinos del suelo: Fines públicos futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XXIII. Dictamen de congruencia: Documento mediante el cual la Secretaría, revisa y resuelve sobre la congruencia entre el contenido de un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable, promovido por el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, respecto a las disposiciones de la Ley y las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable;

XXIV. Dictamen de impacto urbano: Documento mediante el cual la Secretaría, en coordinación con el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos y demás Municipios, establece la factibilidad para la realización de acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten, con base en los estudios elaborados al respecto y a las disposiciones contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XXV. Dictamen de impacto vial: Documento mediante el cual la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos y demás Municipios, en su caso, establece la afectación e impacto vial producido por la alteración de la estructura urbana en puntos específicos del centro de población;

XXVI. División: Cuando de un predio se forman dos o más límites, sin que exceda de cinco, con o sin apertura de calle;

XXVII. Estructura urbana: Conjunto de componentes tales como el uso del suelo, vialidad, vivienda, equipamiento urbano, infraestructura, que actúan interrelacionados y que constituyen la ciudad.

XXVIII. Equipamiento urbano: Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades



complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en donde se proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas;

XXIX. Fraccionamiento: Lotificación de un predio en seis o más fracciones con o sin apertura de calle susceptible de urbanización, que puede contener calles generales, accesos y servicios públicos, en los términos de la Ley y demás disposiciones aplicables;

XXX. Fundación: Creación o establecimiento de un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad;

XXXI. Fusión: Cuando dos o más predios limítrofes se integran para formar un todo;

XXXII. Infraestructura urbana: Sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes y servicios para el buen funcionamiento de los centros de población;

XXXIII. Licencia de uso de suelo: Documento expedido por el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, mediante el cual se autoriza a un predio o zona, un uso o destino específico en un centro de población con apego a los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable respectivos;

XXXIV. Modificación de proyecto: Cambio total o parcial del proyecto aprobado o autorizado de una división, fusión, fraccionamiento, condominio o conjunto urbano;

XXXV. Normas de Equipamiento Urbano: Las normas o lineamientos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la Secretaría de Desarrollo Social Federal, que determinan el equipamiento y la infraestructura urbana adecuada para el desarrollo sustentable.

XXXVI.- Obras de Urbanización: Conjunto de obras consistentes en: red hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación de calles, guarniciones y planta de tratamiento, así como las demás que establezcan como obligación los oficios de autorización; a llevarse a cabo por las personas físicas o morales, que pretendan realizar alguna acción urbana.

XXXVII. Ordenamiento ecológico: Instrumento de planeación ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, en las áreas localizadas fuera de los límites de los centros de población, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;



XXXVIII. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Proceso de planeación para la distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas, en el territorio del Estado, que involucra en su análisis los subsistemas social, económico y ambiental;

XXXIX. Programa de Desarrollo Urbano Sustentable: Documento rector por medio del cual se planea y regula el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el territorio municipal y la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, bajo la jurisdicción municipal. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable se insertan en el Sistema de Estatal de Planeación Democrática a que se refiere el artículo 32 fracciones III, IV y V de la Ley;

XL. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable: Es el conjunto de principios, objetivos, políticas, estrategias, programas operativos e instrumentos, normas técnicas y disposiciones relativas que regularán el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a fin de determinar, organizar y mejorar los espacios urbanizados y establecer la estrategia de Desarrollo Urbano Sustentable, ordenado, e integral de la Entidad, observando otras disposiciones jurídicas aplicables;

XLI. Protección ecológica: Conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y evitar su deterioro;

XLII. Región: Espacio geográfico, delimitado en función de elementos de análisis previamente establecidos;

XLIII. Regularización: Proceso de autorización de cualquiera de las consumadas, contempladas en el Título VII de la Ley;

XLIV. Reservas Territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XLV. Ribera o Zona Federal: Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias y determinadas por la autoridad competente.

XLI. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado;

XLII. Sistema Urbano Estatal: Conjunto de ciudades de diferentes rangos que integran una región al articularse en torno a un centro regional y que



representan la unidad fundamental para el impulso de políticas de redistribución de la población y para el ordenamiento del territorio;

XLIII. Usos del suelo: Los fines particulares, actuales o futuros, a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XLIV. Vía pública: Es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad competente se encuentra destinado al libre tránsito de personas, bienes y servicios, a alojar redes de infraestructura, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan;

LV. Vivienda económica: La denominada así por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), cuyo valor máximo es el establecido así, por esta institución.

XLVI. Zona Conurbada Interestatal: Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas;

XLVII. Zona Conurbada Intermunicipal: Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población de dos o más municipios:

XLVIII. Zonificación primaria: Determinación de las áreas que integran un centro de población tales como las áreas urbanizadas, urbanizables y de conservación y preservación ecológica, conforme lo establezcan los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, y

LIX. Zonificación Secundaria: Determinación de las áreas que contendrán los diversos usos y destinos del suelo, tanto en las zonas urbanizadas como en las urbanizables.

CAPÍTULO II

AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 5. Son autoridades con atribuciones para la aplicación de la Ley y el Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias, y que ejercerán conforme lo establecen las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, su legislación, reglamentos, la Ley y el presente Reglamento, las siguientes:

I. Del Ejecutivo Estatal:



- a) El Gobernador del Estado;
 - b) Secretaría de Gobierno;
 - c) Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
 - d) Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y Directores Generales adscritos;
 - e) Instituto de Vivienda del Estado de Morelos;
 - f) Comisión Estatal de Reservas Territoriales;
 - g) Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y
 - h) Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- II. El H. Congreso del Estado;
- III. De la instancia municipal:
- a) El Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos;
 - b) El Presidente Municipal, y
 - c) La unidad administrativa o dependencia de la Administración Pública Municipal con competencia en la materia.
- IV. Las Comisiones de Conurbación Intermunicipales, conforme a las atribuciones que les confiere esta Ley.

Artículo 6. Corresponden al H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, revisar, aprobar, administrar y ejecutar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable y los que de éstos se deriven, determinando la zonificación primaria y secundaria, así como sus correspondientes normas técnicas, en los niveles de planeación de competencia municipal que así lo requieran, evaluando y vigilando su cumplimiento;
- II. Participar en la formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, así como en los Programas de ordenación de las zonas conurbadas intermunicipales y regionales que impacten su territorio, en los términos de la presente Ley;
- III. Administrar la zonificación prevista en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de centros de población y los demás que de éstos deriven, regulando y controlando las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;



- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley;
- VII. Celebrar con la federación, el Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la legislación aplicable; así como vigilar a los Fraccionadores, a efecto de que hasta en tanto no se municipalicen los Fraccionamientos que hayan sido autorizados, sean éstos quienes sigan prestando los servicios públicos municipales, recibiendo a cambio la contraprestación correspondiente por parte de los propietarios o poseedores que resulten beneficiados con dichos servicios.
- IX. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- X. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- XI. Expedir las resoluciones administrativas en materia de usos del suelo, así como las autorizaciones de fusiones, divisiones, modificaciones, fraccionamiento, régimen en condominio y conjuntos urbanos, de conformidad con las disposiciones contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable vigentes, los reglamentos de la presente Ley, y demás normas legales aplicables;
- XII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XIII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sustentable, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIV. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;



- XV. Implementar en coordinación con las autoridades estatales competentes, acciones que eviten el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- XVI. Convenir con el Ejecutivo del Estado para que éste asuma funciones y/o servicios de competencia municipal;
- XVII. Delegar al Ejecutivo del Estado, las funciones en materia de planeación y administración urbana, otorgándole a la autoridad estatal un porcentaje del 12%, por concepto del pago de derechos causados por las autorizaciones o licencias emitidas; esto cuando el municipio solicite la intervención de la Secretaría y/o no ejerza sus funciones por causa de fuerza mayor o falta de capacidad administrativa.
- XVIII. Contratar las asesorías, consultorías y estudios que se requieran en materia de planeación urbana, considerando para tal efecto las disposiciones legales y reglamentarias para la contratación.
- XIX. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, y
- XX. Las demás que les señale la Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.
- Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los Cabildos de los Ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

CAPÍTULO III

DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 7. Los municipios, contarán con un órgano de asesoría y consulta de carácter honorífico, en materia de Desarrollo Urbano Sustentable, denominado Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 8. El Consejo Municipal estará integrado de la manera siguiente:

- I. Un Presidente. Que será el Presidente Municipal, o la persona que este designe;
- II. Un Secretario Técnico. Que será el titular de la unidad administrativa a que se refiere el artículo 5 fracción III inciso c) de La Ley, o en su caso, el Titular de la unidad Administrativa encargada del Desarrollo Urbano Municipal;
- III. Vocales. Los que se requieran de acuerdo a la materia, y que podrá ser un representante de cámaras, colegios, asociaciones y organizaciones, de



instituciones académicas y de investigación en el municipio en la región y del sector social y privado; así como, un representante del gobierno estatal.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales. Cada uno de los integrantes del Consejo Municipal tendrá voz y voto.

Artículo 9. Las sesiones del Consejo Municipal serán válidas cuando asistan más de la mitad de sus miembros. Las decisiones del Consejo Municipal, se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. El Presidente del Consejo Municipal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

Artículo 10. La organización y funcionamiento del Consejo Municipal, se establecerá en su Reglamento Interno.

Artículo 11. Los consejos municipales, coordinarán sus acciones con el Consejo Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen.

Artículo 12. Son atribuciones del Consejo Municipal, las siguientes:

- I. Asesorar al Ayuntamiento en materia de Desarrollo Urbano Sustentable, así como opinar respecto de los Programas que se realicen en el Municipio, o con otros municipios;
- II. Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar y revisar los Programas que se deriven del Desarrollo Urbano Sustentable en el Municipio;
- III. Proponer acciones permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable municipales;
- IV. Solicitar la opinión del Consejo Estatal en algún asunto específico;
- V. Evaluar a solicitud de la Presidencia Municipal, los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes;
- VI. Elaborar y aprobar su reglamentación o lineamientos internos;
- VII. Proponer las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al Desarrollo Urbano Sustentable y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, y



VIII. Las demás que le confiera la Ley, el Reglamento y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO IV

CONURBACIONES EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO

Artículo 13. El ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas, intermunicipales e interestatales, se efectuará en los términos señalados por el capítulo IV de la Ley.

Artículo 14. Cuando dos o más centros de población, situados en dos o más municipios, formen o tiendan a formar una continuidad física, demográfica o funcional, el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, solicitará la participación del Gobierno del Estado de Morelos, para que, en el ámbito de sus competencias, planeen y regulen de manera conjunta y coordinada el fenómeno de conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 15. El Convenio de reconocimiento de la zona conurbada que se celebre, en términos del artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Gobierno del Estado, en dos diarios de mayor circulación en la Entidad y será inscrito en la sección correspondiente del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. El Convenio tendrá vigencia indefinida, siendo factible su revisión o modificación a solicitud expresa de cualquiera de los municipios involucrados.

Artículo 16. La Comisión de Conurbación Intermunicipal estará integrada y será convocada en los términos señalados por los artículos 26 y 27 de la Ley.

Artículo 17.- La Comisión de Conurbación Intermunicipal tendrá las funciones y sesionará en los términos señalados por los artículos 29 y 29 de la Ley.

CAPÍTULO V

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Artículo 18. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan en el ámbito de su competencia, promoverá acciones concertadas entre los sectores público, social y



privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 19. En materia de Desarrollo Urbano Sustentable, la participación social coadyuvará en:

- I. La formulación, modificación, control, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en los términos de la Ley y el Reglamento de Ordenamiento Territorial;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;
- III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y económico;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos; así como en el financiamiento y operación proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- V. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- VI. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VII. La conservación y preservación del medio ambiente en los centros de población, y
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.
- IX. Para tal efecto, en el Presupuesto de Egresos del H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, se contemplarán obras y acciones que tiendan al cumplimiento del presente artículo, previo consenso con las comunidades del Municipio de Atlatlahucan, quienes en asamblea determinarán las obras y acciones que habrán de presupuestarse, tomando en consideración las condiciones de marginalidad, rezago educativo, condiciones de salud, imagen urbana, desarrollo agropecuario, industrial y de servicios.
- X. En los Fraccionamientos, los Fraccionadores se obligan a promover contractualmente la creación de la Junta de Vecinos o Asociación de Colonos.
- XI. Será obligación de los Fraccionadores seguir prestando los servicios públicos urbanos, hasta en tanto no se municipalice el Fraccionamiento autorizado, percibiendo a cambio las contraprestaciones correspondientes de parte de los propietarios o poseedores de los lotes beneficiados. Las



contraprestaciones que se establezcan por la prestación de los servicios públicos urbanos, serán consensadas con la Junta de Vecinos o Asociación de Colonos que se encuentren legalmente establecidas y reconocidas en los términos de la fracción anterior.

TÍTULO SEGUNDO PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL

CAPÍTULO I SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL

Artículo 20. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población en la Entidad forman parte, como política sectorial, de los Sistemas Nacional y Estatal de Planeación Democrática, y se llevarán a efecto en los términos señalados por los artículos 32 y 33 de la Ley.

Artículo 21. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable previstos en la Ley, contendrán los elementos necesarios para ser congruentes respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo y serán homogéneos entre los que sean del mismo nivel; así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa; se determinará el detalle de su contenido en el reglamento de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO II PROGRAMAS ESTATAL Y MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Artículo 22. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, será el eje rector del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 23. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales ubicadas dentro del territorio del Estado se sujetarán al procedimiento señalado en el artículo 37 de la Ley.



Artículo 24. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, podrá convenir con el Ejecutivo del Estado, para coadyuvar en la formulación o modificación de sus Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección General encargada del ordenamiento territorial.

Artículo 25. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, así como los que de éstos se deriven, se sujetarán en lo general al siguiente procedimiento para su formulación:

- I. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, dará aviso público del inicio del Proceso de Planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en la Gaceta Municipal y en dos diarios de mayor circulación en el Estado;
- II. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, en coordinación con los sectores público, social y privado, y con el apoyo del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda, formularán el proyecto de Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Cuando el proyecto completo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable se encuentre disponible, e incluya las cartas de ordenamiento territorial y urbanas aplicables, así como el texto del documento; se publicará la convocatoria para la consulta pública, en la Gaceta Municipal y en dos diarios de amplia circulación en el Estado; el proyecto completo estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales;
- IV. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, organizará al menos dos foros de consulta pública, en los que expondrán el proyecto completo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, recibirán las sugerencias y planteamientos de los interesados;
- V. Previo a la aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, deberá dar respuesta a los planteamientos improcedentes sobre la modificación del proyecto que se hayan presentado por escrito, expresando las razones y fundamentos legales del caso, dichas repuestas, y en su caso las modificaciones realizadas por los planteamientos procedentes, estarán a



consulta de los interesados en las oficinas municipales durante el plazo de la consulta pública;

VI. Previo a la solicitud del dictamen de congruencia ante la Secretaría, el Municipio presentará a la misma, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable completo, para su análisis y observación;

VII. Una vez emitidas las observaciones por parte de la Secretaría y solventadas por el Municipio a solicitud de este último, aquella en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá el dictamen de congruencia del proyecto, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable y, en su caso, con el Programa de Ordenación de Zona Conurbada correspondiente. Dicho dictamen será requisito para la aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, por el Cabildo;

VIII. Cumplidas y documentadas las formalidades anteriores y una vez que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable sea aprobado por el Cabildo Municipal, lo someterá a consideración del Gobernador del Estado para su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" mediante el Decreto correspondiente, y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad, y

IX. El titular del Poder Ejecutivo Estatal enviará el Programa para su inscripción en la Sección correspondiente del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la publicación. El Municipio editará el Programa para su difusión, y lo mantendrá a consulta permanente;

Artículo 26. El detalle del procedimiento para la validación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en cualquiera de los niveles establecidos en el artículo 32 de la Ley, será descrito en el Reglamento de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO III

EFFECTOS DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Artículo 27. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Gobierno del Estado.



Artículo 28. Los programas vigentes serán de observancia obligatoria para las autoridades, organismos descentralizados o paraestatales, ejidatarios, comuneros y particulares.

Artículo 29. Los notarios y demás fedatarios públicos insertarán en las escrituras y actas relativas a actos de enajenación de bienes inmuebles, una cláusula que señale el uso del suelo, establecido en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable; anexando al legajo y apéndice de la escritura una copia de la constancia de zonificación expedida por la autoridad competente.

Artículo 30. Los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán contravenir las políticas y estrategias establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, ni alterar el uso, destino, reserva o provisión dispuestos en los mismos.

Artículo 31. Realizada la inscripción del programa de Desarrollo Urbano Sustentable, en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, sólo podrán expedir licencias de uso del suelo, de construcción, ampliación; las acciones urbanas contempladas en el Título VII de la Ley o cualquiera otra relacionada con áreas y predios, de acuerdo al programa de Desarrollo Urbano Sustentable respectivo.

Artículo 32. Los notarios y fedatarios públicos solo protocolizarán escrituras en actos, contratos o convenios, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con el uso o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley y en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 33. Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.



Artículo 34. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, deberán sujetarse a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable vigentes.

TÍTULO TERCERO ELEMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPÍTULO I DERECHOS DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 35. Para cumplir con los principios del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, la posesión, propiedad y cualquier otro derecho derivado de la tenencia de bienes inmuebles, se sujetará a las provisiones, usos, destinos y reservas que determinen las autoridades competentes con base en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 36. Las áreas y predios cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, inclusive las tierras pertenecientes a los núcleos agrarios, sin perjuicio de lo que disponga al efecto la Ley de la materia, están sujetas a las disposiciones de la Ley, los reglamentos correspondientes y los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable vigentes.

Artículo 37. Las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable no confieren a los propietarios o poseedores de predios, derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento que se establezcan.

CAPÍTULO II ACCIONES Y POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 38. La fundación de un centro de población deberá realizarse evaluando su Impacto Ambiental, y respetando las áreas naturales protegidas y el patrón de asentamientos humanos; asimismo, se debe planear su Desarrollo Urbano



Sustentable, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas, de reserva y de preservación ecológica.

Una vez realizados los estudios a que hace referencia el párrafo anterior la Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes emitirá un dictamen técnico que valide la fundación del centro de población.

Artículo 39. La fundación de centros de población prevista en el Programa Estatal o en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente, que se realicen conforme a la Ley, requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado. El Decreto señalará la obligatoriedad de formular el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente, cuyo contenido se determinará al detalle en el Reglamento de Ordenamiento Territorial de esta Ley.

Artículo 40. El Congreso del Estado solicitará el dictamen a que se refiere el artículo 58 segundo párrafo la Ley, así como la opinión del Consejo Estatal y del Consejo Municipal correspondiente, respecto de las iniciativas de fundación de centros de población.

Artículo 41. El Congreso del Estado otorgará la categoría político administrativa que le corresponda al nuevo centro de población, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 42. Serán considerados nuevos centros de población, sujetos al proceso establecido en el artículo 59 de la Ley, las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable, que se deriven de la formulación de Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, cuando normativamente cubran los requisitos para definirse como centro de población conforme a lo establecido en el Reglamento de Ordenamiento Territorial.

Artículo 43. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, incluirán las políticas siguientes, en los casos que sean aplicables:

- I. Política de conservación: Acción orientada a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de las obras materiales de infraestructura,



equipamiento, vivienda y servicios urbanos y en general de las áreas que constituyen acervos históricos y culturales. Esta política puede ser aplicable puntual o zonalmente;

II. Política de consolidación: Acción aplicable a centros de población que requieren, se racionalice el uso del agua y del suelo, optimizando la infraestructura y el equipamiento urbano;

III. Política de control: Acción orientada a regular el ritmo de crecimiento de los centros de población en los que la concentración provoca efectos negativos sociales y económicos;

IV. Política de crecimiento: Acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable, conforme a lo dispuesto en la Ley, y los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

V. Política de impulso: Acción orientada a canalizar recursos destinados al Desarrollo Urbano Sustentable de centros de población seleccionados para asegurar un efectivo estímulo a su crecimiento, y

VI. Política de mejoramiento: Acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas ambiental, física o funcionalmente de un centro de población. Será aplicable para mejorar las condiciones de bienestar de la población y resarcir los efectos negativos que el entorno natural y cultural ha resentido.

Artículo 44. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable señalará las acciones específicas para la ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, situados en la jurisdicción territorial de cada Municipio y establecerá la zonificación correspondiente. La regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se efectuará mediante:

I. La formulación, aprobación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, aplicables en su ámbito territorial;

II. La determinación de los usos y destinos compatibles;

III. La celebración de Convenios de Coordinación con las dependencias y entidades públicas y Convenios de Concertación de acciones con los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;



- V. La promoción de construcción de infraestructura y equipamiento y los servicios urbanos de los centros de población, que considere los requerimientos para discapacitados;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;
- VII. El control, para evitar la ocupación urbana en zonas de riesgo y de preservación y conservación ecológica, y
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 45. Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, deberán tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Acciones de reforestación, mantenimiento y conservación de áreas de preservación ecológica existentes en el centro de población;
- II. La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;
- III. Identificación y clasificación del patrimonio cultural, conforme a las normas existentes, para su preservación y acciones de preservación de la imagen urbana de los centros de población;
- IV. Identificación de zonas urbanas deterioradas, con el objeto de implementar políticas de reciclaje, reordenamiento, o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando sus componentes sociales y materiales;
- V. Identificación y diagnóstico de las zonas de riesgo, determinación de políticas y estrategias de resguardo y mitigación de afectaciones;
- VI. Evaluación, diagnóstico y previsión de construcción del equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos, en plazos de ejecución específicos;
- VII. La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;
- VIII. Identificar y respetar la Ribera o Zona Federal y el Derecho de Vía, y
- IX. Las demás que se consideren necesarias para la eficaz acción de mejoramiento.

Artículo 46. Se consideran zonas de conservación:



- I. Las que por sus características y aptitud natural, como bosques, praderas, mantos acuíferos, barrancas y otros elementos, sean condicionantes del equilibrio ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica;
- IV. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje y la imagen urbana;
- V. Las zonas que se hayan visto deterioradas por fenómenos naturales o por explotación o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para los asentamientos humanos, quedarán restringidas al uso urbano y así se establecerá en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable; sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de bienestar social de carácter colectivo y de uso común, y
- VI. Aquellas áreas que prevean otros ordenamientos.

Artículo 47. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, propondrá al Ejecutivo Estatal, con base en los estudios y lineamientos establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, como Áreas Naturales Protegidas, aquellas zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por influencia que tenga en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano sustentable.

Artículo 48. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, serán consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, espacios dedicados al mejoramiento, se destinarán los recursos necesarios con el fin de reciclarlos, reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al Desarrollo Urbano Sustentable, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 49. Además de lo dispuesto en el artículo 43 de este Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable de ámbito municipal para las



acciones de crecimiento de los centros de población deberán tomar en cuenta lo siguiente:

- I. La determinación de las áreas aptas para el crecimiento urbano sustentable de los centros de población;
- II. Los plazos de incorporación al desarrollo de las zonas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Los mecanismos para la adquisición, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren la fracción anterior, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley, y
- IV. La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN

Artículo 50. Para efectos de ordenar, regular y planear el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población, su integración y delimitación comprenderá:

- I. El área urbana: Actualmente ocupada por la infraestructura, equipamientos, construcciones o instalaciones de un centro de población; o que se determine para la fundación del mismo;
- II. Las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable: Aquellas que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporarlas a la expansión futura del centro de población, y
- III. El área de preservación ecológica: Aquella constituida por los elementos naturales que comprenden los condicionantes ecológicos del centro de población.

Artículo 51. Al H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, corresponde, con apego a lo establecido en la Ley y sus reglamentos formular, aprobar y administrar la zonificación primaria y secundaria que se establecerá en



los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable de su competencia, mismas que determinarán:

I. Zonificación Primaria:

- a) Las áreas urbanizadas (área urbana);
- b) Las áreas urbanizables a corto, mediano y largo plazo (áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable);
- c) Las áreas no urbanizables (de conservación y preservación ecológica).

II. Zonificación secundaria:

- a) Usos y destinos del suelo;
- b) Estructura urbana;
- c) Estructura vial;
- d) Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo;
- e) Normas técnicas sobre densidades de población permisibles y coeficientes sobre intensidad, utilización de uso del suelo, absorción de agua y área verde;
- f) Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- g) Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realizan actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable, y
- h) Giros básicos que no requieren de Licencia de Uso de Suelo, y

III. Los aprovechamientos predominantes de las distintas zonas de los centros de población:

- IV. Los usos o destinos que por su importancia, impacto o dimensiones requieren de un tratamiento especial;
- V. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y
- VI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables, sean procedentes y demás que detalle el reglamento de ordenamiento territorial.

Artículo 52. En las áreas no urbanizables solo se permite la construcción de:



- I. Caminos de acceso, infraestructura de comunicaciones y suministro de energía eléctrica y equipamiento e infraestructura de apoyo a las actividades económicas;
- II. Edificios e instalaciones indispensables para el mantenimiento y vigilancia de parques, zonas ecológicas o de valor histórico, artístico, cultural y recreativo;
- III. Obras menores de mejoramiento o mantenimiento de las construcciones existentes en áreas no urbanizables, y
- IV. Explotación de bancos de materiales para construcción, de acuerdo a la Ley y la legislación ambiental.

Las áreas no urbanizables quedarán sujetas a políticas y normas congruentes con el ordenamiento ecológico.

Artículo 53. Dentro de las áreas determinadas como aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, primero se urbanizarán las que en el programa se considere su utilización al corto plazo.

Artículo 54. La autoridad competente formulará Programas Parciales de Desarrollo Urbano Sustentable para las áreas consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable como aptas para el desarrollo, cuando se haya cumplido el plazo de apertura para el desarrollo de las áreas a mediano y largo plazo.

Artículo 55. Una vez que el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable que establezca destinos se encuentre vigente, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden en él comprendidos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo ni aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de publicación del correspondiente Programa de Desarrollo Urbano Sustentable.

En el caso de que los predios no sean utilizados, conforme al destino previsto, en un plazo de quince años a partir de la fijada para su ejecución, dicho destino quedará sin efecto, por lo que los inmuebles podrán ser utilizados en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, mientras no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable.



Artículo 56. En los predios donde el uso o construcción no corresponda al señalado en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento; las modificaciones de uso deberán ajustarse a las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO IV

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 57. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, mediante los cuales se regulen los usos del suelo, se referirán únicamente a las áreas localizadas dentro de los límites de los centros de población. Cuando se pretenda la ampliación de un centro de población o la realización de proyectos de Desarrollo Urbano Sustentable fuera del límite de los centros de población, se sujetará a lo que establezca el Programa de Ordenamiento Ecológico respectivo; dichos límites sólo podrán modificarse mediante el procedimiento que establezca el Reglamento de Ordenamiento Territorial.

El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, junto con el Gobierno del Estado, harán compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los Programas de Ordenamiento Ecológico Local, en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable y en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable que resulten aplicables.

Artículo 58. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable contendrán las disposiciones acordes al ordenamiento ecológico, con el objeto de mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los elementos naturales y asegurar el mejoramiento en la calidad de vida de la población.

Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable determinarán mediante la asignación de un coeficiente de área verde, lo relativo a la proporción entre el área construida y el área verde que deba existir en los desarrollos habitacionales por cada determinado número de habitantes; de igual manera los Programas establecerán el coeficiente de absorción de agua.

Artículo 59. Las autoridades responsables de evaluar los estudios de Impacto Ambiental que se refieran a acciones urbanas ubicadas dentro de los centros de población, vigilarán conjuntamente la congruencia de dichas acciones con los



Programas de Ordenamiento Ecológico y los de Desarrollo Urbano Sustentable en vigor y los Reglamentos aplicables.

Artículo 60. Las disposiciones normativas del Ordenamiento Territorial y del Ordenamiento Ecológico deberán guardar congruencia, respecto a las políticas de aprovechamiento y conservación de las áreas y predios dispuestos dentro de los Centros de Población. Los Ordenamientos Ecológicos y Territoriales serán complementarios.

CAPÍTULO V INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 61. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación en todo o en parte, de los sistemas de infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos, previamente al inicio de obra, deberán ser sometidos a la autorización del H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos.

Artículo 62. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos estarán sujetos a lo dispuesto por la Ley, normas y reglamentos aplicables; a los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y de ordenamiento ecológico vigentes. Los Programas determinarán la conveniencia de su localización y forma de penetración en los centros de población; de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales, y en general toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales.

CAPÍTULO VI PATRIMONIO CULTURAL, IMAGEN URBANA Y PAISAJE NATURAL

Artículo 63. Se considera de utilidad pública la investigación, protección, conservación y restauración de las zonas y sitios históricos, naturales, típicos y monumentales.

Artículo 64. Como elementos relevantes del patrimonio cultural y natural, sin perjuicio de los consignados en otros ordenamientos legales, se consideran a:



- I. Los monumentos artísticos e históricos, sitios arqueológicos, paleontológicos, plazas y trazas históricas;
- II. Los poblados típicos y su arquitectura vernácula, parques y calles que constituyan un valor histórico, y
- III. El paisaje natural y zonas naturales.

Artículo 65. Las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales, se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables.

Artículo 66. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, en coordinación con las instancias federales y estatales competentes, observando las disposiciones legales en la materia, determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, así como de las edificaciones y la traza urbana en su entorno.

Artículo 67. La imagen urbana se inscribirá en las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y será un componente de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 68. Para la regulación y control de la imagen urbana, las autoridades municipales formularán el Reglamento Municipal respectivo, que contendrá disposiciones relativas a:

- I. La armonía que deberá privar entre las construcciones y el medio ambiente, en cuanto a estilo, materiales y sistemas constructivos;
- II. Los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, y
- III. La compatibilidad de los usos y destinos del suelo para la protección y el aprovechamiento de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y sitios naturales.

Artículo 69. Para la formulación y vigilancia del Reglamento Municipal de Imagen Urbana se integrará una Subcomisión en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.



CAPÍTULO VII VIVIENDA

Artículo 70. El Programa Municipal de Vivienda, se formulará en los términos previstos en la Ley y su Reglamento en materia de Vivienda; mismos que establecerán las bases y dictarán las medidas que permitan incrementar la oferta de vivienda para las clases sociales desprotegidas, dentro del marco jurídico vigente a nivel Federal, Estatal y Municipal; acatándose en todo momento las disposiciones que en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente establezca la Ley correspondiente.

Artículo 71. Corresponde al H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, en la esfera de su competencia, normar y coordinar las acciones que en materia de vivienda realicen las instituciones públicas y privadas, y el sector social, con el objeto de:

- I. Proporcionar, dentro de su acción gubernamental y política de desarrollo social, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa a las clases económicamente desprotegidas; la oferta de tierra y servicios para el uso habitacional integral, de acuerdo con las estrategias y proyectos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y ajustándose a las políticas ambientales y de desarrollo económico;
- II. Promover esquemas de financiamiento que apoyen a la población de escasos recursos para la obtención y mejoramiento de vivienda de interés social, popular y económica;
- III. Incorporar al sector social a la concertación de sus acciones urbanas y de autoconstrucción, de acuerdo a la normatividad del Desarrollo Urbano Sustentable;
- IV. Fomentar la utilización de materiales de alta calidad, tecnologías adecuadas y de bajo costo, en la construcción, mantenimiento y mejoramiento de vivienda;
- V. Propiciar la utilización de mano de obra, materiales, equipo técnico y demás componentes de tipo local, en la construcción y mejoramiento de vivienda;
- VI. Prever la disponibilidad de áreas de habitación para el caso de ocurrir contingencias ambientales y desastres, en los que se requiera la reubicación de la población;
- VII. Participar en el ámbito de su competencia, en los Programas de Regularización de la Tenencia de la tierra y la reubicación de asentamientos



humanos irregulares, en coordinación con las autoridades correspondientes, en el marco de lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables, y

VIII. Integrar el padrón dinámico de solicitantes y beneficiarios, clasificado según niveles socioeconómicos, Municipio, localidad y requerimientos de vivienda.

Artículo 72. Para los efectos del artículo anterior, los tres órdenes de gobierno podrán suscribir acuerdos de coordinación entre sí y, en su caso, celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado; en estos acuerdos y convenios se especificarán:

I. Los mecanismos para utilizar la reserva territorial o, en su caso, los terrenos disponibles y aptos para su ocupación de acuerdo a la estrategia establecida en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

II. Las acciones, programas e inversiones a que se comprometan la Federación, el Estado y municipios y, en su caso, los sectores social y privado, relativos al financiamiento de las acciones y Programas de Vivienda;

III. Medidas o políticas de fomento a la promoción de nuevos asentamientos o ampliaciones de los existentes y, en su caso, las medidas de restricción en zonas en las que por sus características contextuales deba desalentarse el crecimiento urbano, con base en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, y

IV. Lineamientos de diseño, construcción, comercialización, investigación y desarrollo tecnológico que deban satisfacerse en los proyectos para alcanzar los objetivos señalados en los Programas de Vivienda.

TÍTULO CUARTO RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

Artículo 73. La reserva territorial o zona apta para el Desarrollo Urbano Sustentable, comprende las tierras, áreas y predios que deben conservarse para su ocupación futura con el uso o destino y temporalidad previstos en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.



La reserva territorial identificada en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable como zonas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable, tiene carácter de utilidad pública por su visión estratégica, y está enfocada a atender las necesidades humanas conforme a la vocación, capacidad y uso potencial del suelo rural y urbanizable disponible en el Estado, con la temporalidad que en ellos se haya determinado.

Artículo 74. El ordenamiento y regulación del uso futuro de la tierra quedará contenido en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable establecerán en lo general las condiciones que deberán cumplirse para el aprovechamiento de las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable, constituyen además el instrumento para la regulación de la ocupación de la tierra urbanizable y señala las estrategias, políticas y mecanismos para la conservación, administración y constitución de reserva territorial.

Artículo 75. Se declaran de interés público las actividades inherentes a la constitución de reservas territoriales que realice la Comisión Estatal de Reservas Territoriales y los Ayuntamientos, para este fin.

Artículo 76. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, asistirá al Gobierno del Estado, a través de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, en la realización del Programa Estatal de Reservas Territoriales; el Programa deberá ser elaborado en congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, los que de éste se deriven y el de Ordenamiento Ecológico.

El Programa Estatal de Reservas Territoriales deberá ser revisado y en su caso modificado por lo menos cada seis años.

CAPÍTULO II

RESERVA TERRITORIAL PATRIMONIAL

Artículo 77. Se establece como reserva territorial patrimonial a las áreas, predios e instalaciones adquiridos por el Gobierno del Estado, el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, y sus Organismos Públicos



Descentralizados para satisfacer los requerimientos de tierra que demanda el Desarrollo Urbano Sustentable, en el marco de los programas correspondientes.

Artículo 78. Se consideran causas de utilidad pública las acciones necesarias para la generación y constitución de reserva territorial patrimonial que promuevan los ayuntamientos y el Gobierno del Estado a través de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales.

Artículo 79. La Comisión Estatal de Reservas Territoriales, por si o conjuntamente con el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, con apego al Programa Estatal de Reservas Territoriales y en congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano Sustentables, previo dictamen de uso o destino de la Secretaría en su caso, y autorización de su Junta de Gobierno, podrán llevar a cabo acciones en materia de reservas territoriales con objeto de:

- I. Constituir reserva territorial patrimonial;
- II. Programar la adquisición y oferta de tierra para el Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Evitar la especulación de las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable;
- IV. Ofertar reserva territorial que atienda preferentemente las necesidades de los grupos sociales de bajo ingreso, para reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;
- V. Atender la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas;
- VI. Ofertar en subasta pública a personas privadas, reserva territorial con uso específico determinado por la Secretaría, que sea necesario para cumplir con acciones de vivienda o infraestructura de desarrollo, y
- VII. Abatir el deterioro de las áreas naturales y sus elementos, propiciado por la ocupación irregular de los asentamientos humanos.

El Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, así como sus Organismos Desconcentrados o descentralizados, tendrá derecho de preferencia sobre la reserva territorial.

La subasta pública señalada en la fracción VI, se realizará previa convocatoria que se publicará con quince días de anticipación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y simultáneamente en un periódico de mayor circulación en el Estado,



fijándose un ejemplar de la misma en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal y de la Oficina de Rentas de la cabecera del Municipio en el cual esté ubicado el inmueble; informándose con la misma anticipación al Congreso Local. En el acto de subasta pública habrá un Notario para dar fe de hechos.

Artículo 80. Para los efectos del artículo anterior, la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, suscribirá los acuerdos de coordinación con las entidades y Dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y del H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, y, en su caso, convenios de concertación, contratos públicos privados con los sectores social y privado para:

- I. Determinar e integrar el inventario de inmuebles susceptibles de constituirse como reserva territorial patrimonial;
- II. La adquisición y constitución de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Protocolizar el traslado de dominio a favor de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, respecto de los bienes que corresponda;
- IV. Coordinar las acciones e inversiones que comprometan la Federación, el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos y, en su caso, los sectores social y privado, para la constitución, adquisición, transmisión y ocupación de los inmuebles objeto de esta materia;
- V. Transferir reserva territorial patrimonial a Proyectos de desarrollo, previa autorización del Congreso del Estado;
- V. Establecer las medidas que propicien el aprovechamiento de las áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
- VI. Apoyar las actividades y acciones que involucren Programas con reservas territoriales y el cumplimiento de sus fines.

Artículo 81. Corresponde al H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos y al Gobierno del Estado asignar los recursos necesarios para la adquisición y constitución de la reserva territorial que permitan el cumplimiento de los Programas aprobados, recursos que serán aportados al fondo financiero denominado Fondo para la Reserva Territorial del Estado de Morelos, mismos que se destinarán exclusivamente a la adquisición de predios que se constituyan



como reserva territorial y serán administrados por la Comisión y los municipios correspondientes.

Artículo 82. Los Gobiernos Estatal y Municipal, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en las áreas aptas para el Desarrollo Urbano Sustentable, señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, cuando dichos predios, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de transmisión de la propiedad o posesión. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir estos predios, en el caso de subasta o remate judicial o administrativo.

Para tal efecto, los propietarios o poseedores de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificar a la Comisión Estatal de Reservas Territoriales y a la autoridad municipal correspondiente, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de notificación, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente. Si en el plazo citado, no emiten contestación a la notificación, se entenderá que se abstienen de ejercer el derecho de preferencia en ese acto.

Artículo 83. Los Gobiernos Estatal y Municipal podrán optar por el derecho de preferencia, cuando los ejidatarios o comuneros obtengan el dominio pleno de sus tierras con el objeto de enajenarlas.

Artículo 84. Cuando la Comisión Estatal de Reservas Territoriales y los Ayuntamientos ejerzan el derecho de preferencia, el precio será el que la Comisión de Avalúos de Bienes del Estado de Morelos determine y se liquidará dentro de los treinta días siguientes al que se opte por el ejercicio de tal derecho.

Artículo 85. El derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, no se aplicará en aquellas superficies o predios comprendidos dentro de las áreas urbanizadas.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA



Artículo 86. La regularización de la tenencia de la tierra tiene como fin dar seguridad jurídica a los poseedores de buena fe.

Artículo 87. Cualquiera que sea el tipo de tenencia de la tierra, su regularización para la incorporación al Desarrollo Urbano Sustentable se atenderá como una acción de mejoramiento, conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 88. Tratándose de asentamientos irregulares ubicados en predios ejidales y comunales, se procederá conforme a lo previsto en la legislación federal. El Gobierno Estatal y Municipal intervendrán ante la instancia federal correspondiente, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regularización y control urbano.

Artículo 89. No se regularizará la tenencia de la tierra en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas, declaradas y zonas arqueológicas registradas.

Artículo 90. En la regularización de propiedad social y federal corresponderá al Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, establecer el monto de la indemnización y la enajenación. En el caso de regularización de propiedad estatal, municipal o particular, corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes del Estado de Morelos, establecer el monto de la indemnización y la enajenación.

TÍTULO QUINTO APOYOS A LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 91. Los Programas Operativos Anuales de los tres órdenes de Gobierno deberán considerar la vinculación de las inversiones previstas y los objetivos y estrategias de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 92. El Gobierno Estatal y Municipal fomentará la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:



- I. La aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional, urbano y la vivienda;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población;
- IV. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- V. La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras del sector público, contemplando las necesidades de las personas con discapacidad;
- VI. La protección y aprovechamiento del patrimonio histórico y cultural de los centros de población;
- VII. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;
- VIII. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas y administrativas, en materia de Desarrollo Urbano Sustentable;
- IX. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación técnica en materia de Desarrollo Urbano Sustentable y vivienda;
- X. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente y mejoren la calidad de vida en los asentamientos humanos, y
- XI. El mejoramiento y la producción de vivienda de interés social y vivienda económica.

Artículo 93. Los Gobiernos Estatal y Municipal, establecerán en el ámbito de sus respectivas competencias, los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable. Estos mecanismos comprenderán, cuando menos, un régimen de facilidades administrativas en materia de trámites y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas, tendiente a la simplificación de formatos, instancias y requisitos, y a la consecuente reducción de tiempos y lo dispuesto en la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Morelos.

Artículo 94. Para efectos de lo señalado en el artículo anterior, y para los casos que así lo requieran, los Gobiernos Estatal y Municipales, establecerán una Ventanilla Única de Gestión, para los trámites y documentos oficiales que son requeridos a los particulares en la instalación de establecimientos industriales,



comerciales, habitacionales y de servicios, conforme a lo que disponga el reglamento de esta Ley.

TÍTULO SEXTO **CONTROL DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

CAPÍTULO I **CONTROL DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

Artículo 95. El control del Desarrollo Urbano Sustentable es el conjunto de procedimientos mediante los cuales las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán que las obras, acciones, servicios e inversiones urbanas se lleven a cabo conforme a lo dispuesto por esta Ley, sus reglamentos y los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como por otras Leyes y disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 96. Cualquier resolución administrativa o autorización emitida por la autoridad competente, que contravenga lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables, será nula de pleno derecho; independientemente de la responsabilidad administrativa y penal correspondiente.

Artículo 97. El Municipio podrá convenir con el Gobierno del Estado los mecanismos a través de los cuales, este último asume las facultades delegadas para la expedición de las resoluciones administrativas en materia de administración urbana, de acuerdo con lo previsto por la fracción XIV del artículo 7 de la Ley; en cuyo caso los derechos generados por la actividad convenida, se establecerán con base en la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos.

Artículo 98. A toda solicitud a la cual deba recaer una resolución administrativa o autorización en materia de administración urbana, la autoridad estatal o municipal deberá notificar por escrito al interesado la resolución correspondiente dentro de los quince días hábiles contados a partir de la recepción de la misma; el funcionario o funcionarios que propicien o sean responsables de no cumplir con el término anterior, serán sancionados de acuerdo a lo señalado por la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.



Artículo 99. Las autoridades en el ámbito de su competencia solicitarán el dictamen de impacto urbano expedido por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría que corresponda, para aquellas acciones urbanas que aún y cuando sean compatibles con el uso establecido, alteren el funcionamiento de la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada. El dictamen de impacto urbano señalará, en su caso, la necesidad de formular un Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable, el cual será formulado por la autoridad municipal, o cuando ésta lo autorice, por el solicitante bajo su supervisión.

Artículo 100. La constancia de zonificación es un servicio gratuito que presta la autoridad correspondiente, y se expedirá cuando a solicitud del interesado se requiera solamente acreditar el uso de suelo y normatividad autorizada en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable respectivos. Esta constancia no tendrá validez como autorización.

A toda solicitud de constancia de zonificación, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la ubicación del predio, la descripción de la actividad a realizar en el mismo y las demás que en su caso señale el Reglamento de Ordenamiento Territorial. La autoridad correspondiente deberá emitir la constancia solicitada en el plazo que indique el reglamento de la Ley, el funcionario o funcionarios que propicien o sean responsables de no cumplir con el término anterior, serán sancionados de acuerdo a lo señalado por la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Artículo 101. Será necesaria la obtención de la Licencia de Uso del Suelo cuando se trate de las acciones urbanas siguientes:

- I. Para la construcción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria;
- II. Obras cuyo uso o destino esté condicionado por un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable legalmente aprobado, y
- III. Cuando se trate de proyectos referentes a fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos de cualquier naturaleza, con excepción de los giros básicos establecidos en el reglamento correspondiente de la Ley. Los proyectos de vivienda unifamiliar que se encuentren fuera de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, no requerirán licencia de uso de suelo.



El Reglamento de Ordenamiento Territorial derivado de la Ley, detallará el procedimiento y requisitos para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo.

La Licencia de Uso del Suelo que se expida en contravención a las disposiciones de la presente Ley, sus reglamentos y las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable será nula de pleno derecho, en términos del artículo 124 de la Ley.

Artículo 102. La licencia de uso de suelo tendrá vigencia en tanto no se modifique el marco normativo que lo sustenta, pero en ningún caso esta vigencia será menor de dos años.

En la Licencia de Uso de Suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio del uso a que se refiera la licencia. Dichas condiciones o requisitos serán determinados por el Reglamento de Ordenamiento Territorial y podrán ser temporales, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, equipamiento urbano, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios.

A toda solicitud de licencia de uso de suelo, el solicitante deberá en primera instancia acreditar la propiedad del predio, así como la ubicación del mismo, además de cumplir con los requisitos que señala el reglamento de ordenamiento territorial. La autoridad se reserva el derecho de la inspección ocular.

Artículo 103. Las constancias y licencias de uso de suelo no constituyen constancias de alineamiento, apeo y deslinde respecto de los inmuebles; no acreditan la propiedad o posesión de los mismos, ni certifican el tipo de tenencia.

Artículo 104. La oficina de Catastro, Estatal o Municipal, en los documentos que expida al público respecto a la propiedad inmobiliaria, plano catastral o boleta predial, deberán indicar el uso de suelo que señala el Programa vigente.

CAPÍTULO II VÍA PÚBLICA Y VIALIDAD

Artículo 105. Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como para los



centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa de la autoridad municipal y el dictamen de impacto vial que emita la Secretaría. Los Ayuntamientos establecerán en sus Reglamentos de Construcción el ancho de vialidades, con acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 106. El ancho de las vialidades públicas, salvo los casos específicos que determine la Ley, deberá ser de doce metros o mayor. El ancho será medido entre alineamientos de las manzanas opuestas.

Las características, especificaciones y dimensiones de las vialidades proyectadas sean estas públicas o privadas deberán sujetarse a los siguientes criterios:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con un terreno sujeto a un proyecto, éste deberá observar el trazo de continuación de la vía pública, de acuerdo a las dimensiones que señale la autoridad municipal;
- II. Toda calle cerrada deberá contar con un retorno que tenga de diámetro como mínimo dos veces la dimensión del arroyo más el ancho de las banquetas, y su longitud no será mayor a ciento veinte metros medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno;
- III. Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida u otro impedimento físico, deberá terminar con un retorno sujeto a las características señaladas en la fracción anterior;
- IV. Sólo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias;
- V. La longitud máxima de manzanas no excederá de ciento ochenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle, y
- VI. En entronques de calles los ángulos de intersección no deberán ser menores a treinta grados. En entronques o cruces de vialidades primarias no deberá ser menor a sesenta grados.

Artículo 107. Para delimitar los arroyos de circulación vehicular se construirán guarniciones de materiales permeables, las guarniciones y banquetas en esquina deberán permitir el paso y tránsito de las personas con capacidades diferentes.

Artículo 108. El tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías públicas se determinarán con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares, ya sea que se ejecuten



en forma directa por los municipios, por contratistas, por particulares o por colonos organizados; en cualquiera de los casos se utilizarán materiales permeables para la mejor filtración de las aguas, de conformidad con lo dispuesto en las normas de equipamiento urbano. La autoridad municipal u otros ejecutores podrán solicitar la asesoría técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Secretaría de Desarrollo Social y/o del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado.

CAPÍTULO III CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 109. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio estatal requerirá de Licencia de Construcción, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, y conforme a lo señalado en la legislación y reglamentos aplicables en la materia.

Artículo 110. Las autoridades municipales correspondientes, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo momento que las obras y actividades complementarias estén de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

CAPÍTULO IV REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 111. Las redes de infraestructura primaria y secundaria se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. Las redes locales se podrán ubicar sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas; las líneas de conducción aéreas o subterráneas deberán instalarse conforme a la reglamentación respectiva.

Artículo 112. Se prohíben las descargas de aguas residuales a barrancas, ríos, arroyos y canales, o cuerpos de agua en general; salvo que cuente con la autorización correspondiente.

Artículo 113. El Derecho de Vía, Ribera o Zona Federal, serán establecidos por la Ley en la materia y por la autoridad federal o estatal competente, en tratándose del presente artículo, no se podrá autorizar uso de suelo alguno,



aprovechamiento, explotación o comercio, sino mediante concesión expedida por la autoridad competente.

Artículo 114. Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen de la Secretaría, se podrán utilizar como vialidades, u otros usos, con las autorizaciones de la autoridad respectiva.

TÍTULO SÉPTIMO FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 115. Conforme a lo previsto en la presente Ley, corresponde a la autoridad municipal, otorgar las autorizaciones de fusiones, divisiones, condominios, fraccionamientos, conjuntos urbanos y sus modificaciones que se promuevan, respecto de los predios ubicados en el territorio del Municipio de que se trate; salvo los casos considerados en el artículo 7 fracción XIV de la presente Ley.

Artículo 116. Corresponde al Gobierno Estatal y Municipal dentro de su respectivo ámbito de competencia observar que las acciones urbanas contenidas en este título se desarrollen en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente a la Ley, sus reglamentos, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y la Legislación Ambiental vigente, Federal o Estatal. En cualquier caso, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, le corresponderá vigilar el cumplimiento de las disposiciones correspondientes al presente título.

Artículo 117. Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el presente Título podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. La autoridad estatal o municipal dentro de su competencia podrá impedirlo o aplicar la sanción correspondiente tanto al servidor público, como a los particulares por la infracción de esta disposición.



Artículo 118. Queda prohibido a todo propietario o poseedor, cualesquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, que realice alguna de las acciones urbanas a que se refiere el presente Título y en las que se lleven a cabo venta de lotes, edificaciones, se abran calles o se ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente autorización para ello.

La autoridad estatal o municipal al tener conocimiento de lo anterior, procederá a la clausura del inmueble o desarrollo, llevando a cabo el procedimiento administrativo correspondiente, presentando el mismo tiempo denuncia por el posible delito considerado en el artículo 192 del Código Penal del Estado de Morelos.

Artículo 119. Previo a la autorización de un fraccionamiento, condominio y/o conjunto urbano, la autoridad competente se cerciorará de que con ese proyecto se obtenga el óptimo aprovechamiento de las superficies a urbanizar; la seguridad de la propiedad privada y su posesión pacífica, continua y pública; además de que se cuenta con la infraestructura urbana y el establecimiento y uso apropiado de los servicios públicos generales; seguridad, comodidad y condiciones de imagen urbana y ambiental, procurando el respeto a la iniciativa personal.

Artículo 120. Para la obtención del oficio de ocupación en desarrollos que pretendan constituirse bajo regímenes de fraccionamiento, condominio o conjunto urbano; la autoridad municipal solicitará como requisito indispensable la presentación de la autorización del régimen que emita la autoridad municipal o estatal correspondiente.

Artículo 121. Toda autorización de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, otorgadas por la autoridad estatal o municipal, previo a su inscripción ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, deberá ser protocolizada ante Notario Público del Estado de Morelos, quienes en el caso que corresponda están obligados a requerir a los desarrolladores la escrituración, a favor del Municipio o del Estado en el caso de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, de la superficie del área de donación que será la señalada en la autorización del proyecto respectivo.

En todo proyecto de fraccionamiento y/o conjunto urbano, se destinará un área de donación a favor del Municipio correspondiente al 10 % del área vendible, para el



caso de condominios será el 10 % sobre la superficie total del predio. La autoridad municipal determinará el lugar más apropiado o conveniente del área de donación.

En caso de que el proyecto de fraccionamiento, condominio y/o conjunto urbano; no asegure que se cumplan con los requerimientos de las normas de equipamiento urbano y exista interés por parte del propietario o desarrollador de continuar con el mismo, este podrá convenir con el Ayuntamiento a realizar las obras necesarias para cumplir con las mismas.

Artículo 122. La autoridad podrá convenir con el interesado, que la donación en especie pueda otorgarse en lugar distinto al predio sujeto de autorización, siempre y cuando el valor comercial del predio que se done, sea del mismo valor comercial que el predio original y su ubicación sea estratégica para el desarrollo municipal. Tratándose de predios con una superficie mayor a 10,000 metros cuadrados, será obligatoria la donación en especie. Para los predios menores de 10,000 metros cuadrados, el Municipio correspondiente podrá convenir con el propietario y/o desarrollador que la superficie del área de donación a que refiere los artículos que anteceden, sea cubierta en forma pecuniaria equivalente al monto del avalúo comercial que se le designe al predio considerando la urbanización, emitido por institución de crédito, comercial, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador, expedida por la Secretaría de Educación Pública y el valor comercial no será menor al señalado en el avalúo catastral. Dicho monto será enterado a la Tesorería Municipal correspondiente, destinando un porcentaje inmediata y directamente a constituir el Fondo de Reserva Territorial.

Artículo 123. En las áreas de reciclaje urbano determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, podrá condonarse hasta un 50% del monto a pagar por concepto de área de donación, conforme a los parámetros, que para cada caso se establezcan en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable; en aquellos programas que por su antigüedad no contemplen dichos parámetros, se podrá aplicar un porcentaje del 35%.

Artículo 124. El Municipio podrá convenir con el Gobierno del Estado, el otorgamiento a favor de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, de un porcentaje derivado del concepto de pagos de las áreas de donación, mismo que



será destinado directamente al Fondo para la Reserva Territorial del Estado de Morelos, para promoción de servicios ambientales.

Artículo 125. La vigencia de las autorizaciones otorgadas en este Título será de dos años, misma que podrá ser cancelada o renovada previo cumplimiento a los requisitos establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos correspondiente a la autoridad estatal o municipal.

Artículo 126. Cualquiera de las acciones contenidas en el presente título que se encuentren consumadas, podrán ser objeto de regularización solo si se actualiza una de las siguientes hipótesis:

- I. Que exista resolución judicial con motivo de juicio de división de la cosa común;
- II. En caso de división, predios con cuya edificación tenga una antigüedad por lo menos, de cinco años. Para efecto de este párrafo en ningún momento se tomara en consideración una barda o muro medianeros, para establecer dicha antigüedad, y
- III. Tratándose de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, éstos deberán estar consolidados y contar con la infraestructura urbana mínima, entendiéndose por esto red hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación de calles, guarniciones y planta de tratamiento.

Artículo 127. Las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y/o conjuntos urbanos, deberán garantizarse mediante fianza, que en caso de incumplimiento, será ejecutada directamente por el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, según corresponda. Las fianzas que se otorguen para garantizar las obras de urbanización de mismas.

En casos excepcionales, a juicio de la Dirección Municipal que corresponda o que conozca de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, también podrán garantizarse las obras de urbanización, con garantía hipotecaria, gravándose lotes o viviendas del proyecto a desarrollar, tomándose como referencia hasta tres veces el monto de las obras de urbanización. Dicha garantía será inscrita en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.



Solo podrá prorrogarse el plazo concedido para las obras de urbanización, hasta por una mitad del original plazo, a juicio de las autoridades competentes, en cuyo caso, la fianza deberá de ser renovada en base a presupuestos y valores vigentes al momento de la renovación.

CAPÍTULO II **DE LAS AUTORIDADES Y DE SUS ATRIBUCIONES**

Artículo 128. En materia municipal las autoridades competentes para conocer, resolver y aprobar las acciones a que refiere el presente Título, serán:

- I. La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; y
- II. La Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos o su similar.

Artículo 129. Corresponde a las Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos dentro del ámbito de su respectiva competencia o su similar, analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, en los casos donde la superficie o el número de fracciones sean superiores a las señaladas en la fracción I del artículo 158 de la Ley. Así como imponer las medidas de seguridad y sanciones por violaciones a la Ley y su respectivo reglamento.

Artículo 130. A la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, le compete:

- I. Conocer, analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, cuando la superficie sea de hasta 5,000 metros o hasta 10 unidades de vivienda o lotes;
- II. Vigilar que se cumplan todos los requisitos y formalidades para cada una de las acciones de fusión, división, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, y
- III. Las demás que señale su respectivo reglamento.



CAPÍTULO III FUSIÓN Y DIVISIÓN

Artículo 131. Toda solicitud de autorización de fusión o división con o sin apertura de calle, incluso en términos de regularización, deberá presentar los requisitos y documentos que al efecto se establezcan en el reglamento en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos de la presente Ley.

Asimismo, el procedimiento y los plazos para que la autoridad desahogue dicho procedimiento serán establecidos en el reglamento antes mencionado, al cual deberán sujetarse todas las autoridades a que hace referencia el artículo 156 de la Ley.

Artículo 132. Las autorizaciones de división de un predio en hasta cinco fracciones se considerará como tal, y no podrá otorgarse con posterioridad autorización de división alguna sobre el mismo predio cuando éste continúe a nombre del mismo propietario a quien se otorgo la autorización inicial; de otorgarse en dichas condiciones, será considerado como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones correspondientes a dicha acción.

Cuando se efectúe una división con apertura de calle y/o servidumbre de paso, el propietario deberá presentar los presupuestos de infraestructura urbana consistentes en red de agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentos, banquetas y guarniciones.

Artículo 133. Deberá entenderse por división para efectos de regularización cuando las fracciones existentes por su condición física y jurídica no cumplan con el mínimo de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, con una antigüedad mayor de cinco años, teniendo los poseedores el carácter de dueños, y una posesión pacífica, continua, pública y cierta.

CAPÍTULO IV FRACCIONAMIENTOS

Artículo 134. Los fraccionamientos en la Entidad se clasifican:

A) Por su uso de suelo:



- I. Habitacionales;
- II. Comerciales;
- III. Industriales, y
- IV. Mixtos.

B) Por su modo de ejecución:

- I. De urbanización inmediata;
- II. De urbanización por etapas;
- III. De urbanización por cooperación, y
- IV. De urbanización progresiva.

Artículo 135. A toda solicitud de autorización para fraccionamiento, cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, el solicitante deberá presentar los requisitos y documentos que al efecto se establezcan en el Reglamento en Materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de la presente Ley. Asimismo, el procedimiento y los plazos para que la autoridad desahogue dicho procedimiento serán establecidos en el reglamento antes mencionado, al cual deberán sujetarse todas las autoridades a que hace referencia el artículo 156 de la presente Ley.

Artículo 136. Las preventas y promesas de ventas de lotes requerirán la autorización expedida por la autoridad municipal, quien fijará con precisión los requisitos que deben llenarse en cada caso; asimismo, vigilará la publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos autorizados a fin de que la calidad y servicio que se ofrezca sean efectivamente los autorizados.

Artículo 137. Además de los requisitos contemplados en el Reglamento en Materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de esta Ley; los propietarios y desarrolladores que soliciten autorización de fraccionamientos cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Realizar, con sus propios recursos, las obras de urbanización, y demás fijados en el proyecto autorizado, para tal efecto están obligados a otorgar fianza a favor de la Tesorería Municipal, por el monto total de las obras, misma que deberá mantenerse vigente hasta en tanto se concluyan con las mismas;



- II. A iniciar la promoción del fraccionamiento cuando se haya autorizado y haya cubierto la fianza o garantía y obtenido el permiso de ventas;
- III. A prestar los servicios públicos urbanos, desde que se inicie la venta de los lotes y hasta que se municipalice el fraccionamiento, teniendo derecho a percibir la contraprestación correspondiente de los adquirentes, propietarios o poseedores de lotes en el interior del fraccionamiento autorizado.
- IV. Garantizar el cabal funcionamiento de los servicios públicos durante un año, a partir de la fecha de entrega del fraccionamiento a la autoridad municipal. Para este efecto deberá otorgar, ante la autoridad correspondiente, fianza o garantía suficiente por vicios ocultos, a juicio de la misma;
- V. Ceder al Municipio en que esté ubicado el fraccionamiento, y en forma gratuita, las superficies que, conforme a la autorización respectiva, estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente, y
- VI. Donar, protocolizar y escriturar ante Notario Público, a favor del Estado o el Municipio según corresponda, una superficie del 10% del predio, calculada sobre el área vendible del mismo.

Las obras de urbanización y servicios públicos, son todas aquellas que tienden a garantizar la eficaz prestación de los servicios públicos, tales como tuberías, pavimentación, alumbrado público, cableado, contenedores o recolectores de basura, plantas de tratamiento de aguas residuales, y demás infraestructura que facilite la prestación de los servicios públicos, mismas que deberán correr a costa del Fraccionador. Sin embargo, la prestación de los servicios públicos deberán ser costeados por los adquirentes, propietarios o poseedores de lotes del Fraccionamiento autorizado a través del pago de las contraprestaciones correspondientes, mismas que el Fraccionador deberá percibir mediante consenso que de manera anual haga con la Junta de Vecinos o Asociación de Colonos que se constituya contractualmente.

Tratándose de fraccionamientos por etapas estos deberán cubrir todos y cada uno de los requisitos y obligaciones como si fuesen de ejecución inmediata, es decir, la autoridad no deberá autorizar una siguiente etapa hasta que esté concluida la primera.

Artículo 138. En todo fraccionamiento, las vías públicas se deberán proyectar, aprobar y ejecutar con una anchura mínima de doce metros, si se trata de calles y



de dieciocho metros, si se trata de avenidas incluyendo las banquetas que, por lo menos, serán de un metro cincuenta centímetros en las primeras y de dos metros, además de un camellón mínimo de un metro, en las segundas. Los lotes tendrán la superficie que el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente determine y el frente mínimo que fije el Reglamento respectivo de Fraccionamientos.

Artículo 139. En todo caso cuando se autoricen fraccionamientos de urbanización cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, el ayuntamiento dentro de su respectiva competencia territorial, está obligado a:

- I. Llevar a cabo la supervisión del cumplimiento de las obras de urbanización y dotación de servicios públicos;
- II. Ejercer la fianza o garantía pactada y destinarla a la conclusión de la infraestructura urbana a través de la instancia municipal correspondiente, cuando ésta no se hubiera ejecutado en el plazo estipulado, y
- III. Las demás que refiere el Reglamento de Fraccionamientos respectivos.

Artículo 140. Todo propietario o desarrollador que se le autorice la constitución de un fraccionamiento ya sea de ejecución inmediata o por etapas está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva, pudiendo ampliarse el plazo correspondiente si aún no se ha enajenado el noventa por ciento del área vendible; debe entenderse por municipalización, el acto formal mediante el cual el desarrollador entrega al Ayuntamiento respectivo, los inmuebles, el equipamiento urbano e infraestructura correspondientes, que se encuentran en posibilidad de operar eficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios.

Previo al acto de entrega – recepción de la municipalización, las autoridades tienen la obligación de escuchar a la asociación de colonos o junta de vecinos que se haya constituido, a fin de que los fraccionadores den cumplimiento a sus demandas.

Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, debiendo de mantener vigente las fianzas otorgadas,



percibiendo a cambio la contraprestación correspondiente de los adquirentes, propietarios o poseedores de lotes en el Fraccionamiento autorizado.

Artículo 141. El proceso de municipalización se llevará a cabo mediante las siguientes fases o momentos:

- I. Inspección;
- II. Recepción en fase de operación;
- III. Inspección final, y
- IV. Entrega y recepción final.

Artículo 142. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, prestará asesoría técnica y jurídica a los diversos grupos sociales legalmente constituidos para la elaboración del Proyecto de Fraccionamientos por cooperación.

Artículo 143. El fraccionamiento de urbanización progresiva que desarrolle el Municipio o grupo de régimen agrario, deberá llevar a cabo el procedimiento de desincorporación del régimen ejidal o comunal, observando para tal efecto la legislación agraria vigente, los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable vigentes, la Ley y el reglamento.

Artículo 144. Los lotes de los fraccionamientos de urbanización progresivos ejecutados por el H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, deberán ser ofertados a familias que no tengan vivienda propia y sus ingresos familiares no sean mayores a tres veces el salario mínimo vigente en el Estado, y se enajenarán mediante un sorteo con presencia de Notario Público.

CAPÍTULO V RÉGIMEN EN CONDOMINIO

Artículo 145. El régimen de condominio requiere para su otorgamiento además de lo que establece la presente Ley y el Reglamento en materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de la presente Ley, la observancia de la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.



Artículo 146. Podrán sujetarse al régimen de condominio, todo predio o edificación concluida o en proceso de construcción, siendo obligatorio para tal efecto que el propietario manifieste su voluntad expresamente ante la autoridad correspondiente de sujetarse a este régimen.

Artículo 147. La autoridad competente liberará la fianza y/o garantía, una vez que se haya revisado y validado el cumplimiento de las acciones proyectadas, misma que deberá mantenerse vigente hasta en tanto se concluya con las mismas.

Artículo 148. A toda solicitud para la autorización del condominio, el solicitante deberá presentar los requisitos y documentos que al efecto se establezcan en el Reglamento en materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de la presente Ley. Asimismo, el procedimiento y los plazos para que la autoridad desahogue dicho procedimiento serán establecidos en el reglamento antes mencionado, al cual deberán sujetarse todas las autoridades a que hace referencia el artículo 156 de la presente Ley.

Artículo 149. Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades:

I. Condominio edificado vertical u horizontal: En el que cada condómino es propietario exclusivo de una unidad condominal de uso privativo y condueño de las áreas, instalaciones y construcciones de uso común;

II. Condominio de terrenos o lotes: En el que un predio, previa las autorizaciones legales, se constituye en unidades condominales. En ningún caso los lotes de propiedad exclusiva serán menores a las superficies señaladas por su tipo de uso de suelo. En el caso del condominio de lotes habitacionales no se permitirá por ningún motivo que la superficie sea menor a noventa metros cuadrados y un frente mínimo de seis metros.

III. Condominio Mixto: En el que dentro de un mismo proyecto concurren las características a que se refieren las dos fracciones anteriores.

Para una mejor administración del condominio este podrá ser proyectado en secciones, para que cada sección tenga derechos y obligaciones de uso, disfrute y disposición a determinados bienes en común, con otras secciones del mismo.

Artículo 150. Los condominios por su uso de suelo pueden ser:

I. Habitacionales;



- II. Comerciales y de Servicios;
- III. Industriales, y
- IV. Mixtos.

Artículo 151. Además de los requisitos contemplados en el Reglamento en Materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de la presente Ley, los propietarios y desarrolladores que soliciten autorización de condominio, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Realizar con sus propios recursos, las obras de urbanización y demás establecidas o fijadas en el proyecto autorizado;
- II. Para efectos de la fracción anterior, el desarrollador otorgará la fianza a que refiere la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos;
- III. Donar y protocolizar, ante Notario Público, a favor del Municipio que corresponda, una superficie del 10% (diez por ciento) del predio a desarrollar, calculada sobre la superficie total, y
- IV. Las demás señaladas en el reglamento respectivo.

Artículo 152. En el caso de que la superficie señalada en la fracción III del artículo que antecede corresponda al predio a desarrollar, ésta no deberá ser parte del condominio, debiendo tramitarse la división correspondiente; queda prohibido que la autoridad municipal ocupe el capital o los espacios donados para uso distinto a lo establecido por la Ley.

Artículo 153. En los condominios destinados a uso comercial e industrial se deberá satisfacer todos los requisitos que establece la Ley, el reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 154. Las vialidades de los desarrollos en condominios habitacionales horizontales y verticales tendrán las siguientes características de diseño:

- I. Las calles internas deberán de tener una sección mínima de 8.00 metros que incluya superficie de rodamiento y banqueta;
- II. Los senderos peatonales que sirvan de enlace entre edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán estar constituidos por una franja pavimentada de 1.50 metros de ancho como mínimo, y



III. Las demás que refiera el o los reglamentos respectivos.

CAPÍTULO VI CONJUNTOS URBANOS

Artículo 155. Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, y en todo caso deberá cumplirse con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones relativos a cada acción urbana, así como ajustarse a las normas de equipamiento urbano; el conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Artículo 156. En los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda destinada a los sectores más desprotegidos de la población, las autoridades estatales y municipales otorgarán todas las facilidades para su tramitación, construcción y operación.

TÍTULO OCTAVO DENUNCIA CIUDADANA, SANCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I DENUNCIA CIUDADANA Y PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN

Artículo 157. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos a través del Síndico, la oficina responsable de desarrollo urbano y el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, es la autoridad competente para recibir la denuncia ciudadana, sin menoscabo de otras disposiciones aplicables.

Artículo 158. Toda persona física o moral que tenga conocimiento de que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, sus respectivos reglamentos o los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables, tendrá derecho de poner en conocimiento a la autoridad competente que corresponda, para que se dé inicio a los procedimientos administrativos respectivos y se apliquen las sanciones conducentes.



Artículo 159. La denuncia ciudadana es procedente también cuando:

- I. Se origine un deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Se cause o se puedan causar un daño al patrimonio de la federación, estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante;
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población;
- V. Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en esta Ley, no se le dé respuesta en los plazos fijados por este ordenamiento, y
- VI. No se cumpla con los términos establecidos en predios con afectaciones, cuando dichas afectaciones hayan sido notificadas al propietario.

Artículo 160. Para ejercitar la denuncia ciudadana, será suficiente el escrito de la persona física o moral que la promueva y contendrá:

- I. Nombre y domicilio del denunciante, y
- II. Relación de los hechos que motivan la denuncia con todos los datos inherentes a la misma.

Artículo 161. La autoridad receptora, una vez recibida la denuncia, acusará recibo de recepción, le asignará un número de expediente y la registrará. Transcurridos diez días de su recepción, notificará al denunciante el acuerdo correspondiente, señalado el trámite que se haya dado a la misma. Si la denuncia fuere competencia de otra autoridad, acusará de recibo al denunciante y la turnará a la autoridad competente para su trámite y resolución, notificándole al denunciante de tal hecho mediante acuerdo fundado y motivado.

Artículo 162. Una vez iniciada la instancia, la autoridad receptora llevará a cabo la identificación del denunciante, y hará del conocimiento la denuncia a la persona o autoridades a quienes se imputen los hechos denunciados o a quienes pueda afectar el resultado de la acción emprendida, a fin de que presenten los documentos y pruebas que a su derecho convenga en un plazo máximo de 15



días hábiles. A partir de la notificación respectiva, la autoridad receptora efectuará las diligencias necesarias con el propósito de determinar la existencia de los actos, hechos u omisiones constitutivos de la denuncia, así mismo en los casos previstos en la Ley y el presente Reglamento, podrá iniciar los procedimientos de inspección y vigilancia que fueren procedentes, en cuyo caso se observarán las disposiciones respectivas del presente Título.

Artículo 163. El denunciante podrá coadyuvar con la autoridad aportando las pruebas, documentación e información que estime pertinente, debiendo la autoridad dictar acuerdo manifestando las condiciones adoptadas relativas a la información proporcionada por el denunciante, y referir estas al momento de resolver la denuncia.

Artículo 164. La autoridad receptora podrá solicitar a las instituciones u organismos del sector público, social o privado, la elaboración de estudios, dictámenes o peritajes sobre cuestiones planteadas en las denuncias, que le sean presentadas.

Artículo 165. Si de las actuaciones se desprende que se trata de actos, hechos u omisiones en que hubieren incurrido autoridades estatales o municipales, emitirá las recomendaciones necesarias para promover ante estas la ejecución de las sanciones procedentes. Las resoluciones que emita la autoridad competente serán públicas, autónomas y no vinculatorias.

Artículo 166. Cuando una denuncia no implique violaciones a la normatividad urbana ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad receptora podrá resolver la misma mediante un procedimiento de conciliación. En todo caso se deberá escuchar a las partes involucradas.

Artículo 167. Para efectos del artículo anterior, siempre y cuando la denuncia no implique violaciones a la normatividad urbana ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad receptora podrá de oficio iniciar un procedimiento de conciliación bajo los principios de confidencialidad e imparcialidad.

Artículo 168. El procedimiento de conciliación se sujetará al desarrollo, plazos y formalidades que se establezcan en el reglamento correspondiente de la Ley.



Artículo 169. En atención al principio de confidencialidad del procedimiento de conciliación, la información que derive de las audiencias, así como el resultado que se obtenga de las mismas, será de uso exclusivo de la autoridad competente y estará protegida bajo los lineamientos de la Ley de Información Pública, Estadística y Protección de Datos Personales del Estado de Morelos.

Artículo 170. En caso de que los actos, hechos u omisiones denunciados contravengan las disposiciones de la presente Ley, la autoridad receptora lo hará del conocimiento del denunciante, a efecto de que éste emita las observaciones que juzgue conveniente.

Artículo 171. La formulación de la denuncia ciudadana así como los acuerdos, resoluciones y recomendaciones que emita la autoridad receptora, no afectarán el ejercicio de otros derechos o medios de defensa que pudieran corresponder a los afectados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, no suspenderá ni afectará sus plazos preclusivos, de prescripción o de caducidad. Esta circunstancia deberá señalarse a los interesados en el acuerdo de admisión de la denuncia.

Artículo 172. Los expedientes de denuncia ciudadana que hubieran sido abiertos, podrán ser concluidos por las siguientes causas:

- I. Por incompetencia de la autoridad receptora para conocer de la denuncia ciudadana planteada;
- II. Por haberse dictado la recomendación correspondiente;
- III. Cuando no existan contravenciones a la Ley o normatividad en materia urbana;
- IV. Por falta de impulso procesal del denunciante en los términos del presente capítulo;
- V. Por haberse solucionado la denuncia ciudadana mediante conciliación de las partes;
- VI. Por la emisión de la resolución derivada del procedimiento de inspección, y/o,
- VII. Por desistimiento del denunciante.

Artículo 173. Sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que procedan en el marco legal de competencia respectiva, toda persona que violente



la Ley y este Reglamento está obligado a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

CAPÍTULO II INSPECCIONES

Artículo 174. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, podrá realizar, por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento y demás ordenamientos que de ella deriven. Por lo que la persona con quien se entienda la diligencia está obligada a dar todo tipo de facilidades e informes a la autoridad, para el debido cumplimiento.

Artículo 175. El procedimiento de las inspecciones se sujetará a lo dispuesto en el reglamento que corresponda.

CAPÍTULO III INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 176. El H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos, en el ámbito de su respectiva competencia tienen la facultad de imponer las sanciones por las infracciones que se cometan y acordar las medidas de seguridad necesarias para el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, a través de las autoridades que determinen los reglamentos.

Artículo 177. Todo propietario, poseedor o desarrollador de predios así como los directores y administradores de edificaciones de cualquier tipo o clase, serán responsables por la violación a las disposiciones de la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

También serán responsables los funcionarios y empleados municipales, así como los Notarios, Corredores y demás personas investidas de fe pública, por actos que contravengan u obstaculicen los distintos Programas de Desarrollo Urbano Sustentable o violen los preceptos de la Ley y sus respectivos reglamentos.



En ambos casos le serán aplicables las sanciones o medidas de seguridad contenidas en el presente Capítulo, con independencia de la responsabilidad civil, penal o administrativa a que diera lugar la violación.

Artículo 178. Corresponde aplicar las siguientes sanciones a las infracciones que se establecen a continuación:

- I. Dar un uso distinto al autorizado o construir obras diferentes o con especificaciones distintas a las autorizadas; además del inmediato retiro o demolición de lo construido, se impondrá una multa equivalente de cinco al diez por ciento del valor de la obra ejecutada; en caso de no ser determinable, se les aplicará una multa equivalente de cuarenta, a mil quinientas veces el salario mínimo vigente;
- II. Realizar edificaciones de las que requieran autorización previa, sin haberla obtenido; además del inmediato retiro o demolición de lo construido, se les impondrá una multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de la obra ejecutada; en caso de no ser determinable, se les aplicará una multa equivalente de cien a mil quinientas veces el salario mínimo vigente;
- III. No cumplir con la orden de suspender la construcción de una edificación o no cumplir con una medida de seguridad; se les aplicará una multa equivalente de ciento cincuenta a diez mil veces el salario mínimo vigente;
- IV. Llevar a efecto la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin tener la autorización correspondiente; se les aplicará una multa equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente;
- V. No llevar a cabo las obras de urbanización o las especificadas en el proyecto autorizado; además de la ejecución de las fianzas otorgadas, se les impondrá por gastos de cobranza del cinco al diez por ciento de las obras no realizadas; en caso de no ser determinable, se les aplicará una multa equivalente de cien a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, y
- VI. Las demás que establezcan los respectivos reglamentos.

Artículo 179. Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley y el presente Reglamento, se deberá tomará en cuenta lo siguiente:

- I.- La gravedad de la infracción, considerando principalmente los daños que se hubieran producido o puedan producirse con la violación al cumplimiento



exacto de las acciones urbanas autorizadas; negativa a la obligación del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización; violación al cumplimiento de la normatividad en materia de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano Sustentable;

II.- Las condiciones económicas del infractor;

III.- La reincidencia;

IV.- El carácter intencional o negligente de la acción u omisión constitutiva de la infracción, y

V.- El beneficio directamente obtenido por el infractor por los actos que motiven la sanción.

En el caso que el infractor de cumplimiento a las medidas de seguridad señaladas en el artículo 212 de la Ley, previamente a que la autoridad competente imponga una sanción, dicha autoridad deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida.

Artículo 180. Los Notarios Públicos o cualquier autoridad investidas de fe pública que en el ejercicio de sus funciones autoricen escrituras públicas o certificaciones de documentos en los que se consignen actos que contravengan lo dispuesto en la Ley y este Reglamento, se les impondrá como sanción una multa de cien a quinientas veces el salario mínimo vigente en el Estado.

Artículo 181. El servidor público que en ejercicio de sus funciones propicie actos contrarios a la Ley o sus reglamentos, además de la aplicación de la sanción que refiere el artículo que antecede se le impondrá como corrección disciplinaria la suspensión del cargo por treinta días o suspensión definitiva en caso de reincidencia. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que corresponda.

Artículo 182. El Presidente Municipal podrán tomar las medidas de seguridad que sean necesarias, cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios cambio de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan la Ley y sus Reglamentos, así como los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, y esto sea exigido por los residentes del área que resulte directamente afectada.



Artículo 183. Para los efectos del artículo anterior, se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I. La suspensión inmediata de las obras que se estuvieren ejecutando y en su caso la demolición de las mismas;
- II. La clausura de predios e instalaciones en las que se lleven a cabo acciones de división, fraccionamiento o venta ilegal de lotes;
- III. La demolición de la obra o construcción de que se trate;
- IV. La posesión inmediata de las obras de urbanización e instalaciones de uso común, que permitan la continuidad de la prestación de los servicios públicos, y
- V. Las demás que establezcan los respectivos reglamentos.

Artículo 184. En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización, o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, fraccionadores, constructores o poseedores.

Artículo 185. Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

Artículo 186. Para la imposición de las sanciones o medidas de seguridad a que se refiere este capítulo, será oído el infractor en procedimiento instaurado por la autoridad estatal o municipal competente, mismo que se iniciará citándolo para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, y concediéndole un término de quince días hábiles para que ofrezca por escrito las pruebas en su defensa. La resolución de la autoridad deberá estar fundada y motivada y deberá emitirse en un término de diez días hábiles, contados a partir de que quede debidamente integrado el expediente con las pruebas respectivas, declarándose el cierre de integración del mismo.

CAPÍTULO IV MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 187. Todo acto emitido por la autoridad municipal podrá, dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a la fecha de su



notificación, ser recurrible mediante el Recurso de reconsideración en contra de actos y resoluciones de los Ayuntamientos, o de los Presidentes Municipales y demás autoridades municipales que los emitan.

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, sin que el interesado interponga recurso alguno, la resolución tendrá el carácter de definitiva,

Artículo 188. Los recursos que refiere el artículo que antecede se sustanciarán mediante el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

Artículo 189. Con la interposición de alguno de los recursos citados, se suspenderá inmediatamente la ejecución de la resolución impugnada y cualquier otra clase de sanciones o medidas de seguridad, la suspensión sólo se otorgará si concurren los siguientes requisitos:

- I. Que lo solicite el recurrente;
- II. Que el recurso haya sido admitido;
- III. Que de otorgarse la suspensión, no implique la continuación de actos u omisiones que ocasionen infracciones a la presente Ley, y
- IV. Que de no otorgarse la suspensión, no ocasionen daños o perjuicios a terceros en términos de la Ley o de las disposiciones que de ella emanen.

Cuando proceda la suspensión, pero pueda ocasionar daños o perjuicios a terceros, el promovente, podrá otorgar previo a la ejecución de ésta, una garantía para el pago de daños o perjuicios ocasionados, cuya cantidad será fijada por la autoridad correspondiente.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. Este Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos.

Artículo Segundo. Se abroga el Reglamento Municipal de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Municipio de Atlatlahucan, Morelos,



publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 04 de Octubre del 2000.

Artículo Tercero. Se derogan todas las disposiciones que contravengan lo establecido en este Reglamento.

Los permisos, autorizaciones o licencias, que se estén tramitando actualmente y aquellos que se presenten hasta antes de la expedición de los reglamentos a que se refiere la Ley, se atenderán conforme a las disposiciones aplicables que les dieron origen.

Las modificaciones a permisos, autorizaciones o licencias que hayan realizado conforme a la Ley y Reglamentos abrogados, se regirán conforme a las reglas que les dieron origen.

Las personas que hayan obtenido permisos, autorizaciones o licencias expedidas con anterioridad y que a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, sean sujetas a infracciones, sanciones y medidas de seguridad, se sujetarán a lo establecido en el Título Octavo de la presente Ley.

Artículo Cuarto. Los Programas de Desarrollo Urbano de competencia estatal o municipal, que se hayan formulado conforme a la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 23 de agosto del 2000, permanecerán vigentes hasta en tanto se cancelen y/o modifiquen, considerando los supuestos y procedimientos de este ordenamiento jurídico o se formulen nuevos programas.

**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
C. BENIGNO ARENALES JAHEN
SÍNDICO MUNICIPAL
C. SERGIO VIRGILIO VILLANUEVA ARENALES
REGIDOR DE HACIENDA
DRA. JESSIE LAGUNAS SÁNCHEZ
REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES
C. DAN ANZUREZ GONZÁLEZ
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS
ING. FELICIANO BARRIOS RODRÍGUEZ**



**SECRETARIO MUNICIPAL
C. NARCISO NORIEGA DE JESÚS
RÚBRICAS.**