



**MORELOS**  
2018 - 2024

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

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

## **REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación	2010/04/29
Publicación	2010/05/26
Vigencia	2010/05/27
Expidió	H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos
Periódico Oficial	4806 "Tierra y Libertad"



## **“REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS”**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y este Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, son de orden público por razón de regular, conforme a las disposiciones constitucionales que establecen las diferentes atribuciones de las instancias de gobierno estatal y municipal, las actividades relativas a fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos constituidos y que se constituyan en el territorio del municipio; sus preceptos son obligatorios tanto en su aplicación por parte de las autoridades correspondientes como en su acatamiento por parte de las personas que se encuentren dentro de los supuestos previstos por esos ordenamientos.

Son de interés social, porque representan el desarrollo ordenado de actividades en que la colectividad morelense se ve afectada en sus aspectos económico y cultural, de vivienda, de seguridad, salubridad y tranquilidad generales; señala las responsabilidades de los propietarios y realizadores de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como la obligación de la administración pública municipal de exigir esas responsabilidades y proteger y estimular las acciones correspondientes para beneficio de la población.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de este Reglamento se denominarán:

- I.- A la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, como "La Ley";
- II.- A la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos como "La Comisión Estatal";
- III.- A la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, como "La Comisión Municipal";
- IV.- Al Presidente Municipal Constitucional de Emiliano Zapata, Morelos, como "el Presidente Municipal";



- V.- A la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio como "La Secretaría";  
VI.- Al Director Municipal de Planeación y Administración Urbana, como "El Director";  
VII.- A la Dirección Municipal de Planeación y Administración Urbana, como "La Dirección", y  
VIII.- Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata, como "PMDU EZ".  
IX.- A los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, como "PPDU".  
Las demás Leyes, Reglamentos, Autoridades, Comisiones o Instituciones relacionadas se designarán con su nombre completo.

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

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 3.-** Previo acuerdo del Cabildo, el Presidente Municipal dentro de los quince primeros días de cada año nombrará a los servidores públicos municipales que formarán parte de la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, o ratificará alguno o todos los nombramientos hechos con anterioridad.

**ARTÍCULO 4.-** La Comisión Municipal se integrará de la siguiente forma:

- I.- El Presidente Municipal, quien la presidirá por sí o por el titular de la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio;
- II.- El Director Municipal de Planeación y Administración Urbana, quien fungirá como Secretario Técnico de la Comisión;
- III.- Un representante del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos;
- IV.- El Director Municipal de Catastro;
- V.- El Director Jurídico del Municipio, quien fungirá como asesor de la Comisión;
- VI.- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano o del Subcomité Sectorial de Desarrollo Urbano del Coplademun; y



VII.- Un representante de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

Podrán formar parte de la Comisión Municipal, los Regidores o quienes ellos designen, representantes de otras dependencias, organismos y colegios de profesionistas, quienes asistirán con voz, pero sin voto.

El Director Jurídico Municipal, participará en las sesiones de la Comisión, con voz, pero sin voto.

**ARTÍCULO 5.-** El domicilio de la Comisión Municipal será la cabecera municipal de Emiliano Zapata pudiendo, en casos necesarios, designar de entre el personal de la Dirección, Delegados o Comisionados transitorios en alguna de las Delegaciones Municipales.

Los Delegados o Comisionados transitorios son personal dependiente de la Dirección y estarán encargados de atender o tramitar uno o más asuntos, específicamente determinados por la Comisión Municipal. Una vez cumplidos dejará de surtir efectos el nombramiento.

**ARTÍCULO 6.-** La Comisión Municipal será instalada en la primera sesión ordinaria de cada año por el Presidente Municipal, quien la presidirá.

**ARTÍCULO 7.-** La Comisión Municipal sesionará ordinariamente el tercer jueves de cada mes, previa convocatoria; señalándose desde la primera sesión del año, el día y la hora en que se realizarán las sesiones.

Las sesiones extraordinarias requerirán convocatoria previa y por escrito, que expedirá el Secretario Técnico por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación, por acuerdo del Presidente Municipal o de quien presida en su representación. En cada sesión extraordinaria no podrán tratarse más de dos asuntos específicos y los asuntos generales que sean de mero trámite.

Si hubiere más de dos casos urgentes de fondo, se citará a los miembros de la Comisión Municipal a otra sesión extraordinaria dentro de las setenta y dos horas siguientes o para la ordinaria si ésta ha de llevarse a cabo dentro de los cinco días próximos. En estos casos no se expedirá convocatoria y bastará la citación que se haga en la sesión extraordinaria que se acuerde.



**ARTÍCULO 8.-** Al abrirse cada sesión, el Secretario Técnico comprobará la existencia de quórum, el que se formará con la asistencia de la mayoría de los integrantes de la Comisión Municipal, que tengan derecho a voto, siendo necesaria la asistencia del Presidente o su representante. Cuando falte el Secretario, el Presidente designará a cualquiera de los miembros presentes de la Comisión Municipal, para el desempeño de las funciones que a aquél corresponden. El Secretario dará lectura a la orden del día o relación de asuntos que deban tratarse.

Se redactará con precisión el acuerdo que recaiga sobre cada asunto, el que será transcrito en el Libro de Actas debidamente enumerado.

El acta deberá firmarse por los miembros de la Comisión Municipal que asistan a la sesión y el acuerdo o acuerdos serán acatados por todos aún cuando no hubiesen asistido.

**ARTÍCULO 9.-** En caso de no existir quórum legal el Presidente de la Comisión Municipal o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice dentro de las setenta y dos horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima sesión, sin perjuicio de que por la importancia de los mismos asuntos se cite a sesión extraordinaria. El Secretario hará los citatorios para llevar a efecto la ordinaria o formulará convocatoria para la fecha que se ordene si se trata de sesión extraordinaria.

Para el caso de que se cite por segunda ocasión, para tratar los mismos asuntos, la Comisión sesionará con los miembros que se encuentren presentes y los acuerdos serán acatados por todos los integrantes, aún sin haber asistido a sesión.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 10.-** Para el conocimiento y resolución de los asuntos que corresponden a la Comisión Municipal en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, los acuerdos relativos se tomarán únicamente en sesión y llenando los requisitos que señala la sección primera de este capítulo.



Por tanto, serán nulos los acuerdos y cualquier decisión que se tome individualmente, cuando sean de la competencia de aquella como órgano colegiado.

**ARTÍCULO 11.-** La Comisión Municipal, para emitir los acuerdos o tomar las decisiones de los asuntos que le competen, recabará previamente los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos de juicio que sean necesarios para garantizar que el acuerdo o decisión está dado de conformidad con lo que dispone la Ley y este Reglamento, con las demás Leyes y Reglamentos que tengan relación con el PMDU EZ, los PPDU y Sectoriales que de éste se deriven.

**ARTÍCULO 12.-** La Comisión Municipal podrá revocar sus propias decisiones o acuerdos cuando medie cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I.- Que se afecte gravemente el interés público o social;
- II.- Que la decisión o acuerdo haya sido consecuencia de error en los elementos sustanciales del bien u objeto sobre el que recayó;
- II.- Cuando se haya tomado la decisión o acuerdo mediante documentación o pruebas falsas;
- IV.- Que la resolución o acuerdo carezca de fundamentación y motivación o vaya en contra de disposiciones expresas de la ley, y
- V.- Por resolución ejecutoria de la autoridad jurisdiccional competente.

**ARTÍCULO 13.-** Para proceder a la revocación a que se refiere el artículo anterior, serán aplicables las siguientes reglas:

- I.- Sólo podrá ser solicitada por cualquiera de los miembros de la Comisión Municipal o por el Director, dentro de los dos años siguientes al día en que se emitió la resolución o acuerdo;
- II.- Únicamente se revocarán las decisiones o acuerdos que no afecten derechos legalmente adquiridos por los particulares, anteriores a la fecha de la misma resolución o acuerdo;
- III.- La solicitud será por escrito, señalándose con toda precisión la causa o causas en que se funda;
- IV.- El Director recabará dentro de los treinta días siguientes a la solicitud, las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación e



integrará el expediente respectivo. Aumentando éste hasta en una mitad para los casos que su estudio conlleve la lectura de documentos;

V.- Será sometida a la orden del día en la siguiente sesión ordinaria, después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas;

VI.- La resolución revocatoria deberá determinar con toda claridad los efectos de la misma;

VII.- La resolución se transcribirá en el Libro de Actas. Además, se asentará como nota marginal en el Libro en que conste la resolución o acuerdo revocado, y

VIII.- No procederá la revocación si no se recaban las pruebas dentro del término señalado en la fracción IV.

**ARTÍCULO 14.-** Las decisiones y acuerdos de la Comisión Municipal, se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y votantes. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

### **SECCIÓN TERCERA DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 15.-** Corresponde al Presidente Municipal establecer las políticas conforme a las cuales se realizarán las actividades relativas a la aprobación, autorización, establecimiento, desarrollo, mantenimiento, ampliación y formas de aprovechamiento, así como la división, lotificación, fusión, ampliación y modificación de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos y de los terrenos urbanos o por urbanizar dentro del Municipio.

**ARTÍCULO 16.-** En el ejercicio de las acciones a que se refiere el Artículo anterior, el Presidente Municipal vigilará la exacta aplicación de las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y en todo lo que se refiere a las materias que regula, se tomarán en cuenta la Ley, el PMDU EZ y los PPDU y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven, así como todas aquellas Leyes y disposiciones que tengan relación con la materia, las que se harán efectivas por conducto de la Comisión Municipal y por la Dirección en su caso.

**ARTÍCULO 17.-** Son atribuciones de la Comisión Municipal, además de las que le señala la Ley, las siguientes:



- I.- Conocer, analizar y autorizar los asuntos que someta a su consideración el Director y que hayan cumplido los requisitos que establecen la Ley y este Reglamento;
- II.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, para predios con superficie mayor de 5,000 metros cuadrados, con apertura de calle y cuando exceda de más de diez lotes o unidades.
- III.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, condominios de diez o más unidades condominales de cualquier tipo;
- IV.- Imponer las medidas de seguridad y sanciones a que se haya hecho acreedor el propietario o poseedor y que el Director someta a su consideración, así como determinar el monto de las mismas;
- V.- Ordenar las supervisiones y las inspecciones que juzgue necesarias;
- VI.- Conocer y autorizar el pago pecuniario de áreas de donación de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley, en su caso;
- VII.- Regular, vigilar y controlar la operación del Fondo Municipal para Adquisición de Reservas Territoriales;
- VIII.- Solicitar al Director los informes sobre el estado que guarde la protocolización de las áreas de donación a favor del municipio;
- IX.- Proponer al Cabildo la desincorporación de las áreas de donación del patrimonio municipal, manifestando la causa de utilidad pública, así como el uso o destino de aquellas de acuerdo al PMDU EZ, PPDU y a la normatividad complementaria que corresponda;
- X.- Conocer y resolver los recursos de reconsideración que se presenten en la materia, y
- XI.- Requerir la actualización de cualquier documento que juzgue necesario.

**ARTÍCULO 18.-** El Asesor Jurídico de la Comisión Municipal tendrá las siguientes atribuciones.

- I.- Emitir opinión jurídica de los asuntos que se le encomienden;
- II.- Participar sólo con voz en las sesiones, y
- III.- Las demás que específicamente le señale la Ley, este Reglamento y la Comisión Municipal.

**ARTÍCULO 19.-** La Comisión Municipal, por conducto de su



## **SECCIÓN CUARTA DEL DIRECTOR, NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES**

**ARTÍCULO 20.-** El Director es el Secretario Técnico y el ejecutor de las decisiones y acuerdos de la Comisión Municipal, además de tener atribuciones propias que ejercerá de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento. Su nombramiento y remoción es facultad exclusiva del Presidente Municipal.

Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Director dispondrá de los elementos humanos y materiales que le fije el Presupuesto de Egresos o que en su caso acuerde el Cabildo.

**ARTÍCULO 21.-** El Director tiene, como titular de la Dirección Municipal, además de las atribuciones que señala el Artículo 158 de la Ley y que asume para sí, las siguientes:

- I.- Representar a la Comisión Municipal en todos aquellos asuntos que no hubieren sido encomendados a algunos de los miembros o a otra persona;
- II.- Recibir las solicitudes e integrar los expedientes que vayan a someterse a la decisión o acuerdo de la Comisión Municipal;
- III.- Tramitar y resolver las solicitudes que sean de su competencia sobre división, fusión, modificación de fraccionamientos y condominios, así como de terrenos en general; esto es división, fusión de predios menores a cinco mil metros cuadrados y condominios menores a diez unidades;
- IV.- Notificar a la Dirección Municipal de Catastro y al Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para que se asienten las anotaciones marginales y no permitir sucesivas divisiones, en su caso;
- V.- Promover y verificar la constitución legal de las asociaciones de colonos o juntas de vecinos;
- VI.- Coadyuvar con las asociaciones de colonos o juntas de vecinos en las gestiones que hagan ante las autoridades a fin de mejorar los servicios públicos o el funcionamiento de los fraccionamientos o conjuntos urbanos;
- VII.- Organizar y tener al día el catastro interno respecto de:
  - a).- Fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;
  - b).- La división, fusión o modificación de terrenos;



- c).- Los datos estadísticos sobre la población del Municipio, y su distribución por localidades, colonias y barrios, en su caso, por área Geoestadística básica;
- d).- El número y ubicación de los ejidos y comunidades agrarias así como los planos y documentos correspondientes;
- e).- Una relación pormenorizada, que será actualizada trimestralmente, de los valores y precios de los terrenos;
- f).- El archivo de la Comisión Municipal y de la Dirección;
- g).- El inventario de los bienes materiales de que dispone;
- h).- El personal que presta sus servicios, con especificación de los empleados de confianza y los que tienen base, e
- i).- Todos aquellos elementos y datos que sean necesarios para que la Comisión Municipal pueda emitir sus decisiones y acuerdos o los que el mismo Director emita.

VIII.- Notificar y vigilar que se hagan efectivas las sanciones, medidas de seguridad y multas que imponga la Comisión Municipal;

IX.- Remitir, con al menos cinco días de anticipación a los integrantes de la Comisión Municipal, los documentos que se valorarán en la sesión a celebrar, y

X.- Las demás establecidas en la Ley en la materia de este Reglamento, así como las que se refieren a las materias de planeación y administración urbana.

**ARTÍCULO 22.-** Para el cumplimiento de las atribuciones que le corresponden, el Director estará en constante comunicación con aquellas dependencias de la Federación, del Estado, del Municipio y de los municipios conurbados, en relación con los asuntos que le competen, intercambiando los datos e informes que se requieran.

### **CAPÍTULO III DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN Y LOS FRACCIONAMIENTOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA DEL ANTEPROYECTO**

**ARTÍCULO 23.-** Los requisitos para el otorgamiento de la aprobación de anteproyectos y proyectos o de la autorización definitiva para la operación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos se establecen, para cada caso, en este Reglamento.



**ARTÍCULO 24.-** Para obtener la autorización de fusión o división de predios, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director Municipal;
2. Copia certificada por Notario de la Escritura con la que se acredita la propiedad o documento similar, como contratos o títulos de propiedad debidamente inscritos en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
3. Original o copia certificada del Certificado de Libertad de Gravamen;
4. Recibo de pago del Impuesto Predial del año;
5. Plano catastral actualizado y verificado en campo, vigente;
6. Copia de la Licencia de Uso del Suelo y plano (s) autorizado (s);
7. Original de la Factibilidad de dotación de agua potable otorgada por el Sistema de Agua Potable que le corresponda, que señale el número de fracciones cuando se trate de divisiones;
8. 4 copias del plano del proyecto de fusión o división, incluyendo croquis de localización;
9. Original o copia certificada por Notario de la Constancia del Registro Agrario Nacional sobre el régimen de tenencia del predio; a excepción de título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional o escritura emitida por la Comisión Reguladora para la Tenencia de la Tierra.

**ARTÍCULO 25.-** El trámite para aprobar y en su caso autorizar un fraccionamiento, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 162 de la Ley, se iniciará con la solicitud por escrito del interesado ante la Dirección, especificando la forma, el tipo, el modo de ejecución del fraccionamiento, la población y el lugar de ubicación, acompañada de la siguiente documentación:

1. Copia certificada por Notario de la Escritura con la que se acredita la propiedad o documento similar, como contratos o títulos de propiedad todos debidamente inscritos en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
2. Original o copia certificada del Certificado de Libertad de Gravamen;
3. Recibo de pago del Impuesto Predial, del año;
4. Plano catastral actualizado y verificado en campo de la poligonal del terreno en el que aparezcan las vías públicas con las que colinda;



5. Plano topográfico del o los terrenos, debidamente firmado por el propietario y el perito responsable, indicando las superficies de terreno que sirvan para el paso natural de aguas y los derechos de vía que hayan de respetarse, todo con su respectiva anchura, debiéndose señalar en su caso, además, la colindancia con bienes de la Federación, del Estado o de Municipios vecinos o que deban declararse conurbados, las construcciones existentes y las áreas arboladas;
6. Plano de localización de los terrenos en la zona respectiva, señalando la validez y las líneas maestras de servicios públicos;
7. La indicación sobre la factibilidad y costos aproximados de los suministros y descarga de los servicios públicos;
8. El señalamiento sobre los alineamientos y límites de las propiedades, incluyendo las de propiedad pública;
9. La documentación probatoria de que se encuentra en trámite la desincorporación del régimen ejidal o comunal, cuando se trate de fraccionamientos de urbanización progresiva.
10. Original o copia certificada del dictamen sobre la Manifestación de Impacto Ambiental expedido por la Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente; en su caso, el Informe Preventivo de Impacto Ambiental;
11. Original o copia certificada del Dictamen de Impacto Urbano, en su caso.
12. Copia de la Licencia de Uso del Suelo y Plano (s) autorizado (s);
13. Original o copia certificada de la Constancia de Agua Potable; en su caso, indicando el número de fracciones del proyecto, otorgada por el Sistema de Agua Potable que corresponda;
14. Constancia de factibilidad de suministro de energía eléctrica otorgada por la Comisión Federal de Electricidad;
15. Especificaciones del proyecto de urbanización;
16. Memoria descriptiva del proyecto;
17. Presupuesto y calendario de obra;
18. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;
19. la indicación de realizar el trámite a nombre propio o de una persona jurídica, negociación o compañía mercantil debidamente acreditada;
20. Los antecedentes del Registro Agrario Nacional, en su caso;
21. Fianza para garantizar las obras de urbanización; y
22. Las demás que le señale la Ley y este Reglamento.

**ARTÍCULO 26.-** Se consideran documentos ineludibles para el cumplimiento de presentación de requisitos los siguientes:



- I.- Acreditar la propiedad del predio;
- II.- Factibilidad de Agua Potable;
- III.- Licencia de Uso del Suelo;
- IV.- Constancia del Registro Agrario Nacional de que el terreno no es ejidal ni comunal, excepto cuando se acredita la propiedad con el Título de Propiedad otorgado por el Registro Agrario Nacional o la escritura haya sido expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**ARTÍCULO 27.-** Para aprobar de manera condicional un proyecto de fusión, división o fraccionamiento, se requieren los siguientes documentos:

- I.- Factibilidad de energía eléctrica;
- II.- Proyecto de drenaje y autorización de descarga a cuerpos de agua o barrancas expedido por la Comisión Nacional del Agua o la Unión de Usuarios Cuenca de Las Fuentes, A.C.;
- III.- Alineamiento de zona federal.

**ARTÍCULO 28.-** La sección de las vialidades en divisiones o fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos que involucren apertura de calle, deberá tener las siguientes dimensiones: 12.00 metros para vialidades secundarias, 18.00 metros para avenidas, de paramento a paramento.

**ARTÍCULO 29.-** Dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, una vez que se haya entregado toda la información que se requiere de acuerdo a lo que establecen la Ley y este Reglamento, el Director comunicará por escrito al interesado si es factible o no la aprobación del anteproyecto, para la posterior realización del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 30.-** Si no existiera factibilidad de construir o establecer el fraccionamiento la Comisión Municipal, por conducto del Director, lo hará saber al solicitante por escrito y con expresión de las causas o razones legales para ello. El interesado puede interponer el recurso de reconsideración a que se refiere el artículo 216, Fracción I de la Ley, si considera que la resolución negativa lesiona sus intereses.

**ARTÍCULO 31.-** Satisfechos los requisitos a que se refiere el Artículo 25 de este Reglamento, el Director señalará, por acuerdo de la Comisión Municipal y con



base en la normatividad en materia de desarrollo urbano, los lineamientos generales a que se sujetará el proyecto definitivo, relativo a:

I.- Las superficies y dimensiones de los lotes o porciones para oferta al público y el número de los mismos, lo que dependerá de lo establecido en la Licencia de Uso del Suelo;

II.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que pueda comprender el fraccionamiento;

III.- La ubicación, longitud y anchura de las vías públicas, conforme a lo que indica el artículo 166 de la Ley, para integración vial del fraccionamiento con las urbanizaciones y comunicaciones adyacentes; para lo cual, las calles cerradas deberán contar con un retorno vehicular, los andadores peatonales deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros, y las banquetas laterales a las vías de circulación vehicular, 1.50 metros, como mínimo. En el cruce de vialidades se construirán rampas en las banquetas, con el ancho y pendiente que faciliten el desplazamiento de personas con capacidades diferentes.

Cuando se construya un fraccionamiento con frente a una vialidad con alta afluencia vehicular, deberá preverse una vialidad de baja velocidad con dos carriles como mínimo, separado de la primera por un camellón de 1.20 metros como mínimo; el fraccionamiento deberá contar con dos accesos para la entrada y salida de vehículos.

IV.- La ubicación de las superficies necesarias para las líneas maestras de servicios públicos, con sus respectivos derechos de paso;

V.- Las áreas en que se ubiquen las superficies destinadas al equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a la normatividad en la materia en función del número de habitantes del fraccionamiento y los servicios públicos;

VI.- El área de donación al Municipio, o la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya cuando se señale fuera del fraccionamiento, y

VII.- Las áreas destinadas a otros usos distintos del objeto principal del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 32.-** Cuando la solicitud se refiera a un fraccionamiento comercial o a la zona comercial de un fraccionamiento habitacional y se considere factible de establecer, además de señalarse los lineamientos generales a que se refiere el Artículo anterior, deberá solicitarse que se prevean y dejen los espacios para carga y descarga en todos los lugares que sean necesarios, así como estacionamientos para vehículos de acuerdo a lo que indica el Reglamento de



Construcción del Municipio de Emiliano Zapata o se señaló en la Licencia de uso del Suelo correspondiente.

**ARTÍCULO 33.-** Si el fraccionamiento es industrial, deberán preverse, además, las especificaciones que se indican a continuación:

- I.- Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II.- Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes contra incendio;
- III.- Solucionar adecuadamente el tratamiento de aguas servidas y pluviales, así como los desechos y residuos industriales; y en todo caso:
  - a).- La construcción de las obras necesarias con base en la normatividad de la materia, para el almacenamiento de desechos industriales;
  - b).- La construcción de sistemas o dispositivos para evitar la contaminación ambiental de cualquier naturaleza y los riesgos por emanaciones venenosas, tóxicas y olores fétidos o desagradables, atendiendo a lo dispuesto en los ordenamientos Federales y Estatales aplicables.

Las descargas de aguas residuales deberán cumplir con la normatividad que establece la Comisión Nacional del Agua en cuanto a calidad y sitios de vertido. La violación a estas disposiciones dará lugar a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias conducentes.

- I.- Abastecimiento y suministro de energía eléctrica; y
- II.- Instalaciones de gas industrial cuando lo requiera y lo permita el abasto del mismo. En todo caso, se deberá contar con las instalaciones y depósitos para el almacenamiento de energéticos en cada unidad y según el tipo que se consuma.

**ARTÍCULO 34.-** El anteproyecto formulado con base en los lineamientos generales que se den conforme a los Artículos anteriores, se presentará ante el Director al cual corresponde, según su competencia, aprobarlo, modificarlo o rechazarlo, o bien, turnarlo a la Comisión Municipal para los mismos efectos.

**ARTÍCULO 35.-** La aprobación del anteproyecto permite al interesado acudir a las dependencias y organismos correspondientes para gestionar los siguientes elementos:



- I.- Factibilidad de dotación de agua potable, o autorización de perforación de pozo y formulación del proyecto y presupuesto respectivos;
- II.- Solución al tratamiento y a la descarga de aguas negras y jabonosas y a la formulación del proyecto y presupuesto respectivos;
- III.- Solución para el suministro y descarga de los demás servicios públicos que vayan a establecerse conforme a la forma y tipo de fraccionamiento y a la formulación de los proyectos y presupuestos de las obras e instalaciones respectivas;
- IV.- El Dictamen sobre la Manifestación de Impacto Ambiental emitido por la CEAMA;
- V.- La Constancia de No Afectación Arbórea, y
- VI.- A juicio de la Comisión Municipal, el certificado del Registro Agrario Nacional que establezca el régimen de tenencia de los terrenos.

**ARTÍCULO 36.-** Cuando la Comisión Municipal estime factible que un fraccionamiento se desarrolle y urbanice por etapas, corresponderá a la misma fijar las condiciones para que las primeras etapas se localicen y construyan en los lugares contiguos a otras urbanizaciones o, en su defecto, a los accesos al fraccionamiento.

**ARTÍCULO 37.-** Sólo podrá modificarse el anteproyecto aprobado de un fraccionamiento en los siguientes casos:

- I.- Cuando existan diferencias en la superficie del terreno en relación con la señalada en el plano del polígono verificado en campo y la que ampara el título de propiedad, o cuando sea necesario hacer pequeñas modificaciones a las manzanas, lotes o porciones sin que se disminuyan las superficies destinadas a vías y demás servicios públicos, ni se altere el trazo de las vías públicas, salvo el caso de que esto sea indispensable para la adecuada integración vial de la zona o sector;
- II.- Cuando el anteproyecto no permita la integración de los circuitos de servicios públicos o la adecuada instalación de los mismos, y
- III.- Cuando se requiera adecuarlo a proyectos específicos de obras públicas que se vayan a realizar en la zona respectiva. El procedimiento para la modificación será el mismo que para la solicitud de fraccionamiento.



## **SECCIÓN SEGUNDA DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 38.-** Al proyecto de fraccionamiento se acompañará solicitud y quedará integrado con el anteproyecto aprobado y los acuerdos, planos, documentos, presupuestos y especificaciones oficiales de los servicios públicos debidamente formulados y autorizados por la Comisión Municipal y por las dependencias y organismos respectivos, así como el recibo de pago de los derechos correspondientes a este trámite.

Todos los planos y documentos que forman parte del proyecto, para su validez, deberán estar firmados por el propietario o su representante legal y por los peritos o profesionistas responsables, así como por el Presidente Municipal y el titular de la Secretaría.

**ARTÍCULO 39.-** Para los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales, la solicitud que se acompañe al proyecto deberá contener el calendario de obras para el efecto de evitar que se causen perjuicios a los adquirentes de lotes por la falta de servicios.

Asimismo, se expresará si se solicita autorización para llevar a efecto las obras de urbanización por etapas, lo que resolverá la Comisión Municipal al aprobar el proyecto, señalando las condiciones y requisitos que habrá de satisfacer el solicitante.

**ARTÍCULO 40.-** La presentación del proyecto para cualquier tipo de fraccionamiento sólo podrá hacerse dentro del término de seis meses a partir del día siguiente a aquél en que fue aprobado el anteproyecto.

Este plazo puede ser renovado por otros seis meses, cuando el interesado lo solicite dando razones válidas, a juicio de la Comisión Municipal.

Transcurridos dichos términos sin que se haya presentado el proyecto, quedarán sin efecto todas las aprobaciones y autorizaciones anteriores otorgadas por la Comisión Municipal y por las autoridades e instituciones que lo hubieren hecho.



**ARTÍCULO 41.-** Al presentarse la solicitud y el proyecto de fraccionamiento, la Comisión Municipal o la Dirección dentro de sus respectivas competencias, analizarán todos los estudios y dictámenes técnicos y jurídicos con los cuales emitirá, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la resolución que corresponda.

El proyecto será rechazado de plano cuando no se ajuste a las disposiciones de la Ley, a este Reglamento y a las condiciones y requisitos complementarios señalados por la Comisión Municipal.

Cuando los requisitos y elementos faltantes no sean fundamentales, la Comisión Municipal o el Director en su caso, podrán ordenar que se cumplan en un plazo perentorio, a juicio de dicha autoridad.

Transcurrido el plazo que se hubiere fijado al solicitante, sin que éste lo hubiese cumplimentado, se rechazará en definitiva el proyecto.

**ARTÍCULO 42.-** Cuando la Comisión Municipal o la Dirección declaren que es procedente el proyecto presentado, ordenarán que éste se integre con todos los planos y documentos señalados en la Ley y en el presente Reglamento, después de lo cual proveerá el acuerdo aprobatorio que contendrá:

- a).- El tipo y magnitud del fraccionamiento;
- b).- La distribución de las diferentes obras según el destino de cada una de ellas;
- c).- Las obras e instalaciones de los servicios públicos que deben realizarse;
- d).- Las especificaciones a que deben ajustarse cada una de las obras;
- e).- La fecha o plazo para la iniciación de las obras así como el calendario a que se ajustará su desarrollo;
- f).- Los plazos para la realización y conclusión de las obras así como la obligación de llevar a cabo trabajos regulares para cumplir el programa;
- g).- Las especificaciones y calendario de cada etapa, si así se solicitó;
- h).- La determinación y precisión de las superficies destinadas a lotes o porciones y a los servicios públicos;
- i).- El perito o peritos responsables de la ejecución y supervisión de las obras en general y de cada una en particular;



- j).- El plazo para entregar al Ayuntamiento respectivo las superficies relativas a las vías, servicios públicos y las destinadas al equipamiento urbano;
- k).- La fecha y forma de entrega del área de donación al Ayuntamiento;
- l).- La determinación del monto de la fianza o garantía que haya de otorgar el solicitante para la realización de las obras de urbanización, conforme a las especificaciones y tiempos establecidos, y
- m).- Las condicionantes que deberán cumplirse derivadas de la Licencia de Uso del Suelo, del Dictamen de Impacto Ambiental, Dictamen de Impacto Vial y del Dictamen de Impacto Urbano, en su caso.

**ARTÍCULO 43.-** Cuando se trate de fraccionamientos en terrenos ejidales o comunales, además de los puntos indicados en el artículo anterior, se especificará lo relacionado con la desincorporación de la tenencia de la tierra del régimen social.

**ARTÍCULO 44.-** A partir de que surta efectos el acuerdo por el que se otorga la aprobación del proyecto, las áreas que aparezcan destinadas a las vías de comunicación, el equipamiento urbano, el área de donación y demás servicios públicos no podrán cambiar la finalidad, salvo modificaciones que apruebe la Comisión Municipal.

**ARTÍCULO 45.-** Es requisito indispensable para los fraccionadores, respetar las zonas arboladas salvo cuando éstas impidan u obstruyan la realización de las obras de urbanización quedando, por otra parte, obligados a cumplir con lo que establezca la Dirección Municipal de Protección Ambiental, lo que deberá asentarse en el acto de autorización.

**ARTÍCULO 46.-** De los acuerdos sobre autorización de fraccionamientos, prórrogas y modificaciones si las hubiere, se enviará copia al Presidente Municipal, al Tesorero, al Director de Impuesto Predial, y al Director del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos. Asimismo se enviará copia del acuerdo y los planos necesarios a la Dirección Municipal de Catastro y a la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado, para su conocimiento y a efecto de que tomen las medidas que correspondan. En caso de ser parte de una conurbación, se remitirá copia a los Ayuntamientos correspondientes.



## **SECCIÓN CUARTA DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 47.-** Se consideran fraccionamientos irregulares todos aquellos que:

- I.- Carezcan de autorización y se estén desarrollando como fraccionamientos de hecho, independientemente del régimen de tenencia de la tierra a que correspondan;
- II.- Se estén desarrollando mediante autorización otorgada por autoridades que no tengan competencia de acuerdo a la Ley y este Reglamento;
- III.- Carezcan de autorización expedida y firmada por el Presidente municipal, en su carácter de Presidente de la Comisión Municipal;
- IV.- No hayan llenado todos los requisitos de la Ley y este Reglamento;
- V.- Se estén desarrollando con autorización vencida;
- VI.- Se hayan realizado mediante permisos de división otorgados por las autoridades correspondientes con más de cinco lotes o porciones o más de cinco mil metros cuadrados;
- VI.- Sean relotificaciones hechas por el fraccionador, producto de una modificación no aprobada o autorizada del proyecto, o la que se derive de la fusión de varios lotes que tampoco haya sido autorizada, y
- VII.- Que no se apeguen a la normatividad establecida por el PMDU EZ y los que de éste se deriven.

**ARTÍCULO 48.-** Todo fraccionamiento construido o en desarrollo durante la vigencia de la Ley y este Reglamento, que contenga alguna de las irregularidades que se enumeran en el Artículo anterior, deberán ser regularizados en la forma y plazos que determine la Comisión Municipal o la Dirección en su caso, conforme a las reglas que se establecen en esta sección.

**ARTÍCULO 49.-** Los propietarios o los fraccionadores que se encuentren en los casos previstos por las Fracciones I y II del Artículo 47 quedarán sujetos a lo siguiente:

- I.- Cuando comparezcan voluntariamente o mediante citatorio de la Dirección, ésta ordenará que dentro del término de quince días hábiles presenten los documentos y planos a que se refiere el Artículo 25 de este Reglamento, para determinar la factibilidad o no del fraccionamiento;



II.- Si se estuvieren realizando obras de urbanización, ordenará de inmediato la suspensión de las mismas, hasta la regularización del fraccionamiento;

III.- Determinada la factibilidad del fraccionamiento, la propia Dirección dará los lineamientos generales a que se refiere el Artículo 31 de este Reglamento, conminando al propietario o al fraccionador a que en un término perentorio de sesenta días calendario, presente el proyecto definitivo, el que someterá en la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria, a consideración de la Comisión Municipal para los efectos de su aprobación o modificación;

IV.- Si no fuere factible la realización del fraccionamiento por carecer de uno o más elementos esenciales, el Director levantará acta circunstanciada que remitirá a la Secretaría, para que resuelva los problemas de cualquier asentamiento irregular, si lo hubiere, respecto de adquirentes de buena fe de lotes o porciones, e

V.- Igualmente levantará acta circunstanciada con los mismos efectos de la fracción anterior, cuando el propietario no acate la orden de suspender las obras que se estén llevando a cabo.

**ARTÍCULO 50.-** Para los efectos de la Fracción IV del Artículo anterior, se consideran elementos esenciales de un fraccionamiento:

- a).- La existencia de títulos de propiedad debidamente legalizados e inscritos en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, excepto en el caso de los fraccionamientos de tipo progresivo en terrenos de tenencia social;
- b).- Que el predio o predios en que se vaya a realizar el fraccionamiento, no esté sujeto a controversia ante la Autoridad Judicial o a la acción de las Autoridades Administrativas;
- c).- La posibilidad de realizar en los terrenos las obras de urbanización;
- d).- La posibilidad de dotar al fraccionamiento de agua potable y demás servicios;
- e).- La solvencia económica del propietario o fraccionador para realizar por sí mismo o asociado, las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, y
- f).- Que se ajusten al PMDU EZ, a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Sectoriales que de éste se deriven y al de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal de Cuernavaca.



**ARTÍCULO 51.-** En los supuestos a que se refieren los Artículos anteriores, el propietario o el fraccionador estarán obligados a cumplir con lo siguiente:

- I.- A ejecutar con sus propios recursos las obras de urbanización que se hubiesen fijado en el proyecto;
- II.- A otorgar fianza o garantía para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aprobación del proyecto;
- III.- A presentar una relación de lotes o porciones que hubiere vendido o prometido en venta, con la descripción precisa de las medidas, colindancias y superficie, así como el nombre y dirección de los adquirentes o prometidos;
- IV.- A entregar y escriturar en favor del Municipio de Emiliano Zapata el área de donación como lo establecen los Artículos 149 y 165, Fracción V de la Ley, en la forma siguiente:
  - a).- Deberá tener frente a vía pública y una proporción y ubicación tal que permita su empleo para el fin público a que se destine en el acto de autorización.
  - b).- La superficie transmitida podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, pero en el último caso deberá tener un valor equivalente al de la superficie interna, lo que se determinará mediante avalúo que se mande practicar; y
  - c).- Deberá estar libre física y legalmente;
- V.- A ceder al Municipio de Emiliano Zapata las superficies destinadas a los servicios públicos y entregar el mismo fraccionamiento a la Autoridad Municipal, de acuerdo con lo que ordena el Artículo 165 Fracción IV de la Ley, y
- VI.- A cubrir el importe de los impuestos, derechos y aprovechamientos correspondientes.

**ARTÍCULO 52.-** Cuando el propietario o fraccionador no comparezca atendiendo a los citatorios que le haga la Dirección o abandone los terrenos del supuesto fraccionamiento, lo que deberá quedar debidamente comprobado, levantará acta circunstanciada que remitirá al Agente del Ministerio Público que corresponda para que proceda conforme a sus atribuciones. Previamente, formulará un presupuesto de las obras mínimas necesarias y previo acuerdo de la Comisión Municipal lo remitirá a la Tesorería Municipal para que la haga efectiva.

Con el producto, si lo hubiere, y con las modalidades del caso, el Director obrará conforme a lo dispuesto por las Fracciones III, V y VI del Artículo 102 de este Reglamento.



**ARTÍCULO 53.-** En los casos de las Fracciones III, IV y V del Artículo 47 de este Reglamento, el Director los hará del conocimiento de la Comisión Municipal para que por acuerdo de la misma se determine si hay lugar o no a recabar pruebas y el plazo para el desahogo de las mismas; en caso afirmativo, emitirá resolución en la cual determinará con precisión las obligaciones a cargo del propietario o fraccionador y los requisitos que deberá satisfacer para regularizar el fraccionamiento.

**ARTÍCULO 54.-** En los casos de división simple con más de cinco lotes o porciones en superficies que no excedan de diez mil metros cuadrados, el Director estudiará los requisitos que se soliciten para regularizarlo, atendiendo a la necesidad de servicios públicos, especialmente de agua potable, accesos o calles y servidumbres de paso. Ordenará que el propietario elabore un plano proyecto que someterá al acuerdo de la Comisión Municipal y una vez aprobado, vigilará que se ejecute conforme a sus plazos y especificaciones.

Cuando la superficie lotificada exceda de diez mil metros cuadrados, se considerará de plano como un fraccionamiento irregular, quedando sujeto a lo que ordenan los Artículos 47 y 51 de este Reglamento y el permiso de división otorgado quedará sin efecto alguno.

**ARTÍCULO 55.-** Respecto de las modificaciones o de fusión de lotes no aprobadas, corresponde al Director, a petición de parte interesada, regularizarlas, atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 159 de la Ley y conforme a los requisitos y forma establecidos por el Artículo 95 de este Reglamento.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 56.-** Al presentarse cualquier solicitud de fraccionamiento, división o fusión de predios, el Director examinará minuciosamente los títulos de propiedad para cerciorarse de su legalidad y en casos de duda, solicitará del Director Municipal del Catastro o del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Delegado del Registro Agrario Nacional, los informes correspondientes hasta obtener la certeza de la validez del mismo y que corresponde a la persona que lo presenta por sí o por apoderado legal.



De persistir la duda o convencido de la ilegalidad del título, negará la tramitación del fraccionamiento o el permiso de fusión o división.

**ARTÍCULO 57.-** Para el otorgamiento de fianzas o garantías, se aplicarán las siguientes reglas:

I.- Las fianzas sólo serán admitidas cuando sean otorgadas por compañía autorizada y establecida dentro de la República, las que no gozarán de los beneficios de orden y exclusión;

II.- Cuando la fianza se otorgue en efectivo, el depósito se hará en la Tesorería Municipal;

III.- Cuando se acepte garantía será sólo sobre bienes inmuebles, cuyo valor deberá ser suficiente para asegurar el importe total de las obras o actos asegurados, los gastos de ejecución y de juicios en su caso, debiendo observar lo que dispone el Artículo 155, Párrafo 2º de la Ley y además:

a).- Que sean propiedad del otorgante o de persona que acepte por él la obligación;

b).- Que estén libres de gravámenes, para lo cual exhibirá el certificado correspondiente;

c).- Que las actas o testimonios en donde consten los bienes afectados en garantía, se inscriban en el Instituto del Registro Público de la Propiedad.

Dichos bienes quedarán sujetos a la acción fiscal del Municipio.

IV.- Podrá otorgarse garantía mediante contrato de mutuo sin interés con garantía hipotecaria, el cual se tramitará por conducto de un Notario Público que las partes de común acuerdo designen y el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. No se aceptará garantía hipotecaria en segundo o tercer lugar.

V.- También puede otorgarse garantía a solicitud del interesado, el que señalará los bienes para ese efecto, que deberán estar libres de gravámenes.

En este caso, el Director remitirá oficio a la Tesorería Municipal acompañando la solicitud del interesado, el testimonio del bien o bienes que asigna en garantía y el certificado de libertad de gravámenes, a fin de que dicha autoridad levante el acta correspondiente que deberá firmar el otorgante de la garantía. La misma autoridad fiscal ordenará que el acta se inscriba en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y la devolverá a la Dirección.



**ARTÍCULO 58.-** Todas las fianzas y garantías otorgadas en términos del Artículo anterior se harán efectivas, cuando así lo acuerde la Comisión Municipal, a través de la Tesorería Municipal, conforme a las disposiciones que al efecto establece la Ley de Ingresos para el Municipio de Emiliano Zapata o en su caso, la Ley de Hacienda del Estado de Morelos debiendo, en cada caso, destinarse el importe de las mismas a los fines específicos establecidos en este Reglamento.

**ARTÍCULO 59.-** La Dirección promoverá y organizará a las asociaciones de colonos o junta de vecinos de cada fraccionamiento, para los efectos que indica el Artículo 170 de la Ley.

Esta disposición será aplicable a todos los fraccionamientos ya constituidos en el Municipio y deberá llevarse el registro de cada asociación o junta.

En lo sucesivo, este requisito se exigirá en el momento en que el fraccionador haya enajenado el 25% de los lotes o porciones a juicio de la Dirección.

**ARTÍCULO 60.-** Una vez que el Ayuntamiento determinó y aceptó el área de donación, conforme a las disposiciones de la Ley, se hará un levantamiento de ésta, mismo que, junto con una copia del título de propiedad del que se deriva y una copia de la autorización del fraccionamiento, se remitirán al Notario Público que se acuerde para que, con cargo al fraccionador, se protocolice la donación.

El testimonio se inscribirá en el Instituto del Registro Público de la Propiedad. Una copia del testimonio se remitirá a la Sindicatura para su registro y control.

**ARTÍCULO 61.-** Cuando el área de donación sea sustituida por el fraccionador, se requiere que la misma se localice dentro del Municipio, que el valor de la misma sea equivalente al precio que le correspondería si se encontrara dentro del fraccionamiento y que llene los demás requisitos que para este efecto ordena la Ley.

Cumpliendo con las modalidades que establece la Ley, si el fraccionador opta por sustituir el área de donación por su valor en efectivo el Director, previa aceptación de la Comisión Municipal, ordenará por oficio que el entero se haga en la Tesorería Municipal para ingresarlo a la cuenta del Programa Municipal de Adquisición de Reservas Territoriales y no podrá ser destinado para otros fines.



**ARTÍCULO 62.-** A través del proceso de Municipalización, las áreas de los fraccionamientos correspondientes a los servicios públicos y al equipamiento urbano de carácter institucional, se escriturarán en favor del Municipio siguiendo los mismos trámites que establece el Artículo 60 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 63.-** Los fraccionadores o quienes los representen legalmente, deberán tener domicilio legal dentro del fraccionamiento o dentro del Municipio, para oír o recibir notificaciones, sin perjuicio de lo que a este respecto establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado. De cualquier modo, dentro del fraccionamiento y a la vista del público, tendrán las aprobaciones, autorizaciones, planos con especificación de medidas, colindancias, superficies, servicios públicos y demás documentación que acredite la legalidad de sus operaciones.

**ARTÍCULO 64.-** Los propietarios o los fraccionadores en su caso tienen obligación de enviar a la Comisión Municipal y a la Dirección Municipal de Catastro, una relación mensual de las enajenaciones o propuestas de venta realizadas, conteniendo la fecha de la autorización y el número que se le hubiere asignado en su caso, nombre del fraccionamiento, lote o porción enajenado o prometido en venta, número de manzana si lo hubiere; medidas, colindancias y superficie del lote o porción, nombre y dirección del adquirente y cualquier otro dato relevante relacionado con el lote o porción.

**ARTÍCULO 65.-** Los constructores, fraccionadores, responsables o los promotores de los fraccionamientos, unidades habitacionales y demás construcciones que se realicen en terrenos comunales o ejidales, tipificados como fraccionamientos progresivos tienen obligación de presentar a la Comisión Municipal los proyectos conteniendo las fuentes y distribución de los servicios públicos con que se va a dotar la obra, los espacios para la ubicación del equipamiento urbano del fraccionamiento o desarrollo, en función del número de habitantes y con base en las normas para su dosificación, la autoridad agraria de que proviene la iniciativa en su caso, la distribución de los lotes o porciones si así se proyectan y las medidas, colindancias y superficies de las mismas.

Este tipo de desarrollos considerados en el artículo 171 de la Ley requiere autorización o permiso especial de la Comisión Municipal.



Estas autoridades tienen facultad de proponer modificaciones a los proyectos a fin de ajustarlos a las políticas que en esta materia se sigan y de vigilar que no contravengan el PMDU EZ y los Programas de Desarrollo Urbano que de éste se deriven. Además, la Comisión Municipal llevará un control estricto y completo de dichas obras.

Cualquier controversia administrativa sobre este tipo de obras se someterá al conocimiento del Cabildo para que se resuelva o gestione su solución.

## **CAPÍTULO IV DE LOS CONDOMINIOS**

**ARTÍCULO 66.-** La persona que solicite autorización para edificar un condominio presentará a la Dirección el proyecto firmado por el propietario y por el perito responsable del mismo, que contendrá, además, los siguientes requisitos:

- I.- Solicitud dirigida al Director de Planeación y Administración Urbana;
- II.- Copia certificada por notario de la Escritura con la que se acredite la propiedad, inscrita en el Instituto del Registro Público de la Propiedad;
- III.- Original o copia certificada del Certificado de Libertad de Gravamen.
- IV.- Copia del recibo de pago del Impuesto Predial, del año;
- V.- Plano catastral actualizado y verificado en campo;
- VI.- Copia de la Licencia de Uso del Suelo y plano (s) autorizado (s), expedida por la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- VII.- Original o copia certificada de la Factibilidad de suministro de agua potable expedida por el Sistema de Agua Potable que corresponda;
- VIII.- Original o copia certificada de la Factibilidad de descarga sanitaria, expedida por la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- IX.- Original o copia certificada de la Factibilidad para el suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- X.- Contar con la voluntad expresa ante Notario de que va a constituir un régimen de condominio;
- XI.- Proyecto de Reglamento Interno del Condominio;
- XII.- Especificaciones y presupuesto;
- XIII.- Memoria descriptiva del proyecto;
- XIV.- Plano general del condominio (conjunto);
- XV.- Plano arquitectónico de cada una de las partes;



- XVI.- Planos de instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria;
- XVII.- Planos del sistema de tratamiento de aguas residuales y la solución a la descarga de las aguas tratadas y pluviales;
- XVIII.- Calendario de obras;
- XIX.- Original o copia certificada de la Información de predio expedida por la Delegación del Registro Agrario Nacional, excepto cuando se acredite la propiedad con Título de Propiedad expedido por el Registro Agrario nacional o escrituras expedidas por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;
- XX.- Fianza para garantizar las obras de urbanización;
- XXI.- Los lugares para la carga y descarga en condominios comerciales e industriales;
- XXII.- Los dispositivos o sistemas para el control de la contaminación ambiental en los condominios comerciales e industriales;
- XXIII.- La especificación del área privada que el propietario se reserva dentro de los terrenos del condominio si así lo decide éste, siempre que no obstruya o impida la realización o el disfrute de las áreas de uso común;
- XXIV.- La ubicación y características del área de donación;
- XXV.- Cuando se trate de conjuntos habitacionales de interés social que se constituyan bajo el régimen de condominio, presentar planos con la ubicación y características de las áreas destinadas para el equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a las normas en la materia;
- XXVI.- En su caso, original o copia certificada del Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, expedida por la Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente;
- XXVII.- Original o copia certificada del Dictamen de Impacto Urbano y/o vial, en su caso;
- XXVIII.- Los demás requisitos que a juicio de la Comisión Municipal se determinen.

**ARTÍCULO 67.-** El Director, dentro de los treinta días hábiles siguientes, examinará la factibilidad de la construcción del condominio y propondrá las modificaciones al proyecto que estime necesarias. En la siguiente Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal presentará el proyecto original y las modificaciones que hubiere propuesto, para que ésta lo apruebe o proponga otras modificaciones.



La notificación deberá ser por escrito, sino, no se autorizará.

**ARTÍCULO 68.-** Previo a la autorización del régimen de condominio y en cumplimiento de lo que establece el Artículo 179 Fracción III de la Ley, el propietario deberá protocolizar ante Notario Público la superficie del área de donación o, en su caso, enterar a la Tesorería Municipal el importe del valor de la misma de acuerdo al avalúo correspondiente, de acuerdo a las modalidades que establece el Artículo 150 de la Ley.

**ARTÍCULO 69.-** El importe del pago del área de donación deberá ser integrado al Fondo del Programa Municipal de Adquisición de Reservas Territoriales y no podrá ser destinado a fines diferentes.

**ARTÍCULO 70.-** La constancia por escrito de que el proyecto ha sido aprobado por la Comisión Municipal servirá al propietario para gestionar y obtener de las autoridades y dependencias correspondientes las licencias, autorizaciones o permisos para edificar y establecer los distintos servicios públicos, para lo cual dispondrá de un plazo de noventa días calendario, que el Director podrá prorrogar por otros tantos si fuere insuficiente.

Asimismo, con el proyecto aprobado y la copia de sus títulos de propiedad el Notario Público deberá transcribir los elementos esenciales del acto constitutivo de condominio, así como las obligaciones específicas que se ordenen en el acto de autorización. Se deberá agregar copia debidamente certificada de los planos autorizados, tanto los generales, como de cada unidad condominal; de igual forma, se agregará el reglamento autorizado del condominio, testimonio que con la documentación y planos necesarios, se inscribirá en el Instituto del Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 71.-** Con las autorizaciones y licencias respectivas, el plano general del proyecto con las modificaciones que se hubieren ordenado, los planos parciales, el Reglamento de condominio y administración y el recibo de pago de los impuestos y derechos correspondientes, el Director otorgará la autorización sobre la constitución del régimen condominio, teniendo facultad para supervisar y vigilar que las obras se realicen con estricto apego a las especificaciones del proyecto y en un plazo que no excederá de dos años según la magnitud de la obra.



**ARTÍCULO 72.-** En los condominios que se edifiquen, hasta diez unidades, ya sea horizontales o verticales, el Director tiene facultades para determinar los requisitos y especificaciones de las obras, aprobar el proyecto y otorgar la autorización definitiva apegándose en todos sus aspectos a las reglas que se establecen en los Artículos que preceden, teniendo obligación de informar a la Comisión Municipal en cada sesión ordinaria sobre las autorizaciones que hubiere otorgado.

**ARTÍCULO 73.-** Cada condominio tendrá un administrador, persona física o moral que será el representante legal de los propietarios, teniendo la suma de facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos del Código Civil del Estado de Morelos.

Su nombramiento o remoción lo hará libremente la asamblea de propietarios; sus funciones, atribuciones y responsabilidades se determinarán con toda precisión en el Reglamento de Condominio y Administración.

**ARTÍCULO 74.-** Cuando no excedan de cinco unidades, la administración del condominio podrá ejecutarse nombrando a cualesquiera de los condóminos en acuerdo tomado por la asamblea general de los mismos o bien, disponer cualquier otra forma de administración, solicitando en su caso, la opinión del Director.

**ARTÍCULO 75.-** Al concluirse las edificaciones, el propietario tiene la obligación de dar aviso por escrito a la Comisión Municipal o al Director en su caso, de la terminación de las obras.

**ARTÍCULO 76.-** Las modificaciones posteriores a la conclusión del condominio sólo podrán acordarse por la Asamblea General de Propietarios. Previo a la realización de las modificaciones, el administrador del condominio las presentará al Director para su aprobación y autorización, en el entendido de que éste podrá corregirlas o proponer otras distintas. La documentación correspondiente a estas modificaciones será anexada al expediente original.

**CAPÍTULO V**  
**DE LOS CONJUNTOS URBANOS**  
  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**DE LOS REQUISITOS Y EL PROYECTO**



**ARTÍCULO 77.-** Los conjuntos urbanos planeados y que se construyan por particulares, empresas, instituciones oficiales o por el Gobierno Estatal o Municipal, tienen obligación de cumplir con los requisitos siguientes:

- I.- Solicitud dirigida al Director de Planeación y Administración Urbana;
- II.- Copia certificada del acta o del testimonio notarial con que se acredite la constitución de la persona moral y las facultades legales de su representante;
- III.- Copia certificada por Notario del título de propiedad que acredite la tenencia legal de la superficie en que ha de construirse el conjunto;
- IV.- Copia certificada del Certificado de Libertad de Gravamen;
- V.- Copia del recibo de pago del Impuesto Predial, del año;
- VI.- Plano catastral actualizado y verificado en campo;
- VII.- Copia de la Licencia de Uso del Suelo y plano (s) autorizado (s);
- VIII.- Original o Copia certificada de la Factibilidad de agua potable otorgada por el Sistema de Agua potable que corresponda;
- IX.- Plano(s) topográfico(s); indicando escurrimientos pluviales, servidumbres de paso o derechos de vía de cualquier tipo;
- X.- Plano (s) de la poligonal (es);
- XI.- Plano (s) de lotificación (es);
- XII.- Plano (s) de sembrado de viviendas;
- XIII.- Plano (s) de edificio tipo;
- XIV.- Plano (s) general (es) de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;
- XV.- Planos de detalle de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;
- XVI.- Original o copia certificada de la Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;
- XVII.- Original o copia certificada del Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental expedido por la Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente;
- XVIII.- Original o copia certificada de la Información de predio expedida por la Delegación del Registro Agrario Nacional;
- XIX.- Fianza que garantice las obras de urbanización;
- XX.- El proyecto general del conjunto que contendrá:
  - 1.- La descripción de las áreas correspondientes a los diferentes usos que lo integren;
  - 2.- Las áreas privadas y las de uso común;
  - 3.- La descripción completa de las áreas destinadas a los servicios públicos;



- 4.- La red de drenaje, los sistemas de tratamiento y los lugares de descarga de las aguas tratadas y pluviales;
- 5.- La especificación de las obras de saneamiento ambiental;
- 6.- Las fuentes de abastecimiento de agua potable y energía eléctrica;
- 7.- La especificación de los parámetros de acuerdo a las siguientes normas:
  - 20 metros del alineamiento más cercano de las vías de acceso controlado;
  - 50 metros de eje de vía férrea;
  - 100 metros del lindero más cercano de depósitos de aguas negras;
  - 200 metros del lindero más cercano de plantas de tratamiento de basura;
  - 150 metros de zona cuyo uso o destino sea el de industria cuyo proceso de elaboración produzca sustancias o emanaciones venenosas o tóxicas, humos, polvos y olores fétidos o desagradables.
  - 200 metros del límite más cercano de la zona o predios que contengan edificaciones clasificadas como histórico monumentales y máxima de acuerdo a la importancia del monumento;
  - 200 metros del límite de depósitos de combustible y sustancias explosivas.
- e).- La memoria descriptiva de cada uno de los servicios públicos que vayan a instalarse;
- f).- El origen del financiamiento para la proyección y construcción del conjunto;
- g).- Los planos parciales de cada uno de los servicios públicos;
- h).- La descripción de los materiales que se utilizarán en la construcción del conjunto;
- i).- Los cálculos sobre la carga de población que soportará el conjunto y las previsiones para su desarrollo futuro en la misma materia;
- j).- Las áreas destinadas para la localización del equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a la normatividad correspondiente en función de la población a atender;
- k).- Las áreas de donación al Municipio;
- l).- Original o copia certificada del dictamen de impacto ambiental;
- m).- Original o copia certificada del Dictamen de Impacto Urbano y/o vial, en su caso.

**ARTÍCULO 78.-** En los conjuntos de uso habitacional las áreas que sean de uso común para los ocupantes del conjunto, como son patios, jardines, albercas, pasillos, escaleras, azoteas, lavaderos, estacionamientos, elevadores, etc., se



deberán describir en el proyecto; así como las medidas, colindancias y superficies de las unidades habitacionales o departamentos.

**ARTÍCULO 79.-** El proyecto deberá ser presentado ante la Dirección con toda la documentación y planos, llenando los requisitos que establecen la Ley y este Reglamento.

**ARTÍCULO 80.-** El Director dentro de los treinta días siguientes a la presentación del proyecto, hará las observaciones que estime necesarias para mejorarlo o ajustarlo, de acuerdo con los requisitos que se exigen y con base en la normatividad que establezca el PMDU EZ y los que de éste se deriven, pudiendo proponer modificaciones para tal efecto.

En caso de que el Director no emita observación alguna, dentro del término concedido para tal efecto, se entenderá que no hay tales, debiendo pasar el proyecto a consideración de la Comisión.

**ARTÍCULO 81.-** En la siguiente sesión ordinaria o en la extraordinaria que se convoque para el efecto, la Comisión Municipal examinará el proyecto, ratificará o no las modificaciones propuestas por el Director y podrá hacer observaciones o proponer otras modificaciones al mismo.

En este caso, concederá un plazo prudente para hacer los ajustes que se ordenan sobre el plano general y los planos parciales correspondientes.

**ARTÍCULO 82.-** Se considera aprobado el proyecto cuando la Comisión Municipal ratifique las modificaciones propuestas por el Director o formule las propias, siendo éstas, asentadas sobre los planos. Esta aprobación deberá otorgarse por oficio con las indicaciones necesarias y con la misma, el constructor gestionará las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para construir y establecer los distintos servicios públicos.

**ARTÍCULO 83.-** Hechas las correcciones o modificaciones de los planos y recabadas las licencias, permisos o autorizaciones de las dependencias gubernamentales y organismos que deban hacerlo, se otorgará la autorización para constituir el régimen en condominio. La autorización, el plano general y los



planos de cada una de las partes y servicios se inscribirán en el Instituto del Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 84.-** Para la construcción de un conjunto urbano deberán respetarse las zonas arboladas y en general los árboles existentes en el predio, salvo que obstruyan la dotación de los servicios públicos; en este caso, para cortar o banquear un árbol habrá de solicitarse la autorización de la dependencia municipal correspondiente. Es obligatoria la reforestación cuando haya los espacios necesarios, incluyendo las banquetas y camellones.

**ARTÍCULO 85.-** No podrán establecerse conjuntos urbanos en zonas arqueológicas o cuando puedan afectar monumentos históricos. En todo caso, se recabará la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para delimitar los lugares en que pueda edificarse, previa inspección y comprobación de su factibilidad.

**ARTÍCULO 86.-** No pueden tampoco bardearse o cercarse los espacios abiertos que rodeen los conjuntos urbanos para impedir el tránsito de peatones o vehículos, salvo los casos de protección al acceso vial general en prevención de accidentes personales al cruzar u ocupar la vía.

**ARTÍCULO 87.-** Cuando se dé el primero de los supuestos de excepción a que se refiere el Artículo anterior, desde la elaboración y presentación del proyecto deberá preverse:

- I.- El establecimiento de pasos a desnivel u otros medios apropiados para facilitar el cruzamiento de la vía y el tránsito de las personas;
- II.- Cuando la extensión del acceso principal sea superior a seiscientos metros de extensión o constituya el único paso, también se deberán construir puentes o túneles para el tránsito de vehículos a fin de evitar el cruzamiento del mismo.

**ARTÍCULO 88.-** Los conjuntos urbanos que se construyan junto o en medio de una o más colonias o poblados, deberán proveer la integración vial adecuada a los mismos, de acuerdo a las propuestas de la Comisión Municipal y de ser posible, ayudar a los habitantes a que establezcan los servicios públicos indispensables, así como a la integración poblacional.



**ARTÍCULO 89.-** Los responsables de todos los conjuntos urbanos ya construidos, cualquiera que sea la autoridad u organismo que los haya edificado en su caso, tienen la obligación de entregar a la Comisión Municipal copia del proyecto y planos que constituyan sus antecedentes para los efectos de control y archivo de los mismos.

**ARTÍCULO 90.-** Los propietarios, responsables o los representantes legales de los mismos, previamente a la ocupación de un conjunto urbano deben expedir el Reglamento de administración para regular las obligaciones y derechos de la autoridad u organismo que lo constituye, el uso de los servicios públicos, del administrador y de las personas, empresas o familias beneficiarias.

El Reglamento a que se refiere el párrafo anterior, deberá quedar transcrito como si a la letra se insertase a la escritura que expida el Notario, y además, dicho Reglamento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTÍCULO 91.-** Al concluirse la edificación del conjunto urbano, la dependencia gubernamental, el organismo que lo construyó o los representante legales de los mismos deben dar a la Dirección Municipal responsable de la expedición de las licencias de construcción el aviso de terminación de la obra, para los efectos de autorización de su ocupación.

**ARTÍCULO 92.-** Para los desarrollos habitacionales en los conjuntos urbanos, la asignación de unidades de habitación o departamentos debe escriturarse individualmente a las personas beneficiarias o a las que ellas designen previamente, ante la fe de Notario Público correspondiente. El testimonio de la protocolización se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Desde el momento de ocuparse un conjunto urbano, ya sea en su totalidad o por etapas, los propietarios o beneficiarios están obligados a pagar los impuestos y derechos que fije la Ley de Hacienda del Estado y La Ley de Ingresos del Municipio de Emiliano Zapata para el año correspondiente.

**ARTÍCULO 93.-** Inmediatamente que se entreguen los Conjuntos Urbanos el constituyente de éstos, tiene obligación de organizar y constituir legalmente la Asociación de Colonos.



## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EJECUCIÓN**

**ARTÍCULO 94.-** Al otorgarse la aprobación, el fraccionador está obligado a iniciar inmediatamente las obras de urbanización y la instalación de los servicios que se hayan determinado en el proyecto. Además, deberá continuar dichas obras con toda regularidad apegándose al calendario respectivo, lo que mensualmente informará a la Dirección y ésta lo verificará.

**ARTÍCULO 95.-** Para modificar, dividir o fusionar lotes de un proyecto ya aprobado o urbanizado en su caso, habrán de fundamentarse las razones y satisfacerse los siguientes requisitos:

- I.- Que se solicite por una o más personas que hubiesen acreditado la propiedad del inmueble o inmuebles;
- II.- Para los casos de modificación, que tenga por objeto ajustar las superficies al promedio general si se trata de lotes uniformes y esto sea posible, o bien en relación con lotes colindantes;
- III.- Tratándose de divisiones, que haya posibilidad de dotar a los nuevos lotes con los servicios públicos indispensables sin perjudicar a los demás adquirentes que ocupen o vayan a ocupar lotes o porciones del mismo fraccionamiento y respetando el Reglamento Interno del Fraccionamiento;
- IV.- Los casos de copropiedad se ajustarán a las condiciones de la fracción inmediata anterior;
- V.- En los casos de fusión se evitará la duplicidad o la multiplicidad de servicios públicos, especialmente el de agua potable, cuando vaya en perjuicio de los demás propietarios o del sistema de distribución de los mismos, y
- VI.- A juicio de la Dirección, se deberá garantizar la reparación o reposición de los pavimentos, banquetas, guarniciones o cualquier parte de edificaciones contiguas que puedan resultar afectadas.

Las reglas anteriores no serán aplicables cuando se trate de ajustar el proyecto, aún siendo de un fraccionamiento ya urbanizado para el cumplimiento de planes de densificación o de obras públicas determinadas por la autoridad competente.

**ARTÍCULO 96.-** Es obligación del fraccionador llevar a cabo las obras de urbanización con sus propios recursos o asociado con otras personas físicas o



morales, para lo cual deberá otorgar fianza o garantía a juicio de la Comisión Municipal, hasta por el monto de los presupuestos aprobados y a satisfacción de la misma.

**ARTÍCULO 97.-** Las obras de urbanización se realizarán por el fraccionador en la forma, especificaciones y plazos contenidos en el proyecto aprobado. Una vez concluida la totalidad de las obras o la de la etapa o sección correspondiente, la Comisión Municipal le otorgará al mismo fraccionador o a su representante legal la autorización definitiva para que pueda transmitir la posesión y dominio de lotes o porciones del fraccionamiento a terceras personas.

**ARTÍCULO 98.-** Para que un fraccionador pueda obtener autorización especial para realizar operaciones de promesa de venta o preventa previamente a iniciar las obras de urbanización, se requiere:

- I.- Que lo pida al formular su solicitud para la aprobación del proyecto, en términos de lo ordenado por el Artículo 80 de este Reglamento;
- II.- Que la Comisión Municipal o la Dirección, según su competencia, después de examinar el proyecto, la documentación, constancias y antecedentes del solicitante considere oportuno autorizarlo; lo que hará precisamente en el acuerdo que apruebe el proyecto;
- III.- Que el solicitante otorgue la garantía o fianza que le fije la Comisión Municipal, a satisfacción de ésta. Cuando se niegue la autorización especial, el fraccionador podrá interponer el recurso de reconsideración a que se refiere el artículo 216 fracción I de la Ley, si considera haber satisfecho todos los requisitos que establece este precepto.

**ARTÍCULO 99.-** Cuando las obras de urbanización ya estén en proceso de ejecución y se solicite autorización para enajenar lotes o porciones, para otorgarla, habrán de llenarse los siguientes requisitos:

- I.- Que conforme al calendario de obras se estén realizando trabajos en forma regular;
- II.- Que se haya realizado ya de un treinta a un cincuenta por ciento de dichas obras;



III.- Que se haya formalizado la transmisión del área de donación y las áreas de servicios públicos en favor del Ayuntamiento de Emiliano Zapata. Este supuesto se dará también cuando dichas obras se realicen por etapas o secciones, y  
IV.- Que se otorgue garantía o fianza para el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, hasta por el monto de las obras por realizarse a juicio de la Comisión Municipal; pudiendo ordenarse la cancelación de la garantía o fianza otorgada con anterioridad.

**ARTÍCULO 100.-** Cuando la Comisión Municipal así lo determine, para hacer efectivas las garantías o fianzas se utilizará el procedimiento administrativo de ejecución, para cuyo efecto se remitirá a la Tesorería del Ayuntamiento la póliza respectiva y copia autorizada del acuerdo que así lo determine.

**ARTÍCULO 101.-** Podrá autorizarse la realización de otro fraccionamiento sin haber concluido el anterior, a aquellos fraccionadores que estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización, y éstas tengan el avance que señala la fracción II del Artículo 99 del presente Reglamento.

Para las edificaciones en serie o ampliaciones individuales sobre una superficie ya lotificada, será la Comisión quien autorice o rechace las mismas.

**ARTÍCULO 102.-** A quienes no cumplan con el calendario de obras, con la regularidad en los trabajos o con las especificaciones técnicas aprobadas, quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

I.- El Director citará al fraccionador a una audiencia en la que expondrá los motivos del incumplimiento. En la misma audiencia podrá ofrecer las pruebas que tenga, las que se desahogarán en un término perentorio de cinco días hábiles, salvo que por su naturaleza, a juicio del Director, requieran de un plazo mayor. Dentro del mismo término podrá formular alegatos;

II.- Si el incumplimiento fue por causas plenamente justificadas, exclusivamente referentes al fraccionamiento y no imputables a negligencia del fraccionador, la Dirección Municipal le otorgará un plazo suficiente de prórroga para que cumpla;

III.- Si el interesado no comparece o compareciendo no justifica las causas del incumplimiento, la Dirección Municipal presupuestará las obras e instalaciones que no hubiere realizado dentro del plazo relativo conforme a los costos



operantes en el momento de formularse esta e incluyendo el importe de la reorganización para ejecutar las obras;

IV.- Hecho el presupuesto a que se refiere la fracción anterior, se dará vista con el mismo al interesado para que dentro del plazo de quince días hábiles haga las observaciones que crea pertinentes, ofrezca y desahogue pruebas y formule sus alegatos, relacionados únicamente con el monto del presupuesto;

V.- El Director integrará el expediente de ejecución y lo someterá al acuerdo de la Comisión Municipal para que esta determine:

- a).- Si confirma o modifica el presupuesto formulado;
- b).- Si provee la resolución, se fijará una multa al responsable del incumplimiento; y
- c).- Del importe de la fianza otorgada por el fraccionador ante la Tesorería del Ayuntamiento, se ordenará que se ejecuten las obras no realizadas, o bien se someterán a un concurso de terceros para ejecutarlas y si el saldo resulta insuficiente para cubrir el importe de las obras que se vayan a ejecutar, se harán éstas por cuenta del fraccionador.

VI.- En la ejecución de la resolución, la autoridad hará uso de la facultad económico-coactiva para garantizar el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que resulten a cargo del fraccionador por insuficiencia de la fianza o garantía otorgada, respondiendo de sus obligaciones con todo su patrimonio.

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

**ARTÍCULO 103.-** Corresponde al Director la selección, nombramiento y administración del personal de inspección y supervisión.

**ARTÍCULO 104.-** El personal de inspección y supervisión, tendrá el carácter de empleados de confianza y deben llenar los siguientes requisitos:

- I.- Ser mexicanos por nacimiento;
- II.- Ser por lo menos pasantes de arquitectura o de Ingeniería Civil;
- III.- Tener conocimientos en materia de supervisión de obra, y
- IV.- Ser de reconocida honorabilidad.

**ARTÍCULO 105.-** Para los efectos de este Capítulo el personal de inspección y supervisión, para el desempeño de sus funciones, se divide en:



- a).- Inspectores y notificadores;
- b).- Supervisores.

Los supervisores podrán realizar sus labores con nombramiento por tiempo indefinido o por comisión para un asunto determinado; pero en cualquier circunstancia, se preferirá a profesionistas de ramas afines a la materia de construcción o con conocimientos suficientes para el caso, a juicio del Director.

**ARTÍCULO 106.-** El personal a que se refiere el Artículo anterior deberá ser provisto de los documentos que lo identifiquen con su carácter oficial.

**ARTÍCULO 107.-** Toda orden de inspección o supervisión deberá otorgarla el Director por escrito, con especificación clara del inmueble o las partes del mismo que hayan de inspeccionarse, con expresión de los fundamentos legales aplicables y las causas que originen dicha orden.

La diligencia de inspección y supervisión, se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título Octavo de la Ley.

**ARTÍCULO 108.-** El Director tiene facultad para realizar actos de supervisión personalmente en casos absolutamente necesarios, pero deberá ajustarse a lo ordenado en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 109.-** Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I.- El inspector deberá contar con una orden por escrito que contendrá la fecha ubicación del inmueble por inspeccionar; en su caso, el nombre o razón social del propietario o poseedor, el objeto de la inspección, el fundamento legal y la motivación de la misma; el nombre y firma de la autoridad que expide la orden y el nombre del inspector;
- II.- El inspector deberá identificarse ante la persona que ampara la orden de inspección y, en su defecto, ante su representante, con la credencial vigente que para tal efecto expida la autoridad competente, y entregará copia legible de esta;
- III.- Los inspectores podrán efectuar la visita de inspección dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;



IV.- Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al interesado para que designe a dos personas como testigos; en caso negativo, el inspector las designará.

## **CAPÍTULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 110.-** Las sanciones a que se harán acreedores los que violen las disposiciones de la Ley y de este Reglamento se encuentran establecidas, en lo general, en el artículo 207 de la Ley.

**ARTÍCULO 111.-** Los propietarios, poseedores de predios de propiedad privada o de tenencia social, ejidales y comunales que dividan o fusionen predios sin la autorización correspondiente se harán acreedores a una sanción de 100 a 1,500 salarios mínimos.

**ARTÍCULO 112.-** Los propietarios, poseedores de predios de propiedad privada o de tenencia social, ejidal y comunal que fraccionen y comercialicen predios sin la autorización correspondiente, se harán acreedores a una sanción de 500 a 1,500 salarios mínimos o al diez por ciento del valor de las obras ejecutadas.

**ARTÍCULO 113.-** A quienes autoricen divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos en contravención a la normatividad jurídica y administrativa aplicable, se les aplicará una sanción conforme a las disposiciones del Artículo 210 de la Ley.

**ARTÍCULO 114.-** Se sancionará con 200 a 1000 veces el salario mínimo vigente en el Estado de Morelos, al promovente que realice actos de publicidad, promoción de venta de lotes, viviendas o actos de promesa de compraventa, sin contar con la autorización correspondiente, debiendo retirar el material publicitario en tres días hábiles.

Las sanciones observarán lo dispuesto en la siguiente tabla:

Motivo de la sanción	Monto de la sanción
Folletos y boletines	400 vsm
Anuncio espectacular	400 vsm



Prensa escrita	600 vsm
Radio y televisión	800 vsm
Promoción de venta	800 vsm
Promesa de compraventa	1000 vsm

## CAPÍTULO VIII DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 115.-** Los Notarios Públicos, están obligados a informar de cada una de las enajenaciones o promesas de venta protocolizadas mensualmente respecto de fraccionamientos, con los mismos datos que se citan en el Artículo 64 de este Reglamento, más el relativo al número que le corresponda dentro del libro de protocolo en que se asiente.

**ARTÍCULO 116.-** No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas o predios que contravengan este Reglamento, la Ley y los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 117.-** Conforme al artículo 73 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el Notario exigirá a la parte interesada el título o los títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.

**ARTÍCULO 118.-** El Notario podrá solicitar de la autoridad municipal, la certificación de los usos, destinos o reservas del suelo, mediante el dictamen oficial correspondiente, el cual deberá contener el fundamento técnico-jurídico de su origen y transcribirla en el cuerpo de la escritura.

**ARTÍCULO 119.-** El Notario podrá solicitar a la autoridad federal agraria correspondiente, la certificación de cualquier documento expedido por ésta, en materia de régimen de tenencia de la tierra.

**ARTÍCULO 120.-** Los Notarios Públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos en la materia de éste Reglamento, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de



áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**ARTÍCULO 121.-** Conforme a la fracción III del artículo 57 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, respecto de la redacción de las escrituras, el Notario Público consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmueble se examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o la razón por la cual no esté aún registrado.

## **CAPÍTULO IX DE LOS RECURSOS**

**ARTÍCULO 122.-** Los actos, resoluciones o acuerdos dictados con motivo de la aplicación del presente Reglamento, podrán ser impugnados mediante los recursos administrativos previstos en la Ley en su Artículo 216.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

**SEGUNDO.-** Se derogan las disposiciones administrativas de carácter Municipal, que contravengan al presente Reglamento.

**TERCERO.-** Lo no previsto por el presente Reglamento será resuelto mediante Acuerdo del Ayuntamiento de Emiliano Zapata.

**CUARTO.-** Para la tramitación de los asuntos que a la fecha se encuentren pendientes de resolución, se tomará en cuenta lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.



Dado en Emiliano Zapata, Morelos, a los veintinueve días del mes de abril del dos mil diez, en el Salón de Cabildos del Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos.

**C. ALBERTO FIGUEROA VALLADARES  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**C. FELIPE SANTA CRUZ GÓMEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
ING. CÉSAR RAÚL PÉREZ MORÁN  
SÍNDICO MUNICIPAL**

**C.C. REGIDORES**

**C. JORGE LUIS GARCÍA OCAMPO  
REGIDOR DE HACIENDA, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO; SERVICIOS  
PÚBLICOS MUNICIPALES; PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO**

**C. LETICIA GARCÍA HERNÁNDEZ  
REGIDORA DE DESARROLLO ECONÓMICO; IGUALDAD Y EQUIDAD DE  
GÉNERO; EDUCACIÓN, CULTURA Y RECREACIÓN**

**C. MARÍA ISABEL ZAGAL TORRES  
REGIDORA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS;  
BIENESTAR SOCIAL Y COORDINACIÓN DE ORGANISMOS  
DESCENTRALIZADOS**

**C.P. LUIS MARIACA ESQUIVEL  
REGIDOR DE ASUNTOS INDÍGENAS, COLONIAS Y POBLADOS;  
RELACIONES PÚBLICAS Y COMUNICACIÓN SOCIAL; DESARROLLO  
AGROPECUARIO**

**LIC. ALFREDO ORTÍZ SOTELO  
REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA; TURISMO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL  
LIC. RENÉ CORONEL LANDA**

**REGIDOR DE ASUNTOS DE LA JUVENTUD; ASUNTOS MIGRATORIOS Y  
DERECHOS HUMANOS**

**C. HORACIO ALBERTO ORTEGA JIMÉNEZ  
REGIDOR DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS; PATRIMONIO MUNICIPAL  
Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

En consecuencia remítase al Ciudadano ALBERTO FIGUEROA VALLADARES, Presidente Municipal Constitucional, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo que edita el Gobierno del



Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Emiliano Zapata, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

**C. ALBERTO FIGUEROA VALLADARES  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
C. FELIPE SANTA CRUZ GÓMEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICAS.**