



**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, CONDÓMINOS  
Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE CAUTLA,  
MORELOS**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Publicación  
Vigencia  
Expidió  
Periódico Oficial

2012/07/11  
2012/07/12  
H. Ayuntamiento de Cautla, Morelos  
4999 "Tierra y Libertad"



LIC. LUIS FELIPE XAVIER GÜEMES RÍOS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE CUAUTLA, MOR. A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL AYUNTAMIENTO DE CUAUTLA, MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 38, FRACCIÓN III, 41 FRACCIÓN I Y 60 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, Y;

### **CONSIDERANDO**

Que nuestra Carta Magna, en su artículo 115, señala al Municipio Libre como la forma de gobierno republicano, representativo y popular, que adoptarán los Estados para su régimen interno, estando aquellos investidos de personalidad jurídica y con facultad de poder manejar su patrimonio conforme a la Ley.

Las recientes reformas al precepto constitucional invocado, han dado como resultado que el Municipio este facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo Urbano Municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, entre otros puntos.

En el ámbito estatal, la Constitución Política también fue reformada para estar acorde con la Constitución Federal; en lo que a municipalización de servicios se refiere, específicamente, el capítulo VI de nuestra Constitución Local está a la par con la Federal, otorgando al Municipio atribuciones en materia de Uso de Suelo.

Las atribuciones en materia de Uso de Suelo que tiene el Municipio y que anteriormente correspondía su aplicación al Estado, se contienen en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, del 26 de Agosto del 2009, ordenamiento que tiene por objeto entre otros: regular y controlar la planeación y administración del Desarrollo Urbano en el Estado, conforme a los principios establecidos en la Constitución.

El citado ordenamiento estatal, en su artículo Cuarto Transitorio indica la obligatoriedad que tanto el Estado como los Municipios, tiene que expedir los reglamentos correspondientes a efecto de contar con el conjunto de normas



técnicas y de procedimientos para regular y controlar las actividades propias de las atribuciones que la Ley de la materia les otorgo.

En cuanto al ordenamiento que se presenta, denominado “Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Cuautla”. Se pretende con este, además de dar cumplimiento a lo señalado por la Ley de la Materia, regular y controlar el proceso de autorización de fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos en el territorio del Municipio de Cuautla.

El documento que se presenta contiene entre otros aspectos, a las autoridades en la materia, así como sus atribuciones, señalando como autoridad Municipal en la materia a la Comisión Municipal, que será la máxima autoridad para conocer, analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones.

Así mismo señalara el reglamento la forma en que acordara y tomara decisiones la Comisión Municipal y la celebración de sesiones; señalara también el funcionamiento de la Dirección y las atribuciones del Director.

Respecto de la fusión, división y el fraccionamiento de predios, se dividirá el capítulo correspondiente, para su mejor compensación, en secciones, siendo estas “del Anteproyecto” del “Proyecto de Fraccionamiento” de la “ejecución” de la “Regularización de Fraccionamientos” y “Disposiciones Finales sobre Fraccionamientos”.

Continuando con los capítulos el Reglamento contiene otros relativos a los “Notarios y Fedatarios Públicos” los “Condominios” y los “Conjuntos Urbanos”, así como en la Ley, en el reglamento se prevé la inspección y supervisión que efectuaran las Autoridades Municipales en la materia para constatar la debida observancia de las disposiciones legales en la materia, señalándose como lo indica la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, las sanciones especificas a aplicar a quienes infrinjan las citadas disposiciones legales.

Por lo anteriormente expuesto, se tiene a bien expedir el siguiente:

## **REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, MORELOS.**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**



**Artículo 1.-** Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, y este reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Cuautla, 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 Fraccionamiento, 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 su aspecto económico y cultural, de vivienda, de seguridad, salubridad, y tranquilidad generales; señala las responsabilidades de los propietarios y de 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 del Estado de Morelos.
- II. Al reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Cuautla, como "EL REGLAMENTO".
- III. A la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condóminos y Conjuntos Urbanos como "LA COMISIÓN ESTATAL".
- IV. Al Municipio de Cuautla, Morelos, como "EL MUNICIPIO",
- V. Al Presidente Municipal Constitucional de Cuautla, Morelos, como "EL PRESIDENTE MUNICIPAL".
- VI. A la Comisión Municipal de Fraccionamientos Condominios y Conjuntos Urbanos como la "COMISIÓN MUNICIPAL".
- VII. A la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales como "LA DIRECCIÓN GENERAL".
- VIII. Al Director General de Desarrollo Urbano y obras Públicas Municipales como "EL DIRECTOR GENERAL".



IX. A la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos urbanos como "LA DIRECCIÓN MUNICIPAL".

X. Al Director Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos como "EL DIRECTOR MUNICIPAL".

XI. Al Programa de Zona Conurbana: Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan como "CAYA".

Las demás Leyes, Reglamentos, Autoridades, Comisiones o Instituciones relacionadas se designarán con su nombre completo.

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

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

**Artículo 3.-** El Presidente Municipal, previo acuerdo del H. Cabildo, dentro de los quince primeros días de cada año nombrará a los funcionarios públicos municipales que ocuparán las áreas que integrarán la Comisión Municipal, ratificara alguno o todos los nombramientos hechos con anterioridad.

**Artículo 4.-** De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, la Comisión se integrará de la siguiente forma:

- I. El Presidente Municipal, quien la presidirá por si o por el titular de Desarrollo urbano y Obras públicas del Municipio.
- II. El Director Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, quien fungirá como Secretario Técnico de la Comisión;
- III. Un representante de la Dirección General de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
- IV. Un representante de la oficina de Catastro;
- V. El Consejero Jurídico del Municipio o su similar, quien fungirá como asesor de la comisión;
- VI. Un representante de la delegación del Registro Agrario Nacional en el Estado, y
- VII. Un Representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.



VIII. Un representante del los Colegios de Arquitectos así como uno del Colegio de Ingenieros.

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

El Director Jurídico Municipal o su similar, participara en las sesiones de la Comisión, con su voz, pero sin voto.

**Artículo 5.-** El domicilio de la Comisión Municipal será la Ciudad de Cuautla, Morelos 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 y 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 dejara 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 hubiera más de dos casos urgentes de fondo, se citara a los miembros de la Comisión Municipal a otras sesiones extraordinarias dentro de las setenta y dos horas siguientes o para la ordinaria si esta ha de llevarse a cabo dentro de los cinco días próximos. En este caso no se expedirá convocatoria y bastara la citada 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 formara con la asistencia de la mayoría de los integrantes de la Comisión Municipal, que tengan derecho a voto, siendo esta del 50% más uno de los integrantes para poder iniciar, 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 aquel 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 aun 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 sesión 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, aun sin haber asistido a la 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 tomaran únicamente en sesión y llenando los requisitos que señala la sección primera de este capítulo.



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

Para el caso especial de los Fraccionamientos, Condominios o Conjuntos urbanos que se pretendan llevar a cabo en territorio correspondiente a la Delegación en Tetelcingo, primeramente se deberá notificar a la Delegación ya mencionada, para que posteriormente en la Comisión Municipal se autorice cualquier desarrollo.

**Artículo 11.-** La Comisión Municipal, para emitir los acuerdos o tomar las decisiones de los asuntos que le competen, recabara 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 como lo dispone la Ley y este Reglamento, con las demás Leyes y reglamentos que tengan relación con “CAYA” y los Programas Parciales y sectoriales que de este se deriven.

**Artículo 12.-** La Comisión Municipal podrá revocar sus propias decisiones o acuerdos mediante 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 objetos sobre el que recayó;
- III. 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. Solo 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, anteriormente 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 este 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 pruebas;

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

VI. 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.

VII. 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 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, ampliación formas de aprovechamiento así como la división, notificación, 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 programa CAYA y los Programas Parciales y Sectoriales de



Desarrollo Urbano que de este se deriven, así como todas aquellas Leyes y disposiciones que tengan relación con la materia, las que serán 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:

Conocer, analizar y autorizar los asuntos que someten a su consideración el Director y que hayan cumplido los requisitos que establecen la Ley y este Reglamento.

Autorizar o rechazar, según sea el caso, divisiones, fusiones, fraccionamientos o modificaciones, para predios con superficie mayor de 5,000.00 m<sup>2</sup>, con apertura de calle o no.

Autorizar o rechazar, según sea el caso, condominios de diez o más unidades condominales de cualquier tipo;

Autorizar o rechazar, según sea el caso, los conjuntos urbanos cualquiera que sea su dimensión;

Imponer las medidas de seguridad y sanciones a que se haya hecho el acreedor el propietario o poseedor y que el director someta a su consideración, así como determinar el monto de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente.

Ordenar las supervisiones y las inspecciones que juzguen necesarias;

Conocer y autorizar el pago pecuniario de áreas de donación, en su caso;

Regular, vigilar y controlar la operación del fondo municipal para adquisición de reservas territoriales;

Solicitar al director los informes sobre el estado que guarda la protocolización de las áreas de donación a favor del municipio;

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 programa "CAYA" y a la normatividad complementaria que corresponda;

Conocer y resolver los recursos de reconsideración que se presenten en la materia, y requerir la actualización de cualquier documento que juzgue necesario.

**Artículo 18.-** La Comisión Municipal contará con un asesor, el cual tendrá las siguientes atribuciones:



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

**Artículo 19.-** La Comisión Municipal, por conducto de su Presidente o por cualquiera de sus miembros que esta designe, fungirá como encargada de la coordinación con las autoridades estatales para la elaboración y ejecución de planes relacionados con fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos ajustándose, en lo esencial, al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y las disposiciones que de él emanen.

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

**Artículo 20.-** El Director es el Secretario Técnico y el órgano executor 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 H. Cabildo.

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

1. Representar a la Comisión Municipal en todos aquellos asuntos que no hubieren sido encomendados a algunos de los miembros o a otra persona;
2. Recibir las solicitudes e integrar los expedientes que vayan a someterse a la decisión o acuerdo de la Comisión Municipal.
3. Tramitar y resolver las solicitudes que sean de su competencia sobre división, lotificación, relotificación, fusión, ampliación y modificación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como de terrenos en



- general; esto es división, lotificación, fusión de predios menores a cinco mil metros cuadrados y condominios menores a diez unidades;
4. Notificar a Catastro y a Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para que asienten las anotaciones marginales y no permitir sucesivas divisiones;
  5. Promover y verificar la constitución legal de las Asociaciones de Colonos o juntas de vecinos;
  6. 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 las colonias, barrios, fraccionamientos o conjuntos urbanos;
  7. Organizar y tener al día el Catastro interno respecto de:  
Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
    - a) Los datos estadísticos sobre la población del Estado, distribución de la misma por distritos, ciudades, villas, pueblos, colonias, barrios y comunidades;
    - b) El número y ubicación de los ejidos y comunidades agrarias así como los planos y documentos correspondientes.
    - c) El archivo de la Comisión Municipal y de la Dirección;
    - d) El inventario de los bienes materiales de que dispone;
    - e) El personal que presta sus servicios, con especificación de los empleados de confianza y los que tienen base;
    - f) 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.
  8. Notificar y vigilar que se hagan efectivas las sanciones, medidas de seguridad y multas que imponga la Comisión Municipal;
  9. Remitir, con al menos cinco días de anticipación a los integrantes de la Comisión Municipal, los documentos que se valoraran en la sesión a celebrar, y
  10. Todas las demás establecidas en la Ley y en este Reglamento.

**Artículo 22.-** Para el cumplimiento de las atribuciones que le corresponden, el Director estará en comunicación constante 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, O DIVISIÓN DE PREDIOS Y LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **SECCIÓN PRIMERA**

### **DEL ANTEPROYECTO**

**Artículo 23.-** Los requisitos para el otorgamiento de aprobación de proyectos o de la autorización definitiva para la construcción y operación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, serán los que se establecen para cada caso en el capítulo correspondiente de la Ley y de este Reglamento.

**Artículo 24.-** Para la tramitación de fusión o división de predios deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
2. Identificación del Propietario.
3. Poder Notarial en caso de no ser dueño o poseedor según documentos.
4. Escrituras copia certificada.
5. Certificado de libertad de gravamen.
6. Boleta predial actualizada.
7. Plano Catastral verificado en campo.
8. Dictamen de uso del suelo
9. Factibilidad de agua potable para cada predio
10. Plano (s) de división y/o fusión.

**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. Solicitud dirigida al Director de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
2. Identificación del Propietario;
3. Poder Notarial en caso de no ser dueño o poseedor según documentos;



4. Escrituras copia certificada;
  5. Certificado de libertad de gravamen;
  6. Boleta predial actualizada;
  7. Plano Catastral verificado en campo;
  8. Dictamen de uso del suelo;
  9. Factibilidad de agua potable;
  10. Constancia de factibilidad de Comisión Federal de Electricidad;
  11. Especificaciones del proyecto y memoria del mismo;
  12. Presupuesto y calendario de obras;
  13. Plano general de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias;
  14. Plano general de Conjunto;
  15. Plano de lotificación;
  16. Fianza de garantía de las obras de urbanización;
  17. Resolución de impacto ambiental expedida por la Comisión Estatal;
- Las demás que señale la Comisión.

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

- I. Acreditar la personalidad del interesado con respecto al predio según la Ley;
- II. En el caso de Fraccionamientos Poder Notarial en caso de persona diferente al dueño del predio;
- III. Uso de suelo de acuerdo a lo establecido en el CAYA;
- IV. Constancia del Registro Agrario Nacional de que el terreno no es ejidal ni comunal.

**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;
- III. Alineamiento de zona federal, en su caso.

**Artículo 28.-** Deberá entenderse por:

- I. Fusión, cuando dos o más predios limítrofes se unen para formar un todo.



II. División, cuando de un predio se forman dos o más límites, sin que exceda de cinco fracciones, con o sin apertura de calle.

III. Fraccionamiento, la división de un predio en fracciones regulares o irregulares en un número de seis o superior, con o sin apertura de calles;

IV. Condominio, el régimen jurídico en 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 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.

V. Conjunto urbano, régimen jurídico que se establece en un polígono determinado de terreno, en el cual se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo y que puede incluir dos o más de las modalidades descritas en las fracciones anteriores y;

VI. Modificación, el cambio total o parcial, en la estructura aprobada y autorizada de una división, fusión, condominio o conjunto urbano.

**Artículo 29.-** La sección de las vialidades en divisiones o fusiones con apertura de calle, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, deberá tener las siguientes dimensiones: 12.00 metros para vialidades secundarias y 18.00 metros para avenidas incluyendo banquetas.

**Artículo 30.-** Ninguna autorización de las diferentes modalidades contenidas en este reglamento podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo cualquier acto a esta disposición y la autoridad competente podrá impedirlo por cualquier medio a su alcance, incluyendo la demolición de obras o el retiro de obstáculos.

**Artículo 31.-** 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 establece la Ley y este Reglamento, el Director comunicara, por escrito, al interesado, si es factible o no la aprobación del anteproyecto para la posterior realización del fraccionamiento.



**Artículo 32.-** Las autorizaciones de divisiones de hasta cinco fracciones deberán apegarse a los siguientes criterios:

- I. No se autorizará una división cuando esta de cómo resultado una fracción menor a lo señalado en el programa de desarrollo urbano o al lote mínimo que marca esta Ley; y
- II. Una vez otorgada una autorización de división en cinco fracciones, no se aprobarán subdivisiones posteriores, a menos que el predio cuente ya con escritura propia, de no ser así, será considerada como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones que le impone esta Ley y su Reglamento, y el reglamento de construcción.

**Artículo 33.-** 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 imponer el recurso de reconsideración a que se refiere el artículo 216 fracciones I y II de la Ley, si considera que la resolución negativa lesiona sus intereses.

**Artículo 34.-** Satisfechos los requisitos a que se refiere el artículo 25 de este Reglamento, el Director señalara, por acuerdo de la Comisión Municipal y con base en la normatividad en materia de desarrollo urbano, los lineamientos generales a que se sujetara 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: 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 de Centro de





Población correspondiente determine y el frente mínimo que fije este Reglamento, para integración vial del fraccionamiento con las urbanización 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 m, y las banquetas laterales a las vías de circulación vehicular 1.50 m como mínimo.

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 35.-** 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 al 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 Cuautla y la Licencia de uso del suelo.

**Artículo 36.-** Si el fraccionamiento es industrial deberán preverse 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 trámite de aguas servidas y pluviales, así como los desechos y residuos industriales 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 dispositivos para evitar la contaminación ambiental de cualquier naturaleza y los riesgos por emanaciones venenosas,



toxicas 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.

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

**Artículo 37.-** El anteproyecto formulado con la 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 38.-** La aprobación del anteproyecto permite al interesado acudir a las dependencias y organismos correspondientes para gestionar los siguientes elementos:

I. Solución al abasto de agua potable y formulación del proyecto y presupuestos respectivos.

II. Solución al tratamiento y a la descarga de aguas negras jabonosas y a la formulación del proyecto y presupuestos 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. La procedencia y licencia del fraccionamiento por lo que hace a los aspectos de impacto ambiental;

V. Los permisos correspondientes para el desmonte del terreno y la tala de árboles, y

VI. A juicio de la Comisión Municipal, el certificado del Registro Agrario Nacional que establezca el régimen de tenencia de los terrenos.



**Artículo 39.-** 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 40.-** Solo podrá modificarse el anteproyecto aprobado de un fraccionamiento en los siguientes casos:

I. Cuando existan diferencias en las superficies del terreno en relación con la señalada en el plano del polígono verificado en campo y la que ampare el título de la 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 41.-** Al proyecto de fraccionamiento se acompañara solicitud y quedará integrado con el anteproyecto integrado 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 de 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 Dirección General.

**Artículo 42.-** Para los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales la solicitud que se acompaña 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.

Así mismo, 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 43.-** La presentación del proyecto para cualquier tipo de fraccionamiento, solo podrá hacerse dentro del término de seis meses a partir del día siguiente a aquel en que fue aprobado el anteproyecto. Este plazo puede ser renovado por otros seis meses, cuando el interesado lo solicite dando razones validas, a juicio del a Comisión Municipal.

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

**Artículo 44.-** 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, y 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 cumpla en un plazo perentorio a juicio de dicha autoridad. Transcurrido el plazo que se hubiere fijado al solicitante sin que este lo hubiere complementado, se rechazara en definitiva el proyecto.



**Artículo 45.-** Cuando la Comisión Municipal o la Dirección declaren que es procedente el proyecto presentado, ordenaran, que este 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:

1. El tipo y magnitud del fraccionamiento.
2. Los plazos para la realización y conclusión de las obras así como la obligación de llevar a cabo trabajos regulares para cumplir el programa;
3. Las especificaciones y calendario de cada etapa, si así se solicita
4. La determinación y precisión de las superficies destinadas a lotes o porciones y a los servicios públicos,
5. El perito o peritos responsables de la ejecución y supervisión de las obras en general y de cada una en particular.
6. El plazo para entregar al H. Ayuntamiento respectivo las superficies relativas a las vías, servicios públicos y las destinadas al equipamiento urbano.
7. La fecha y forma de entrega del área de donación al H. Ayuntamiento.
8. 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
9. Las condicionantes que deberán cumplir derivadas de la Licencia o Dictamen de Uso de Suelo, del Dictamen de Impacto Ambiental y del Dictamen de Impacto Urbano, en su caso.
10. La distribución de las diferentes obras según el destino de cada una de ellas;
11. Las obras e instalaciones de los servicios públicos que debe realizarse,
12. Las especificaciones que deben ajustarse cada una de las obras
13. La fecha o plazo para la iniciación de las obras así como el calendario a que se ajustará

**Artículo 46.-** Cuando se trate de fraccionamientos en terrenos ejidales o comunales, además de los puntos indicados en el artículo anterior, se especificara lo relacionado con la desincorporación de tenencia de la tierra del régimen social.

**Artículo 47.-** 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 autoridad competente.

**Artículo 48.-** Es requisito indispensable para los fraccionadores, respetar las zonas arboladas salvo cuando estas impidan u obstruyan la realización de las obras de urbanización quedando, por otra parte, obligados a cumplir con lo que establece el Reglamento de Ecología y Protección al Medio Ambiente del Municipio de Cuautla,, lo que deberá asentarse en el acto de autorización.

**Artículo 49.-** De los acuerdos sobre autorización de fraccionamientos, prorrogas y modificaciones si las hubiere, se enviará al Presidente Municipal, al Tesorero, al Director de Impuesto Predial y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

Así mismo se enviará copia del acuerdo y los planos necesarios a la Dirección General de Catastro y a la Dirección General de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado, para su conocimiento a efecto de que tomen las medidas que correspondan.

En caso de ser parte de una conurbación, se remitirá copia a los Ayuntamientos correspondientes.

El acuerdo se publicará por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA EJECUCIÓN**

**Artículo 50.-** 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.

**Artículo 51.-** Para modificar, dividir o fusionar lotes de un proyecto ya aprobado o urbanizado en su caso, habrá de fundamentarse las razones y satisfacerse los siguientes requisitos:



1. Que se solicite por una o más personas que hubiesen adquirido la propiedad o la posesión de lotes o porciones;
2. 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;
3. Tratándose de divisiones, que haya posibilidad de dota 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;
4. Los casos de copropiedad se ajustan a las condiciones de la fracción inmediata anterior;
5. 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
6. Se deberá garantizar, a juicio de la Dirección la reparación o reposición de los pavimentos, banquetas, guarniciones o cualquier parte de las edificaciones contiguas que puedan resultar afectadas.

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

**Artículo 52.-** 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 53.-** Las obras de urbanización se realizarán por el fraccionador, en la forma, con las especificaciones y en los plazos contenidos en el proyecto aprobado. Una vez concluida la totalidad de las obras o de la etapa o sección correspondiente, la Comisión Municipal le otorgara el 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 54.-** 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:

1. Que lo pida al formular su solicitud para la aprobación del proyecto , en términos de lo ordenado por el artículo 41 de este Reglamento;
2. Que la Comisión Municipal o la Dirección, según 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;
3. Que el solicitante otorgue la garantía o fianza que le fije la Comisión Municipal, a satisfacción de esta. 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 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Estado de Morelos, si considera haber satisfecho todos los requisitos que establecen este precepto.

**Artículo 55.-** 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:

1. Que conforme al calendario de obras se estén realizando trabajos en forma regular,
2. Que se haya realizado ya de un treinta a un cincuenta por ciento de dichas obras
3. Que se haya formalizado la transmisión del área de donación y las áreas de servicios públicos a favor del H Ayuntamiento de Cuautla. Este supuesto se dará también cuando dichas obras se realicen por etapas o secciones, y
4. Que se otorguen 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 56.-** Respecto de los Artículos 50, 51 y 52 del presente Reglamento, para hacer efectivas las garantías o fianzas cuando la Comisión Municipal así lo determine, se utilizará el procedimiento administrativo de ejecución, para cuyo





efecto se remitirá a la Tesorería del H. Ayuntamiento la Póliza respectiva y copia autorizada del acuerdo que así lo determine.

**Artículo 57.-** Podrá autorizarse la realización de otra sección del fraccionamiento sin haber concluido el anterior, a aquellos fraccionadores que estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización, y estas tengan el avance que señala el Artículo 52 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 58.-** A quienes no cumplan con el calendario de obras, con la regularidad en los trabajos o con las especificaciones técnicas aprobadas, quedaran 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 requieran de un plazo mayor a juicio del Director. Dentro del mismo termino 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 de prorrogas suficientes 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 fijara una multa al responsable del incumplimiento; y
- c) Del importe de la fianza otorgada por el fraccionador ante la tesorería del H. Ayuntamiento, se ordenara 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 estas por cuenta del Fraccionador.
- I. 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.

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

**Artículo 59.-** Se considerarán 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.
- VII. Sean retificaciones 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
- VIII. Que no se apeguen a la normatividad establecida por el CAYA y los que de este se deriven.



**Artículo 60.-** 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 plazo que determine la Comisión; Municipal o la Dirección en su caso, conforme a las reglas que se establecen en esta sección.

**Artículo 61.-** Los propietarios o los fraccionadores que se encuentren en los casos previstos por el del Artículo 56 quedarán sujetos a lo siguiente:

- I. Cuando comparezcan voluntariamente o mediante citatorio de la Dirección, esta ordenara que dentro 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, ordenara 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, invitando al propietario o al fraccionador a que en un término perentorio de sesenta días calendario, presente el proyecto definitivo, para su aprobación o modificación;
- IV. Si no fuere factible la realización del fraccionamiento por carecer de uno o más elementos esenciales, el Director levantara acta circunstanciada que remitirá a la Comisión Municipal de Fraccionamientos Condominios y Conjuntos Urbanos, para que resuelva los problemas de cualquier asentamiento irregular, si lo hubiere, respecto de adquirentes de buena fe de lotes o porciones,
- V. Igualmente levantara 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 62.-** Para los efectos de la fracción IV del Artículo anterior, se considera elementos esenciales de un fraccionamiento:

- a) La existencia de títulos de propiedad debidamente legalizados e inscritos en el Registro público de la Propiedad, 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 asociados, las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, y
- f) Que se ajusten al CAYA, a los programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de este se deriven y al de Ordenamiento de la Zona Conurbada Intermunicipal de Cuautla.

**Artículo 63.-** En los supuestos que se refieren los Artículos anteriores, el propietario o el fraccionado estarán obligados a cumplir, como mínimo con lo siguiente:

- a) A ejecutar con sus propios recursos las obras de urbanización que se hubiesen fijado en el proyecto;
- b) A otorgar fianza o garantía para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aprobación del proyecto;
- c) A presentar una relación de lotes o porciones que hubiere vendido o prometido en venta, con la descripción precisa de las medidas, colindancias y superficies, así como el nombre dirección de los adquirentes o prometidos;
- d) A entregar y escriturar a favor del municipio de Cuautla el área de donación como lo establece el Artículo 165 fracción IV y V de la Ley.
- e) deberá tener una ubicación que permita su empleo para el fin público a que se destine en el acto de autorización y tener frente a una vía pública;
- f) 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 comercial solicitado a la Cámara para la Adquisición de Bienes Patrimoniales (CABE) o un integrante del Colegio de Peritos Valuadores de Morelos que se mande practicar, y
- g) Deberá estar libre de ocupación.
- h) A ceder al Municipio de Cuautla las superficies destinadas a los servicios públicos y entregar el mismo fraccionamiento a la Autoridad Municipal.



i) A cubrir el importe de los impuestos, derechos y aprovechamientos correspondientes.

**Artículo 64.-** cuando el propietario o fraccionador no comparezcan atendiendo a los citatorios que le hagan 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 lo haga efectivo. Con el producto si lo hubiere y con las modalidades del caso, el Director obrará conforme a lo dispuesto por las Fracciones 1, 2, y 4, del Artículo 55 de este Reglamento.

**Artículo 65.-** En los casos que no se cumpla con el Artículo 56 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, el plazo para el desahogo de las mismas en caso afirmativo, y 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 66.-** 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 estudiara 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, vigilara que se ejecute conforme a sus plazos y especificaciones.

Cuando la superficie lotificada exceda de diez mil metros cuadrados, se considerara de plano como un fraccionamiento irregular, quedando sujeto a lo que ordenan los Artículo 59 de este Reglamento y el permiso de división otorgado quedara sin efecto alguno.



**Artículo 67.-** Respecto de las modificaciones o de fusión de lotes no aprobadas, corresponde al Director, a petición de la parte interesada, regularizarlas, atendiendo a lo siguiente:

Deberá entenderse por:

- I. Fusión, cuando dos o más predios limítrofes se unen para formar un todo;
- II. División, cuando de un predio se forma dos o más límites, sin que exceda de cinco, con o sin aperturas de calles;
- III. Fraccionamiento, la división de un predio en fracciones regulares o irregulares en un número de seis o superior, con o sin apertura de calles;
- IV. Condominio, el régimen jurídico en 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.
- V. Conjunto urbano, régimen jurídico que se establece en un polígono determinado de terreno, en el cual se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo y que puede incluir dos o más de las modalidades descritas en las fracciones anteriores y
- VI. Modificación, el cambio total o parcial, en la estructura aprobada y autorizada de una división, fusión condominio o conjunto urbano.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 68.-** Al presentarse cualquier solicitud de fraccionamiento, división o de fusión de predios, el Director examinará minuciosamente los títulos de propiedad para cerciorarse de su legalidad y en casos de duda, solicitará del Director de Catastro o 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 69.-** Para el otorgamiento de fianzas o garantías, se aplicarán las siguientes reglas:

I. Las fianzas solo 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 solo 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 además asegurarse:

a) Que sean propiedad del otorgante o de la 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 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 Registro Público de la Propiedad y la devolverá a la Dirección.



**Artículo 70.-** 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 Cuautla 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 71.-** La Dirección promoverá y organizará a las asociaciones de colonos o junta de vecinos de cada fraccionamiento, para:

I. Destinar el área de donación para equipamiento urbano que requiera el fraccionamiento y/o la zona colindante y este previsto en el programa de desarrollo urbano correspondiente;

II. Revisar y aprobar el Reglamento Interno del fraccionamiento y normar su estricto cumplimiento, cuidando siempre su apego a la presente Ley, su Reglamento de Construcción Municipal, a la regulación establecida de los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables;

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 72.-** Una vez que el ayuntamiento determine y acepte el área de donación, se hará un levantamiento de esta, 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 Registro Público de la Propiedad.

Una copia del testimonio se remitirá a la Dirección de Patrimonio Municipal para su registro y control.

**Artículo 73.-** Cuando el área de donación sea sustituida por el fraccionador, se requiere que la misma se halle 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.

Si el fraccionador opta por sustituir el área de donación por su valor en efectivo, el Director previa aceptación de la Comisión Municipal ordenara 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 74.-** Las áreas correspondientes a los servicios públicos y el equipamiento urbano de carácter institucional de los fraccionamientos, se escriturarán en favor del Municipio siguiéndose los mismos trámites que establece el Artículo 69 de este Reglamento.

**Artículo 75.** Los fraccionamientos 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/o demás documentación que acredite la legalidad de sus operaciones.

**Artículo 76.-** Los propietarios o los fraccionadores en su caso tienen obligación de enviar a la Comisión Municipal y a la Dirección General 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 77.-** Los constructores, fraccionadores, responsables o los promotores de los fraccionamientos, colonias, 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 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 CAYA y los Programas de Desarrollo Urbano que de este se deriven. Además, debe llevarse por la Comisión Municipal un control estricto de dichas obras.

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

**Artículo 78.-** Si las superficies requeridas no se obtuvieron mediante contrato se recurrirá a la expropiación por causa de utilidad pública, para proveer a la satisfacción de las necesidades que estén debidamente justificadas para el desarrollo de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos conforme a las siguientes reglas:

- I. Se ajustará a los procedimientos establecidos por la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública vigente en el Estado; pasando los predios así obtenidos a formar parte del patrimonio municipal;
- II. Se requerirá acuerdo expreso de la Comisión Municipal proveído en la sesión correspondiente, a solicitud de la misma o de los propietarios o constructores de las obras para iniciar los trámites;
- III. Únicamente se podrán expropiar las superficies de terreno necesarias, en los siguientes supuestos:
  - a) La construcción, conservación o ampliación de servicios públicos adyacentes o complementarios;
  - b) La apertura, ampliación o alineamiento de calles o la construcción de calzadas, puentes caminos y túneles para el acceso o para facilitar el tránsito;



c) La construcción de obras para la captación, abastecimiento o depósito de agua potable o de riego en su caso; el depósito de aguas negras o jabonosas así como aquellas que se requieran para la potabilización o tratamiento de las mismas.

d) La construcción de obras para el saneamiento o para impedir la transmisión de enfermedades, plagas, epidemias, epizootias, inundaciones, incendios, polvos, emanaciones tóxicas o venenosas, olores fétidos o molestos y en general, de aquellas obras necesarias para regular o mejorar el medio ambiente; y

e) Las demás que a juicio de la Comisión Municipal se requieran para establecer, mejorar o preservar la seguridad, salubridad y la tranquilidad, o cualquiera de las previstas en el Artículo 2º de la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública y que tengan relación con el desarrollo apropiado de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos.

IV. Cuando la expropiación de terrenos o la celebración de contratos para adquirirlos sea solicitada por los propietarios o constructores de las obras a que se refiere la Ley no sea de la exclusiva incumbencia de la Administración Pública realizarlas, a juicio de la Comisión Municipal, la indemnización o costo de los terrenos y constructores en su caso expropiados, serán a cargo de los propietarios o constructores;

V. El Decreto Expropiatorio o el Contrato si lo hubiere, para la adquisición de terrenos o construcciones para beneficio de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos o de los vecinos en general, así como el avalúo que determine el monto de la indemnización o pago, se incorporarán al acto de autorización para que surtan todos los efectos legales que de ellos se derivan.

#### **CAPÍTULO IV. DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS.**

**Artículo 79.-** 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 73 de este Reglamento, más el relativo al número que le corresponda dentro del libro de protocolo en que se asiente.



**Artículo 80.-** 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 81.-** Conforme al artículo 74 de la Ley del Notario 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 acredite la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.

**Artículo 82.-** 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 83.-** El Notario podrá solicitar a la autoridad federal agraria correspondiente, la certificación de cualquier documento expedido por esta, en materia de régimen de tenencia de la tierra.

**Artículo 84.-** Los Notarios Públicos solo podrán autorizar escritura de actos, convenios y contratos en la materia de este 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, y este Reglamento y obras disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**Artículo 85.-** 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 refiera la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o la razón por la cual no estén aun registrados.



## **CAPÍTULO V. DE LOS CONDOMINIOS.**

**Artículo 86.-** La persona que solicite autorización para edificar un condominio presentará a la Dirección el proyecto firmado por el propietario y por el profesionista responsable del mismo, así como:

1. Solicitud dirigida al Director de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
2. Identificación del Propietario.
3. Poder Notarial en caso de no ser dueño o poseedor según documentos.
4. Escrituras copia certificada.
5. Certificado de libertad de gravamen.
6. Boleta predial actualizada.
7. Plano Catastral verificado en campo.
8. Dictamen de uso del suelo.
9. Factibilidad de agua potable para cada parte.
10. Plano de red de drenaje del condominio, sistema de tratamiento de aguas residuales, y solución de aguas pluviales.
11. Los lugares para la carga y descarga en condominios comerciales e industriales.
12. La distribución de las instalaciones eléctricas.
13. Los dispositivos o sistemas para el control de la contaminación ambiental en los condominios comerciales e industriales.
14. La especificación del área privada que el propietario se reserva dentro de los terrenos del condominio si así lo decide este, siempre que no obstruya o impida la realización o el disfrute de las áreas de uso común.
15. La ubicación y características del área de donación.
16. Cuando se trate de conjuntos habitacionales de interés social que se constituyan bajo el régimen de condominios, la ubicación y características de las áreas destinadas para el equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a las normas en la materia.
17. El dictamen de la manifestación de impacto ambiental, en su caso.
18. El dictamen de impacto urbano, en su caso.
19. Plano (s) de división y/o fusión en su caso.
20. Presupuesto de áreas de urbanización.



21. Planos de distribución de agua potable.
22. Plano general de lotificación.
23. Plano de cada parte.
  - I. El dictamen de impacto urbano, en su caso;
  - II. Contar con la voluntad expresa y ante notario de que va a constituir un régimen de condominio; y
  - III. Los demás requisitos que a juicio de la Comisión Municipal se determinen;

**Artículo 87.-** 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 esta lo apruebe o proponga otras modificaciones. La notificación deberá ser por escrito, sino no se autorizará.

**Artículo 88.-** Previamente a la autorización del régimen de condominios 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 defecto enterar a la Tesorería Municipal el importe del valor de la misma de acuerdo al avalúo bancario correspondiente.

**Artículo 89.-** 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 90.-** El proyecto aprobado que la Comisión Municipal habrá de expedir por escrito, servirá al propietario para gestionar y obtener de la 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 tanto si fuere insuficientes.

Así mismo 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 Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 91.-** Con las autorizaciones y licencias respectivas el plano general del proyecto con las modificaciones que se hubieren ordenado, los planos parciales, el Reglamento de condominios y administración y el recibo de pago de los impuestos y derechos correspondientes, el Director otorgará la autorización para edificar el 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 92.-** en los condominios que se edifiquen con tres a 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 proceden, teniendo obligaciones de informar a la Comisión Municipal en cada sesión ordinaria las autorizaciones que hubiere otorgado.

**Artículo 93.-** 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.

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

**Artículo 94.-** 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 95.-** 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 96.-** Las modificaciones posteriores a la conclusión del condominio solo podrán acordarse por la Asamblea General de Propietarios. Previo a la realización de las modificaciones, el Administrador del Condominio las presentará al Director para la aprobación y autorización, en el entendido de que este podrá corregirlas o proponer otras distintas. La documentación correspondiente a estas modificaciones será anexada al expediente original.

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

**Artículo 97.-** Los conjuntos urbanos planeados y que se construyan por particulares, empresas, instituciones oficiales o por el Gobierno Estatal o Municipal, tiene obligación de presentar su solicitud ante el Director y satisfacer los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
2. Copia de la Escritura con la que se acredite la propiedad
3. Certificado de libertad de Gravamen
4. Pago del Impuesto Predial al corriente
5. Plano Catastral Verificado en campo
6. Dictamen de Uso de Suelo y plano autorizado
7. Constancia del sistema de Agua Potable de la factibilidad de agua potable para cada una de las fracciones.
8. Plano(s) topográfico(s)
9. Plano(s) de la poligonal (es)
10. Plano(s) de lotificación (es)
11. Plano(s) de sembrado de vivienda
12. Plano(s) de edificio tipo
13. Plano(s) de servicio de energía eléctrica
14. Plano(s) de drenaje
15. Plano(s) de agua potable y,





16. Los demás que señale el Reglamento de la Ley
17. Presupuesto de áreas de urbanización.
18. La especificación de los parámetros observando las siguientes normas:
  - 20 metros de 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 planta 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 clasificadas como histórico monumentales y máxima de acuerdo a la importancia del monumento;
  - 200 metros del límite de depósito de combustible y sustancias explosivas.
  - La memoria descriptiva de cada uno de los servicios públicos que vayan a instalarse;
  - El origen del financiamiento hará la proyección y construcción del conjunto
  - La descripción de los materiales que se utilizarán en la construcción del conjunto;
  - Los cálculos sobre la carga de población que soportará el conjunto y las previsiones para su desarrollo futuro en la misma materia;
  - Las áreas de donación al Municipio;
  - El dictamen de impacto ambiental
  - Las demás que a juicio de la comisión municipal se consideren necesarias.

**Artículo 98.-** En los conjuntos de uso habitacional las áreas que sean 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 que establecen la Ley y este Reglamento.



**Artículo 99.-** 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 100.-** 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 exigen y con base en la normatividad que establezca el CAYA y los que de este 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 101.-** 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 sobre el plano general y los planos parciales correspondientes, los ajustes que se ordenan.

**Artículo 102.-** Se considera aprobado el proyecto cuando la Comisión Municipal ratifique las modificaciones propuestas por el Director o formule las propias, siendo estas asentadas sobre los planos. Esta aprobación deberá otorgarse por oficio con las indicaciones necesarias y con la misma, el constructor gestionará las licencias, permisos autorizaciones que se requieran para construir y establecer los distintos servicios públicos.

**Artículo 103.-** 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 edificar el conjunto. La autorización, el plano general y los planos de cada una de las partes y servicios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 104.-** En la construcción de un conjunto urbano deberán respetarse las zonas arboladas y en general, los árboles existentes en el predio salvo que



obstruyan la realización de los servicios públicos. Para cortar un árbol en su totalidad 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 105.-** No podrán establecerse conjuntos urbanos en zonas arqueológicas o cuando puedan afectar monumentos históricos. En todo caso, se recabara la autorización de Instituto Nacional de Antropología e Historia para delimitar los lugares en que pueda edificarse, previa inspección y comprobación de su factibilidad.

**Artículo 106.-** 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 107.-** cuando 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 108.-** 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 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 109.-** 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 110.-** 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 demás, dicho Reglamento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 111.-** Al concluirse la edificación del conjunto urbano, la dependencia gubernamental, el organismo que lo construyo o los representantes legales de los mismos deben dar a la Dirección de Licencias de construcción el aviso de terminación de la obra, para los efectos de autorización de su ocupación.

**Artículo 112.-** Para los desarrollos habitacionales de 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 del Notario Público correspondientes. El testimonio de la protocolización se inscribirá en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

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 Cuautla para el año correspondiente

**Artículo 113.-** Inmediatamente que se entreguen las unidades habitacionales o departamentos a las personas beneficiarias, el administrador o el constituyente del conjunto en su caso, tiene obligación de organizar y constituir legalmente la asociación de colonos con un representante por cada unidad o departamento.



## **CAPITULO VII. DE LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN.**

**Artículo 114.-** Corresponde al Director la selección, nombramiento y administración del personal de inspección y supervisión.

**Artículo 115.-** El personal de inspección y supervisión, tendrá el carácter de empleados de confianza y deben llenar los siguientes requisitos:

- I. Ser mexicano por nacimiento
- II. Ser por lo menos pasantes de Arquitectura o de Ingeniería Civil;
- III. Tener conocimientos suficientes en materia de construcciones, y
- IV. Ser de reconocida honorabilidad.

**Artículo 116.-** Para los efectos de este capítulo el personal de inspección y supervisión, para el desempeño de sus funciones, se dividen 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 117.-** El personal a que se refiere el Artículo anterior deberá ser provisto de los documentos que lo identifiquen con su carácter oficial.

**Artículo 118.-** 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.

**Artículo 119.-** El Director tiene facultad para realizar actos de supervisión personalmente y en casos absolutamente necesarios.

## **CAPÍTULO VIII.**



## **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD.**

**Artículo 120.-** El Gobernador del Estado, por conducto del Secretario de Desarrollo Urbano y obras Públicas del Estado, así como el Presidente municipal tiene facultad para imponer sanciones, en el ámbito de su competencia correspondiente, por las infracciones a esta Ley y su Reglamento, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservar la seguridad, salubridad y tranquilidad en materia urbana.

**Artículo 121.-** Los propietarios y poseedores de predios y fincas así como los directores y administradores de edificaciones de cualquier tipo o clase, serán responsables de las infracciones que se cometan, del pago o cumplimiento de las sanciones y medidas de seguridad que impongan las autoridades competentes.

También serán responsables los funcionarios y empleados de los Gobiernos Estatal y Municipal, así como los notarios, corredores y demás personas investidas de la fe pública, por actos que contravengan u obstaculicen los distintos programas de desarrollo urbano y los preceptos de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 122.-** A los realizadores de obras públicas del Estado, o de los Ayuntamientos, cuyos contratos les sean adjudicados mediante concurso, les serán aplicables las sanciones que en cada caso prevean las estipulaciones correspondientes; por incumplimiento del mismo pero fuera de lo estipulado sean responsables también por la violación a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 123.-** Las sanciones a que se refiere este capítulo, se harán efectivas a los responsables independientemente de las sanciones penales a que se hagan acreedores y que imponga la autoridad competente. Cuando las sanciones sean pecuniarias, se harán efectivas por conducto de las oficinas de la Secretaría de Hacienda del Estado.

**Artículo 124.-** Cuando con una sola acción se violen dos o más disposiciones de las comprendidas en el Artículo 14 de esta Ley, se podrá fijar el monto de cada sanción a imponer una sanción global, en todo caso, se señalarán los preceptos legales violados y el motivo o razones de la sanción.



**Artículo 125.-** Las medidas de seguridad serán de ejecución inmediata cuando las circunstancias del caso así lo requieran. De no ser necesario y urgente, se procurara oír a la persona interesada o afectada por la medida. Asimismo, cuando el caso lo amerite, se tomaran las medidas de seguridad que sean pertinentes, independientemente de que se impongan las sanciones pecuniarias cuando se cometan infracciones.

**Artículo 126.-** En todos los casos en que con motivo de la aplicación de esta ley y su Reglamento, se descubra un delito previsto en las leyes correspondientes la autoridad respectiva levantara un acta que turnara a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras públicas, la que mediante oficio la remitirá a la Procuraduría General de Justicia del Estado para que esta proceda conforme a su atribuciones.

**Artículo 127.-** Son infracciones a esta Ley y su Reglamento, y sus correspondientes sanciones, las siguientes:

I. A quienes no cumplan con las obligaciones de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, o lo haga con falsedad o fuera del plazo que se les hubiere concedido, se harán acreedores a una multa equivalente a setenta y cinco veces el salario mínimo vigente.

II. A lo que de un uso distinto o construyan obras diferentes o especificaciones distintas a las aprobadas y autorizadas por la autoridad competente del Estado o del Ayuntamiento correspondiente, se les impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, o hasta del diez por ciento del valor de la obra ejecutada.

III. A los que realicen edificaciones de las que requieran aprobación o autorización previa sin haberla obtenido, se les aplicará una sanción equivalente de cien a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, o hasta el diez por ciento de la obra ejecutada.

IV. A los que realicen edificaciones sin cumplir con las normas técnicas, especificaciones o diseño del proyecto aprobado, se les impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, o hasta el diez por ciento de la obra ejecutada.



V. A quienes no cumplan la orden de suspender la construcción de una edificación o cumplir con una medida de seguridad, se les aplicará una sanción equivalente de ciento cincuenta a diez mil el salario mínimo vigente.

VI. A los que lleven a efecto la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin tener la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente.

VII. Al que impida la inspección o supervisión de un predio, obra en proceso, edificación o la instalación de los servicios, se le impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente.

VIII. Al que realice una edificación o instalación de servicios domésticos, fusión o divida un predio, con el deliberado propósito de impedir u obstruir un servicio público o una servidumbre, se le impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente.

IX. Al que por medio de edificaciones o cualquier otro obstáculo impida o trate de impedir después de ser requerido para ello, la realización de un programa de desarrollo urbano, se le impondrá una sanción equivalente de cien a diez mil veces el salario mínimo vigente.

X. Al que altere, rectifique o modifique planos aprobados de obras o construcción sin permiso u orden de la autoridad competente, se le impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, sin perjuicio de su consignación a la autoridad competente en su caso de que su acción entrañe un delito, sin perjuicio de que las alteraciones, rectificaciones, o construcciones, se ajusten a planos aprobados, a su costa.

XI. Las demás que establezcan la ley.

**Artículo 128.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponden a los funcionarios y empleados del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos a quienes se les impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, por:

a) Dar trámite a documentos contrato o convenios que contravengan lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento o a los Programas, Decretos y Resoluciones relativas al Desarrollo Urbano o del Estado o del Municipio respectivo.





- b) Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, proporcionar datos confidenciales a extraños a la administración o aprovechamiento de tales datos.
- c) Exigir a título de cooperación, colaboración, ayuda u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, no prevista en esta Ley.

**Artículo 129.-** A los responsables a que se refiere el Artículo anterior, la primera vez que infrinja dicho precepto, además de la sanción pecuniaria que se les fije, se les impondrá como corrección disciplinaria la suspensión del cargo empleo por treinta días. En caso de reincidencia, la separación será definitiva, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiere incurrido y que sancionara las autoridades correspondientes.

**Artículo 130.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados del Registro Público de la Propiedad, Notarios Públicos de número y por Receptoría y en general a los funcionarios investidos de fe pública los que se harán acreedores a una multa equivalentes de cien a diez mil salarios mínimos vigentes, y las demás sanciones que se establezcan, por:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios o minutas que contravengan en lo dispuesto en los Programas, Decretos o Resoluciones relativos al Desarrollo Urbano del Estado.
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los Programas, Decretos o Resoluciones relativos al Desarrollo Urbano del Estado.
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y,
- IV. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y demás ordenamiento aplicables a esta materia.

**Artículo 131.-** Los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado cuando infrinjan las disposiciones del precepto anterior, quedaran sujetos a lo dispuesto en el Artículo 205 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos. Los notarios públicos y demás personas investidas de la fe pública, serán sancionados de acuerdo con lo establecido en la Ley del Notariado.



**Artículo 132.-** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, podrá tomar las medidas que por acuerdo o a su juicio respectivamente sean necesarias, para impedir que se le lesione o vea afectado el interés, la seguridad, la salubridad y la tranquilidad o el interés, derechos o posesiones de los particulares, mediante la edificación de obras en proceso de construcción o terminadas, el uso ilegal de áreas y predios u obstáculos de cualquier naturaleza, que impidan el desarrollo urbano planificado en sus distintas formas y fases.

**Artículo 133.-** Para los efectos del Artículo anterior, se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I. La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo, cuando no se ajusten a los programas de desarrollo urbano o a los proyectos y autorizaciones que para el efecto se les hubieren otorgado.
- II. La suspensión de obras que puedan poner en peligro la seguridad, salubridad o tranquilidad públicas o el equilibrio ecológico de la zona.
- III. La suspensión de obras que no se ajusten a las normas técnicas establecidas.
- IV. La suspensión de toda clase de trámites ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, respecto de acto de traslación de dominio, que no se ajusten a los programas de desarrollo urbano inscritos en el mismo o no autorizados, cuando se requiera esa autorización.
- V. La suspensión de obras y la orden de llenar determinados requisitos que se requieran para continuarlas u obtener la autorización correspondiente, cuando no impliquen una contravención a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano o una lesión grave al interés público social.
- VI. La orden de ejecución, modificación o ajuste de obras complementarias para garantizar la salubridad o tranquilidad pública así como la funcionalidad de las construcciones y servicios públicos.
- VII. La ocupación de predios y edificaciones para la realización de los programas de desarrollo urbano, previa audiencia que se otorga a los interesados.
- VIII. La demolición de las construcciones que pongan en peligro inminente la seguridad y la salubridad pública.



IX. La clausura temporal o definitiva de edificaciones o instalaciones para la ejecución de obras de desarrollo urbano o por motivos de seguridad, salubridad o tranquilidad pública.

X. El señalamiento vial o la desviación del tránsito de vehículo o peatonal, por razones de seguridad.

XI. La prohibición de mover los límites físicos debidamente marcados para evitar peligros o posibles daños a personas o bienes

XII. El desalojo de personas o bienes de áreas y predios para la realización de obras públicas o para evitar daños a vecinos en la ejecución de programas de desarrollo urbano.

XIII. Cualquier otra medida apropiada o urgente, tendiente al cumplimiento exacto de los preceptos de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 134.-** Corresponde a la autoridad municipal vigilar y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, e imponer las sanciones por acciones u omisiones cometidas por los desarrolladores así como acordar las medidas de seguridad necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en esta ley y el reglamento municipal de fraccionamientos.

**Artículo 135.-** Toda persona que no cumpla con lo establecido en la ley y su Reglamento, se hará acreedor a las sanciones administrativas que expresamente se establezcan para tal efecto, independientemente de ejercitar la acción penal que corresponda.

**Artículo 136.-** La autoridad municipal solo podrá acordar las medidas de seguridad que establece la Ley y el reglamento de fraccionamientos, asimismo podrá ordenar que se ejecuten en forma inmediata las que sean necesarias cuando se lesione el interés público o de los particulares.

**Artículo 137.-** Para efectos del Artículo anterior, el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y la Dirección General de Catastro se abstendrán de realizar la inscripción y registro de las acciones urbanas descritas en este título, hasta en tanto no se hayan protocolizado ante notario público.



**Artículo 138.-** La Comisión Coordinadora del Plan Estatal y el Secretariado de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y los Presidentes Municipales que correspondan en el ámbito de su competencia podrán tomar las medidas que por acuerdo o a su juicio respectivamente sean necesarias, para impedir que se lesione o vea afectado el interés, la Seguridad, la Salubridad y la tranquilidad o el interés, derechos posesiones de los particulares mediante la edificación de obras en proceso de construcción o terminadas, el uso ilegal de áreas y predios u obstáculos de cualquier naturaleza, que impidan el Desarrollo urbano planificado en sus distintas formas y fases.

**Artículo 139.-** Cuando se fraccione en terrenos de tenencia social sin la autorización correspondientes, los poseedores de los mismos se harán acreedores a las sanciones que se establecen en esta Ley y el Ayuntamiento no autorizara la introducción de ningún servicio público, en tanto no se obtenga la autorización correspondiente.

**Artículo 140.-** Cuando se realicen fraccionamientos en terrenos de tenencia social sin autorización y en zonas no urbanizables o de preservación ecológica de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento, además de aplicar las sanciones que se establecen en este reglamento y en la Ley no estará obligado a autorizar ni a realizar inversión alguna para la introducción de los servicios públicos como electrificación, agua potable, drenaje, transporte público y otros.

**Artículo 141.-** Cuando se realicen fraccionamientos sin autorización en terrenos de tenencia social y los adquirentes de los lotes soliciten al Ayuntamiento las autorizaciones para la introducción de los servicios públicos, la autoridad municipal requerirá al fraccionador, ejidatario o comunero, poseedor del predio, así como tramitar la autorización correspondiente y se le aplicará las sanciones que se establecen este reglamento y su Ley.

**Artículo 142.-** 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 100 a 1,500 salarios mínimos o al diez por ciento del valor de las obras ejecutadas.



**Artículo 143.-** A quienes autoricen divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos en contravención a la normatividad jurídica y administrativa aplicable, se les aplicara una sanción de 100 a 500 salarios mínimos.

## **CAPITULO IX. DE LOS RECURSOS.**

**Artículo 144.-** 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.

### **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 por el H. Ayuntamiento de Cuautla.

**CUARTO.-** Para la tramitación de los asuntos que a la fecha se encuentren pendientes de resolución, se tomará en cuenta lo dispuesto por el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos.

**LIC. LUÍS FELIPE XAVIER GÜEMES RÍOS.  
PRESIDENTE MUNICIPAL.  
C. JUANITA GUERRA MENA.  
SÍNDICO MUNICIPAL.  
PATRIMONIO MUNICIPAL.  
LIC. ERIK GONZÁLEZ GARCÍA.  
REGIDOR.**



**C. BENITO RICARDO OROZCO VELEZMORO.  
REGIDOR.  
C. ARTURO CASTAÑEDA BAUTISTA.  
REGIDOR.  
C. ELEUTERIO SANTIBAÑEZ RIVERA.  
REGIDOR.  
PROFR. ROGELIO GALLARDO CARRILLO.  
REGIDOR.  
C. ALMAQUIO SILVESTRE SÁMANO RÍOS.  
REGIDOR.  
L.A.E. RICARDO CALVO HUERTA.  
REGIDOR.  
C. BRENDA ANAHÍ CARRILLO HERRERA.  
REGIDORA.  
C. JESÚS CORONA DAMIÁN.  
REGIDOR.  
DR. ARTURO DAMIÁN CRUZ MENDOZA.  
REGIDOR.  
MTRA. DES. EDUC. ANA GUERRERO PINZÓN.  
REGIDORA.  
LIC. LUÍS MIGUEL ANDREU ACOSTA.  
SECRETARIO MUNICIPAL.  
RÚBRICAS.**