



**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 ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAQUILTENANGO, MORELOS.**

**OBSERVACIONES GENERALES.- FE DE ERRATAS** al presente Reglamento, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

Aprobación	2002/02/07
Publicación	2003/09/17
Vigencia	2003/09/18
Expidió	H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango, Morelos.
Periódico Oficial	4278 Segunda Sección "Tierra y Libertad"



EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAQUILTENANGO MORELOS Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Y TÍTULO SEXTO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, 53 FRACCIÓN II, 155, 156, 157 FRACCIÓN IV Y 159 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS: Y

### **CONSIDERANDOS**

1.- QUE EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONSTITUCIONALES QUE SE DETERMINAN A FAVOR DE LOS MUNICIPIOS, EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAQUILTENANGO, MORELOS EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA 7 DE FEBRERO DEL DOS MIL DOS, SE CREA EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAQUILTENANGO MORELOS, A FIN DE ORGANIZAR LA SUPERVISIÓN, VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTOS EN CUANTO A DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.

2.- QUE PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LO QUE DISPONE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y ESTATAL ASÍ COMO LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAQUILTENANGO SE HA DADO A LA TAREA DE REGLAMENTAR A FIN DE QUE EN UN SOLO DOCUMENTO SE ENCUENTRE TODO LO INHERENTE A LA VIGILANCIA, EJECUCIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y DE UNA MEJOR DEFENSA DEL PARTICULAR EN CUANTO A ACTOS DE AUTORIDAD QUE VIOLAN GARANTÍAS INDIVIDUALES DE LOS MISMOS REFERENTES AL DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO CON EL OBJETIVO DE UN MEJOR CONTROL JURÍDICO Y TÉCNICO QUE EJERZA LA PRESENTE ADMINISTRACIÓN.

3.- CON DICHA NORMATIVIDAD EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAQUILTENANGO, MORELOS BUSCA QUE EN TODOS LOS CASOS QUE



IMPLIQUEN DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRA PÚBLICA, SE ASEGUREN LOS PROCEDIMIENTOS QUE DETERMINEN AL MUNICIPIO LAS MEJORES CONDICIONES EN CUANTO A LA VIGILANCIA, PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN, ORGANIZACIÓN, DIRECCIÓN, CONTROL Y EVALUACIÓN DE LA MATERIA QUE NOS OCUPA.

4.- ASI QUE EN EL PRESENTE REGLAMENTO NORMA LOS CRITERIOS DE AQUELLOS ACTOS JURÍDICOS, QUE PARTICULARES Y EL HONORABLE AYUNTAMIENTO REALICEN CON MOTIVO DE LAS ACTIVIDADES SEÑALADAS, DETERMINANDO ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EMITIR EL SIGUIENTE:

## **REGLAMENTO**

### **SECCIÓN PRIMERA TÍTULO PRIMERO**

### **DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ART. 1.-** Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- a) Regular y controlar la planeación y administración del desarrollo urbano en el municipio de Tlaquiltenango, Morelos.
- b) Regular las obligaciones, facultades, atribuciones y actividades de la Comisión y Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango conforme a las disposiciones legales aplicables.

**ART. 2.-** Las disposiciones del presente reglamento son de carácter general y obligatorias para el H. Ayuntamiento Constitucional de Tlaquiltenango, las Dependencias de la Administración Pública Municipal, las Autoridades y Organismos Auxiliares del Municipio y la vigilancia de su correcta aplicación



corresponde al H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango Morelos, al Presidente Municipal, al Regidor de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

**ART. 3.-** Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Ley: La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.
- II. Constitución Federal: A la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Constitución Estatal: A la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.
- III. Ley Orgánica: La ley Orgánica del Estado de Morelos.
- IV. Ley Orgánica Municipal.
- V. Ley General de Asentamientos Humanos.
- VI. Ley de Obras Públicas para el Estado de Morelos.
- VII. Ayuntamiento: Al H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango, Estado de Morelos.
- VIII. Bando: Al Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Tlaquiltenango.
- IX. Reglamento: Al Presente Ordenamiento.

**ART. 4.-** A falta de disposición expresa en el presente reglamento, se aplicará supletoriamente la Ley.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS AUTORIDADES Y ÓRGANOS DE PLANEACIÓN URBANA.**

**ART. 5.-** Son autoridades con atribuciones para la aplicación del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias las siguientes:

- I. El Ayuntamiento conforme a las atribuciones que le confiere el presente Reglamento.
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y;
- IV. La Comisión de Conurbación Intermunicipal conforme a las atribuciones que le confieren la Ley y el presente Reglamento.



V. La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

**ART. 6.-** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, es un órgano Auxiliar de las autoridades mencionadas en el artículo anterior en los que participarán la sociedad organizada y coadyuvarán al cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano y su funcionamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley y sus ordenamientos reglamentarios que al efecto se emitan.

**CAPÍTULO TERCERO  
DE LA COMPETENCIA, ATRIBUCIONES LAS AUTORIDADES  
Y LOS ÓRGANOS DE PLANEACIÓN URBANA**

**ART. 7.-** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Participar en la formulación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley;
- II. Formular, revisar, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano y los que de éstos se deriven, su zonificación correspondiente, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III. Enviar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven para que emita el dictamen de congruencia; una vez aprobados por el Ayuntamiento, el Gobernador del Estado ordenará su publicación y registro, así como su difusión.  
En caso de no ser favorable el dictamen, se regresará al Ayuntamiento para las adecuaciones que corresponda;
- IV. Regular y controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que no se lleven a cabo acciones de urbanización que no estén previstas en los programas de desarrollo urbano legalmente aprobados o que contravengan las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento;
- V. Participar directamente o a través de mecanismos de coordinación con la Federación o el Gobierno del Estado, en la constitución y administración de reservas territoriales para el desarrollo habitacional, industrial, comercial, de servicios, así como para la protección ecológica, el desarrollo agropecuario,



- forestal y de pesca, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
  - VII. Promover y realizar acciones e inversiones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los programas de desarrollo urbano aplicables;
  - VIII. Proponer la fundación de centros de población;
  - IX. Participar en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, de la Ley, del presente Reglamento y los convenios de coordinación para reconocer las zonas conurbadas en la planeación, ordenación y regulación de las zonas conurbadas, dentro de su jurisdicción territorial;
  - X. Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros Municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos, prioridades y finalidades previstos y propuestos en los programas de desarrollo urbano que se ejecuten o realicen en su municipio, conforme a la legislación vigente;
  - XI. Proponer a la Legislatura del Estado, por conductos del Ejecutivo o en forma directa, la fundación de centros de población dentro de los límites de su jurisdicción promoviendo en su caso los correspondientes centros de trabajo;
  - XII. Proveer y auxiliar al cumplimiento y ejecución de los Programas Nacional y Estatal de Desarrollo Urbano, en lo que al Ayuntamiento compete;
  - XIII. Fomentar la participación ciudadana en la formulación, ejecución evaluación y actualización de los programas de desarrollo urbano;
  - XIV. Establecer las Instancias que aseguren la consulta permanente del contenido, disposiciones y cobros en la regulación y aplicación de los programas de desarrollo urbano, con el fin de facilitar y agilizar las gestiones de los particulares;
  - XV. Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones, licencias o constancias de su competencia, de acuerdo con la Ley, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones en vigor;
  - XVI. Informar al H. Congreso, sobre otro tipo de autorizaciones que



- contravengan las disposiciones establecidas en los programas municipales de desarrollo urbano y los que de éstos se deriven, para que dictamine y determine la sanción correspondiente;
- XVII. Participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en forma coordinada con autoridades federales y Estatales, en los términos de la Legislación aplicables y de conformidad con los programas de desarrollo urbano y la zonificación correspondiente;
- XVIII. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIX. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas o de los programas de desarrollo urbano, en términos de la legislación local;
- XX. Tramitar y resolver el recurso administrativo de su competencia, previsto en la Ley;
- XXI. Expedir autorizaciones sobre licencias de construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano;
- XXII. Expedir las autorizaciones de licencias o permisos de uso de suelo, fusiones, divisiones, modificaciones, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano, informando a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su carácter de dependencia normativa;
- XXIII. En los términos de la Ley y demás normas aplicables, para efectos de la fracción anterior, el Municipio deberá convenir con el Gobierno del Estado los mecanismos a través de los cuales se expedirán dichas autorizaciones o licencias.
- XXIV. A través de los programas de desarrollo urbano proponer las acciones para determinar los usos, destinos, reservas y provisiones del suelo, dentro de su jurisdicción municipal.
- XXV. En los mismos términos de la fracción anterior, determinar la zonificación primaria y secundaria, así como sus correspondientes normas técnicas.
- XXVI. Convenir con el Ejecutivo del Estado para que éste asuma funciones y/o servicios de competencia municipal; y
- XXVII. Sujetarse a las resoluciones del H. Congreso para que el Gobierno del



- Estado asuma funciones y/o servicios de competencia Municipal.
- XXVIII. Realizar, a través de las autoridades competentes para el caso, con cargo a los promotores de los desarrollos autorizados, las obras que éstos omitan y que debieron de haber realizado de conformidad con la autorización otorgada y la fianza correspondiente.
- XXIX. Ejecutar por sí, o a través de las autoridades competentes, las demoliciones o modificaciones de obra con cargo a los promotores o particulares, cuando se contravengan las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano; y
- XXX. Las demás que les otorgue la Ley, el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**ART. 8.-** La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas tomará en cuenta la Ley, el reglamento interno del H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango y el presente ordenamiento en sus respectivas competencias; así mismo planeará y conducirá sus actividades con sujeción a los objetivos, estrategias y prioridades que se establezcan en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, con base en la normatividad vigente en el Estado y Municipio, y en las políticas que determine el Presidente Municipal o en su defecto el cabildo, de manera tal que su quehacer se encamine al logro de las metas previstas en sus programas, y contará con las siguientes unidades administrativas:

**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
ASESORES TÉCNICOS.**

- ART. 9.-** Corresponde al director general las siguientes atribuciones.
- I.- Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el desarrollo de los programas y el desempeño de las labores encomendadas por el Titular del Ayuntamiento respecto a la Dirección a su cargo;
  - II.- Proponer al Titular del Ayuntamiento las políticas, lineamientos y criterios que normarán el funcionamiento de la Dirección a su cargo;
  - III.- Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus facultades así como aquellos que le sean señalados por delegación o le correspondan por



suplencia;

IV.- Emitir dictámenes, opiniones e informes sobre los asuntos de su competencia, así como aquellos que le encargue el titular de la dependencia;

V.- Expedir certificados de constancia de los expedientes relativos a los asuntos de su competencia;

VI.- Ordenar y firmar la comunicación de los acuerdos de trámite, transmitir las resoluciones o acuerdos de la autoridad superior y autorizar con su firma las que emita en el ejercicio de sus facultades;

VII.- Asesorar, en las materias de su competencia, a los sectores social y privado, con apego a las políticas y normas establecidas por el titular del H. Ayuntamiento;

VIII.- Coadyuvar con el titular de la regiduría del ramo en las tareas de coordinación en las materias de su competencia;

IX.- Participar en la elaboración, instrumentación, ejecución, seguimiento, control y evaluación de los planes y programas que determinen las autoridades competentes, sujetándose invariablemente a las normas y lineamientos definidos para tal efecto;

X.- Proponer a las autoridades competentes el anteproyecto de programas y presupuesto anual de la dirección a su cargo, así como proceder a su ejercicio conforme a las normas establecidas;

XI.- Proponer al Titular del Ayuntamiento la delegación de las facultades conferidas en servidores públicos subalternos;

XII.- Informar al titular del Ayuntamiento, con la periodicidad que establezca, sobre el avance del programa de trabajo y de los programas encomendados;

XIII.- Proponer al titular del Ayuntamiento las modificaciones a la organización, estructura administrativa, plantillas de personal, facultades y de mas aspectos que permitan mejorar el funcionamiento de la dirección a su cargo;

XIV.- Formular los proyectos de manuales de organización, procedimientos y servicios de la a su cargo, en coordinación con el personal que corresponda adscrito a su área y con sujeción a las normas y lineamientos que se determinen;

XV.- Desempeñar las tareas administrativas y de campo que le encomiende el titular de la dependencia;



- XVI.- Informar al Titular de la Regiduría los asuntos relacionados con la dirección a su cargo;
- XVII.- Proponer al Titular de la Regiduría la creación o modificación de las disposiciones jurídicas que regulan su ámbito de su competencia, para el mejor desempeño de sus funciones;
- XVIII.- Sugerir en la contratación, desarrollo, capacitación, promoción y adscripción del personal a su cargo; tramitar las licencias de conformidad con las necesidades del servicio; y participar directamente o a través de un representante en los casos de sanciones, remoción y puesta a disposición del personal bajo su responsabilidad, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, las condiciones generales de trabajo y las normas y lineamientos que emita la autoridad competente;
- XIX.- Acordar y resolver los asuntos de la competencia de las unidades administrativas que integran la Dirección General a su cargo;
- XX.- Vigilar el debido cumplimiento de las leyes, reglamentos, manuales y demás disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia;
- XXI.- Resolver los recursos administrativos que se interpongan en los asuntos de su competencia, cuando legalmente proceda; y
- XXII.- Conceder audiencias al público y recibir en acuerdo ordinario o extraordinario a cualquier servidor público subalterno.
- XXIII.- Supervisar que las disposiciones administrativas en materia de construcciones, edificaciones, instalaciones públicas y privadas reúnan las condiciones necesarias de higiene, seguridad, comodidad, calidad, funcionalidad y estética.

**ART. 10.-** El Director podrá delegar las siguientes funciones específicas:

- I.- Elaborar el inventario y llevar el registro de las reservas territoriales para el desarrollo urbano en la municipalidad;
- II.- Solicitar la Expedición de las licencias estatales de uso de suelo urbano (de acuerdo al convenio de colaboración entre el Gobierno del Estado y Municipio se solicitarán a través de la Ventanilla Única de Gestión) en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables; en su momento y de acuerdo a las políticas de colaboración entre El Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Municipio, así como en la legislación



vigente expedir las mismas;

III.- Planear, organizar, coordinar y promover acciones tendientes a la regulación y regularización de tenencia de la tierra urbana, en coordinación con las autoridades estatales y/o federales que corresponda y con apego a los convenios suscritos sobre el particular dentro de los límites de su competencia;

IV.- Difundir los programas de desarrollo urbano;

V.- Supervisar la construcción de edificaciones y la realización de obras de urbanización para verificar el cumplimiento de los términos contenidos en las licencias y autorizaciones de usos del suelo, fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales;

VI.- Imponer sanciones de violación a las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano Municipal, Vivienda y Obras Públicas;

VII.- Participar en la vigilancia y control del cumplimiento de las normas aplicables en la ejecución de los programas estatales del desarrollo urbano y vivienda, de zonas conurbadas dentro del municipio; y

VIII.- Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas o el regidor correspondiente.

**ART. 11.-** Debe rendir informe de todas las actividades que se realicen en la dirección a su cargo, al Regidor de la materia y así mismo poner a su disposición toda la documentación referente a las mismas.

**ART. 12.-** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano se integrará por un representante propietario y un suplente de las siguientes instancias:

I.- El Presidente Municipal;

II.- El Regidor de la Materia;

III.- El Director de Desarrollo Urbano, o similar;

IV.- Organizaciones de Ejidatario y comuneros;

V.- Asociaciones vecinales;

VI.- Instituciones Académicas y de Investigación;

VII.- Organismos no Gubernamentales;

VIII.- Organismos Empresariales, y

IX.- Organizaciones gremiales y asociaciones de profesionales.



**ART. 13.-** Las funciones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, serán las siguientes:

- I.- Ser órgano auxiliar en el proceso de planeación del desarrollo urbano de acuerdo con los fines del este Reglamento y de la Ley;
- II.- Apoyar la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- III.- Analizar la congruencia entre el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los otros niveles de planeación, emitiendo el dictamen correspondiente;
- IV.- Opinar sobre las disposiciones en materia de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, contenidas en los programas de desarrollo urbano;
- V.- Recomendar la construcción de obras de infraestructura, comunicaciones y servicios públicos para el desarrollo de nuevos centros de población;
- VI.- Recomendar el establecimiento y construcción de obras públicas para el asiento de los organismos descentralizados, direcciones o servicios públicos municipales.
- VII.- Sugerir propuestas para ordenar y regular las zonas conurbadas intermunicipales;
- VIII.- Ser conducto para dar a conocer las proposiciones y observaciones que haga la comunidad organizada respecto del desarrollo urbano;
- IX.- Coadyuvar con las autoridades competentes en la ejecución de los programas de desarrollo urbano;
- X.- Opinar sobre los proyectos de resolución que le remita el H. Congreso del Estado;
- XI.- Proponer modificaciones a los programas de desarrollo urbano y sugerir la formulación de otros que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad;
- XII.- Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al cuidado, funcionamiento, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- XIII.- Difundir, mediante campañas publicitarias, tópicos relativos al desarrollo urbano del municipio;
- XIV.- Promover la capacidad técnica sobre desarrollo urbano;
- XV.- Recibir, analizar, dictaminar y turnar a la autoridad que corresponda, y



- dar seguimiento a las denuncias ciudadanas previstas en este ordenamiento;
- XVI.- Mantener un registro actualizado y permanente de todos los actos, estudios, proyectos y autorizaciones de las dependencias estatales y municipales previstas en esta Ley;
- XVII.- Intervenir en los actos de entrega-recepción de los cambios de administración con objeto de preservar el acervo documental, materia de esta Ley;
- XVIII.- Elaborar el Reglamento Interno del consejo y someterlo a consideración del Ejecutivo; y
- XIX.- Todas las demás que se relacionen con la naturaleza de sus funciones y las que le asigne el Presidente Municipal.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en la fracción VI del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**TÍTULO SEGUNDO**  
**DE LA PLANEACIÓN URBANA**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN URBANA**

**ART. 14.-** El Presidente Municipal y la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas son competentes para conocer de la materia y ejercer las siguientes atribuciones, conforme a lo que establece la fracción V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 116 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y 5 fracción III y 10 de la Ley.

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**DE LA APROBACIÓN, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS**  
**PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL**

**ART. 15.-** El programa de desarrollo urbano Municipal se formulará en los términos previstos en la Ley, se aprobará por cabildo y se remitirá a las autoridades estatales correspondientes.

**ART. 16.-** El Municipio podrá convenir con el Ejecutivo del Estado y con el



Gobierno Federal, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del Municipio de Tlaquiltenango, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas.

**ART. 17.-** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano deberá contener:

- 1.- Bases generales.
- 2.- Diagnóstico.
- 3.- Pronóstico.
- 4.- Objetivos.
- 5.- Políticas de conservación y mejoramiento del medio ambiente.
- 6.- Políticas y estrategias para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- 7.- Programas y corresponsabilidad sectorial; y
- 8.- Mecanismos de instrumentación.

**ART. 18.-** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como los que de éste se deriven, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I.- La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta, en un diario de mayor circulación en el Estado y Municipio.
- II.- La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, en coordinación con los sectores público, social y privado, y con el apoyo del Congreso Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda, formularán el proyecto de programa y lo difundirán ampliamente.
- III.- El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales interesadas durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano, al Ejecutivo del Estado y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; ésta, a su vez, lo remitirá



a los integrantes del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

IV.- El Municipio, a través de la dependencia responsable del desarrollo urbano, organizará al menos dos foros de consulta pública, en los que expondrán el proyecto, recibirán las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal responsable de la formulación del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con el programa de ordenación de zona conurbada Municipal.

V.- La autoridad responsable del Desarrollo Urbano deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso.

VI.- Una vez consensado, el programa será sometido a la aprobación del H. Cabildo.

VII.- Una vez formulado el proyecto del programa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un dictamen de congruencia respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, del programa de ordenación de zona conurbada correspondiente. Dicho dictamen será requisito para su aprobación por el cabildo.

VIII.- Cumplidas las formalidades anteriores, mediante acuerdo del Ejecutivo del Estado el programa será publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad; asimismo, será enviado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La autoridad responsable editará el programa para su difusión y lo mantendrá a consulta permanente.

IX.- Cuando el Programa Municipal de Desarrollo Urbano motive la modificación de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o los que de este se deriven, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas haya emitido el Dictamen de Congruencia, se promoverán las adecuaciones pertinentes.

**ART. 19.-** El Municipio de Tlaquiltenango podrá aprobar modificaciones al programa de desarrollo urbano, siempre y cuando no se modifique o altere la



delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables o se afecten las características de la estructura urbana prevista. Para tales fines, habrán de observarse las siguientes disposiciones:

I.- El Ayuntamiento a través del área competente dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa de desarrollo urbano y escuchará las opiniones de las organizaciones vecinales del área de que se trate, en un plazo de treinta días naturales.

II.- Cuando de trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, notificará al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quien dictaminará sobre la factibilidad de la modificación.

III.- Una vez dictaminada procedente y aprobada por Cabildo la modificación al programa, solicitará al Ejecutivo del Estado su publicación y registro.

**ART. 20.-** Tratándose de modificaciones a las áreas no urbanizables establecidas en los programas de nivel jerárquico superior, el Municipio deberá solicitarlas previamente ante las instancias que correspondan.

**ART. 21.-** Realizada la inscripción del programa municipal, o los que de este se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas sólo podrá expedir licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualesquiera otras relacionadas con áreas y predios que resulten afectados, si las acciones están de acuerdo al programa; cualquier autorización que contravenga a lo anterior será nula de pleno derecho.

**ART. 22.-** La Sección Quinta, de Registro de Programas de Desarrollo Urbano, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en el que deberán de inscribirse los programas de desarrollo urbano a que se refiere la Ley y las demás resoluciones administrativas que se prevean con ese motivo, fungirá como oficina de consulta pública permanente de tales instrumentos, por lo que cualquier ciudadano puede realizar dicha consulta en el órgano del Estado que se mencione.



**ART. 23.-** A toda solicitud de cancelación por parte de las autoridades competentes en esta materia o por los particulares, recaerá un acuerdo a la resolución que proceda, siguiendo las mismas formalidades observadas para su aprobación.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS EFECTOS DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL**

**ART. 24.-** Los programas de desarrollo urbano del Municipio de Tlaquiltenango, entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos, dentro de los veinte días naturales siguientes, de acuerdo a la Ley; en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la Sección Quinta de Registro de Programas de Desarrollo Urbano.

**ART. 25.-** Las áreas y predios de un centro de población, cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ART. 26.-** Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de desarrollo urbano; no podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la Ley, sus reglamentos y en los programas aplicables en la materia. Para el cumplimiento de lo anterior, el gobierno municipal de Tlaquiltenango, se obligan a modernizar su catastro.

**ART. 27.-** Los notarios y demás fedatarios públicos insertarán en las escrituras y actas relativas a actos enajenación de bienes inmuebles, previa consulta del uso del suelo establecido en los programas de desarrollo urbano, del Municipio de



Tlaquiltenango, una cláusula en la que el o los adquirentes se comprometan a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley, los programas de desarrollo urbano y otros actos administrativos que de ellos deriven.

**ART. 28.-** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al inscribir los títulos de propiedad emitidos por el Registro Agrario Nacional, señalará el uso del suelo para el predio o predios que se inscriban, de acuerdo a lo que establezca el programa de desarrollo urbano correspondiente.

**ART. 29.-** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno Federal, el Gobierno Estatal y el Ayuntamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano vigente; para tal efecto, la propuesta de gasto de inversión contenida en el Programa Operativo Anual correspondiente deberá incluir una exposición de la vinculación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate y los objetivos y metas de los programas de desarrollo urbano.

**TÍTULO TERCERO**  
**DE LOS ELEMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA Y SUS APOYOS**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DE LA REGULACIÓN A LOS DERECHOS DE LA**  
**PROPIEDAD URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ART. 30.-** Para cumplir con los principios del párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, para la ordenación de los asentamientos humanos y en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centro de población, la posesión, propiedad y cualquier otro derecho derivado de la tenencia de muebles inmuebles, se sujetará a las provisiones, usos, destinos y reservas que determinen las autoridades competentes en los programas de desarrollo urbano.

**ART. 31.-** Las áreas y predios de un centro de población, cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetas a la Ley, su Reglamento, los programas de desarrollo urbano y las disposiciones del presente reglamento. Las



tierras agrícolas y forestales deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades; las disposiciones de los programas de desarrollo urbano no confieren a los propietarios o poseedores de predios, derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento que se establezcan.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS ACCIONES Y POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.**

**ART. 32.-** La fundación de centros de población en el Municipio de Tlaquiltenango, a solicitud de la autoridad competente, requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado, y se considera obligatorio formular el programa de desarrollo urbano correspondiente, en cual deberá contener los usos, destinos y reservas del suelo.

**ART. 33.-** La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las Áreas Naturales Protegidas, el patrón de asentamientos humano rural y de las comunidades indígenas.

**ART. 34.-** La conservación de los centros de población es la acción destinada a mantener:

- I.- El equilibrio ecológico;
- II.- El buen estado de las obras materiales, de acuerdo con lo previsto en el programa de desarrollo urbano;
- III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda al acervo histórico y cultural, de conformidad con las Leyes y Reglamentos aplicables.

**ART. 35.-** Se consideran áreas de conservación:

- I.- Las que por sus características y aptitud natural, como bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos, sean condicionantes del equilibrio ecológico;
- II.- Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;
- III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones



o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales;  
IV.- Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano;  
V.- Las zonas que se hayan visto deterioradas por fenómenos naturales o por explotación o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para los asentamientos humanos, quedarán restringidas al uso urbano y así se establecerá en los programas de desarrollo urbano; solo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de bienestar social de carácter colectivo y de uso común, estas áreas se consideran reservas territoriales de uso restringido.

**ART. 36.-** La conservación tendrá al cuidado del patrimonio cultural.

**ART. 37.-** Para la conservación del patrimonio a que se refiere el artículo anterior, los programas de desarrollo urbano y los reglamentos correspondientes consignarán las medidas y disposiciones tendientes a evitar la degradación o la destrucción de dicho patrimonio.

**ART. 38.-** El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar y renovar los centros de población mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales y culturales.

**ART. 39.-** Para las zonas urbanas deterioradas física o funcionalmente, en forma parcial o total, se destinarán los recursos necesarios con el fin de reordenar, remodelar o proteger y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano.

**ART. 40.-** La regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Municipio de Tlaquiltenango se efectuará mediante:

- I.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas de desarrollo urbano;
- II.- La determinación de los usos y destinos compatibles;
- III.- La celebración de acuerdos de coordinación con las dependencias y



entidades públicas y convenios de concertación de acciones con los sectores social y privado;

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

V.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población, que considere los requerimientos para discapacitados;

VI.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VII.- El control, para evitar la ocupación urbana en zona de riesgo y de preservación y conservación ecológica; y

VIII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**ART. 41.-** La ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, se efectuará mediante:

I.- La protección ecológica de los centros de población;

II.- La determinación, en los programas de desarrollo urbano, de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas, de acuerdo con las normas en la materia;

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;

IV.- El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

V.- La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas, tomando en consideración las necesidades de las personas con discapacidad;

VI.- La prevención y control de la contaminación visual, de la atmósfera, del agua, del suelo, y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población;

VII.- La acción integrada del sector Público, Federal, Estatal y Municipal, que articule la regularización de la tenencia de la tierra con la dotación de



servicios y satisfactores básicos que beneficien a la comunidad;

VIII.- La celebración de convenios entre las autoridades y propietarios o poseedores del suelo para la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública;

IX.- La construcción y adecuación, en los centros de población, de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requerida por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos; y

X.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento; en todo caso, las acciones y políticas anteriores se ajustarán a lo que disponga la legislación estatal en materia ecológica y sus reglamentos.

**ART. 42.-** Las acciones de crecimiento de los centros de población de Tlaquiltenango se regularán mediante:

- I.- La determinación, en los programas de desarrollo urbano, de las áreas de reserva territorial;
- II.- La participación del Municipio de Tlaquiltenango en la incorporación de áreas de reserva territorial;
- III.- Los mecanismos para la adquisición o aportación, por parte de los sectores público, social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO**

**ART. 43.-** Al Municipio le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación primaria y secundaria que se establecerá en los programas de desarrollo urbano de su competencia, mismas que determinarán:

- I.- Zonificación Primaria, como las áreas que integran y delimitan un Centro de Población.
  - a).- Las áreas urbanizadas;



- b).- Las áreas urbanizables; y
  - c).- Las áreas de conservación y preservación ecológica.
- II.- Zonificación secundaria:
- a).- Usos y destinos del suelo;
  - b).- Estructura urbana;
  - c).- Estructura vial;
  - d).- Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo;
  - e).- Normas técnicas sobre densidades de población permisibles y coeficientes sobre intensidad de uso del suelo;
  - f).- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública; y
  - g).- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que realizan actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con legislación aplicable.
- III.- Los usos o destinos condicionados, que por su importancia, impacto o dimensiones requieren de un tratamiento especial;
- IV.- Los reglamentos de zonificación de usos y destino del suelo, los cuales establecerán las normas técnicas complementarias que precisen las regulaciones a que se refiere este precepto;
- V.- Las demás disposiciones que, de acuerdo con la legislación aplicable, sean procedentes.

**ART. 44.-** En las áreas no urbanizables solo se permiten la construcción de:

- I.- Los caminos de acceso, infraestructura de comunicaciones y suministros de energía eléctrica y equipamiento e infraestructura de apoyo a las actividades económicas;
- II.- Los edificios e instalaciones indispensables para el mantenimiento y vigilancia de parques, zonas ecológicas o de valor histórico, artístico, cultural y recreativo;
- III.- Las construcciones existen en áreas no urbanizables, únicamente podrán ser objeto de obras menores de mejoramiento o mantenimiento;
- IV.- La explotación de bancos de materiales para construcción, de acuerdo a esta Ley y a la legislación ambiental;
- V.- Las áreas no urbanizables quedarán sujetas a las políticas y normas de



ordenamiento ecológico que dicten las autoridades competentes.

**ART. 45.-** Dentro de las áreas determinadas como reserva territorial en los programas de desarrollo urbano, se urbanizarán preferentemente las que el programa de desarrollo urbano haya determinado para su utilización al corto plazo y aquellas para las que se haya formulado un programa parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones a realizar y el aprovechamiento del área de que se trate. Los propietarios de predios ubicados en las áreas de reserva territorial podrán elaborar propuestas de Programas Parciales, que serán sancionados y aprobados conforme a lo dispuesto en la Ley.

**ART. 46.-** El uso o destino de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de asentamientos humanos en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Agraria, la Ley, en los programas de desarrollo urbano aplicables, en el presente Reglamento, así como en las disposiciones que de ellos se deriven.

**ART. 47.-** Para construir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se haya constituidos asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y al programa de desarrollo urbano correspondiente. En estos casos, se requiere la autorización del Municipio.

**ART. 48.-** Los programas de desarrollo urbano, al establecer destinos, deberán precisar las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que prevea dedicarse. La determinación de destinos se notificará personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores afectados, cuando se conozca su domicilio. En caso contrario, se le notificará a través de edictos que se publicarán por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y en el diario de mayor circulación de la entidad y Municipio, según el caso. La notificación así hecha surtirá pleno efecto legal.



**ART. 49.-** Una vez aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el programa del desarrollo urbano que establezca destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden en el comprendidos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo ni aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de inscripción del correspondiente programa de desarrollo urbano. En caso de que los predios no sean utilizados, conforme al destino previsto, en un plazo de quince años a partir de la fijada para su ejecución, dicho destino quedara sin efecto, por lo que el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que, en su caso, se haga al programa de desarrollo urbano. En caso de que no se haya determinado la fecha de ejecución de la obras, el destino quedara sin efecto a los cinco años de su aprobación.

**ART. 50.-** En los predios donde el uso o construcción no corresponda al señalado en los programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento; las modificaciones de uso deberán ajustarse a las disposiciones vigentes.

**ART. 51.-** La zonificación a la que se refiere la asignación de usos, destinos y reservas y el establecimiento de normas técnicas para el desarrollo urbano, se determinarán en un Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Su contenido será obligatorio para las autoridades y demás personas físicas o morales que utilicen las áreas o predios afectado.

**ART. 52.-** Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables en tanto se establezcan acciones coordinadas entre la Federación, el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento en cuanto a una política integral del suelo urbano para la adquisición y oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, observando los horizontes de ocupación que determine el Programa de Desarrollo Urbano. La definición de los usos y destinos del suelo en las áreas de reserva obedecerá al Programa Parcial de Desarrollo Urbano que al efecto se elabore. Igualmente,



deberán mantenerse inalterables las áreas de conservación ecológica.

**ART. 53.-** Los límites de áreas y zonas, así como los usos, destinos y reservas quedan establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Programa Parcial de Desarrollo Urbano que se derive de este último.

**ART. 54.-** Los documentos originales, planos y tablas oficiales de zonificación que forman parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, deberán quedar en depósito de las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, quien se encargara de su administración y difusión.

**ART. 55.-** Para la interpretación de los límites de las áreas y zonas que constituyen la zonificación primaria y secundaria contenida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano se seguirán las siguientes reglas:

- a). En carreteras, avenidas, calles, andadores, brechas o veredas, el límite deberá interpretarse a partir del eje de dichas vías.
- b). En las líneas del ferrocarril deberán interpretarse siguiendo el eje de la vía.
- c). Las barrancas, ríos, arroyos, apancles y otros cuerpos de agua o barreras físicas naturales deberán ser interpretados siguiendo el eje de los cauces.
- d). En situaciones no comprendidas en los incisos anteriores el ayuntamiento interpretará los límites de la zona sin modificarlos.

**ART. 56.-** Cuando por medio de la zonificación secundaria se divide un predio, el propietario podrá optar entre:

- a). Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de la fracción menor si ésta no cuenta con frente a la vía pública, siempre y cuando no corresponda al área de transición, corredor ecológico, área de preservación ecológica, y en general usos no urbanos.
- b). Mantener la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponda. Cuando la demarcación de zonas coincida con la mitad o el eje de una calle con anchura de hasta 20 metros, el Ayuntamiento determinará el uso o destino que podrá asignarse a los predios o inmuebles con frente a las



mismas. A solicitud del propietario, siempre que:

I).- La profundidad del uso del predio o inmueble no sobrepase en tres veces al frente que da a la calle o avenida que demarque las zonas.

II).- La calle o avenida que demarque las zonas se encuentre reconocida como vía pública en los planos oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía; y

III).- Obtenga la licencia del uso del suelo.

La asimilación de uso a que se refiere este artículo no será aplicable para las zonas clasificadas como:

Áreas verdes o de espacios abiertos o de equipamiento deportivo; o que tengan barreras físicas o camellones de mas de 6 metros, o se encuentren dentro del área de conservación ecológica.

**ART. 57.-** Si un uso esta comprendido en varias clasificaciones de las indicadas de este Reglamento, el propietario podrá elegir uno de entre ellos. El Ayuntamiento, en el ámbito que le corresponda, podrá asimilar un uso o destino no clasificado al de los establecidos en este Reglamento, atendiendo a las características de las áreas o predios y de conformidad con lo que establezca el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**ART. 58.-** Un predio y sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados por este Reglamento, atendiendo a la zona en que se ubica. Cuando se soliciten usos mixtos y para uno o varios de ellos que exijan la licencia del uso del suelo, ésta se otorgará incluyendo aquellos usos que no la requieran.

**ART. 59.-** Los usos de suelo son los fines particulares y destinos del suelo, los fines públicos actuales o futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano.

Se identifican como destinos los siguientes:

I.- Equipamiento urbano (se denomina equipamiento urbano al conjunto de edificios, instalaciones y espacios abiertos acondicionados donde la comunidad efectúa actividades distintas o complementarias a las de habitación y trabajo: en estos se proporciona a la población diversos servicios



de bienestar social y de apoyo al desarrollo individual y social, además de construir los espacios físicos para realizar gestiones y trámites administrativos necesarios para la comunidad).

II.- Infraestructura urbana.

**ART. 60.-** Para efectos de la ordenación y regulación del aprovechamiento del suelo y de las construcciones en el municipio, los usos del suelo se clasifican en:

Habitacional:

- Unifamiliar.
- Plurifamiliar.

Servicios:

Administración pública.

- Oficina de Gobierno.
- Juzgados y tribunales.
- Sucursales bancarias.

Administración privada.

- Sucursales financieras.
- Oficinas privadas.

Almacenamiento y abastos.

- Central de abastos y productos.
- Central de acopio de productos agrícolas.
- Rastro mecánico.
- Depósito de combustible.
- Gasolineras.
- Sitios y tolvas.

Tiendas de productos básicos y de especialidades.

- Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada y panaderías.
- Venta de granos, semillas y forrajes.
- Venta de artículos en general.
- Farmacias, boticas o droguerías.

Tiendas de autoservicio.

- Tiendas de autoservicio hasta 2,500 metros cuadrados.
- Tiendas de autoservicio de más de 2.500 metros cuadrados.

Tiendas de departamentos.



- Tiendas de departamentos de hasta 2,500 metros cuadrados.
- Tiendas de departamentos de más de 2,500 metros cuadrados.
- Centros comerciales.
- Centro comercial de hasta 2,500 metros cuadrados.
- Centro comercial de más de 2,500 metros cuadrados.
- Mercados y tianguis.
- Venta de materiales de construcción y vehículos.
- Tiendas de hasta 500 metros cuadrados.
- Tiendas de más de 500 metros cuadrados.
- Venta de vehículos o maquinaria.
- Talleres de reparación o mantenimiento de hasta 1,000 metros cuadrados.
- Talleres de reparación o mantenimiento de más de 1,000 metros cuadrados.
- Tiendas de servicios.
- Gimnasio, sauna, masaje.
- Salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías.
- Servicios de alquiler, mudanzas.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios.
- Hospitales.
- Hospitales de urgencias, general o centro médico.
- Hospital de especialidades.
- Centro de salud.
- Clínicas de urgencias o clínicas generales.
- Laboratorios dentales, análisis clínicos.
- Asistencia social.
- Orfanatos, asilos, casas de cuna.
- Asistencia animal.
- Centros antirrábicos.
- Hospitales veterinarios.
- Educación elemental.
- Guarderías, jardines de niños.
- Escuelas primarias.
- Academias de danza, belleza y equitación, hasta de 1,000 metros cuadrados.



Educación secundaria.

- Secundaria, secundaria técnica.

Educación media.

- Preparatoria.
- Instituto técnico o vocacionales.

Educación superior.

- Universidades, politécnicos y normales.

Instituciones científicas.

- Centros de estudios de postgrado o laboratorios de investigación.

Exhibiciones.

- Jardín botánico, ecológico, acuario, galerías de arte, centros de exposiciones temporales y museos.

Centros de investigación.

- Archivos, bibliotecas y hemerotecas.

Instituciones religiosas.

- Templos, seminarios o conventos.

Alimentos y bebidas.

- Cafés, cantinas, fondas, restaurantes, bares, vinaterías, peluquerías o centros nocturnos.

Entretenimientos.

- Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, teatro al aire libre, ferias, circos temporales, centros de convenciones, centros sociales y casas de la cultura.

- Centro comunitarios culturales.

- Balnearios.

- Clubes de golf.

- Clubes campestres.

- Clubes de golf campestre con viviendas.

- Club social, salón para banquetes y de baile.

- Plaza cívica.

- Jardín vecinal.

- Parque de barrio.

Deportes.

- Equitación o lienzos charros.



- Canchas deportivas.
- Estadios, hipódromos, o autodromos.
- Arenas taurinas, boliche, billar, patinaje.
- Juegos de mesa.
- Alojamiento.
- Hoteles, moteles, albergues, casas de huéspedes.
- Hoteles, moteles y albergues de mas de 100 metros cuadrados.
- Defensa.
- Instalaciones para el ejercicio y la fuerza aérea.
- Policía.
- Caseta de vigilancia.
- Estaciones de policía.
- Encierro de vehículos o corralón.
- Bomberos.
- Estaciones de bomberos.
- Reclusorios.
- Reclusorios.
- Emergencias.
- Puestos de socorro.
- Centro de ambulancias.
- Servicios funerarios.
- Cementerios, crematorios, mausoleos.
- Agencias funerarias.
- Trasportes.
- Terminal de autobuses urbanos.
- Terminal de autobuses foráneos.
- Sitio de taxis.
- Estación de ferrocarril.
- Encierro o mantenimiento de vehículos.
- Comunicaciones.
- Agencias de correos, teléfonos, telégrafos.
- Estación de radio o televisión.
- Estudios cinematográficos.
- Industria.



- Ligera (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
  - Mediana (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
  - Pesada (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
- Infraestructura.  
Servicios e instalaciones de infraestructura.
- Antenas o torres de mas de 30 metros de altura.
  - Estaciones o subestaciones.
  - Estaciones de bombeo, plantas de tratamiento, tanques o depósitos de mas de 1,000 metros cúbicos de agua.
  - Plantas de tratamiento de basura, rellenos sanitarios.
- Agropecuario.
- Instalaciones para el cultivo piscícola.
  - Hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros.
  - Instalaciones pecuarias.
  - Cultivos agrícolas diversos de riego y de temporal.
- Forestal.
- Bosques mixtos.
  - Praderas, pastizales, forrajes.

**ART. 61.-** Para efectos de asignar los usos del suelo a que se refiere el artículo anterior, el territorio del municipio se clasifica en:

- I.- Zonas habitacionales de densidad baja hasta 50 hab/ha.
- II.- Zonas habitacionales de densidad media hasta 51 hasta 250 hab/ha.
- III.- Zonas habitacionales de densidad alta hasta 251 hasta 500 hab/ha. (Habitacional plurifamiliar).
- IV.- Centro urbano.
- V.- Sobcentro urbano
- VI.- Corredor urbano (uso mixto/ habitación/ oficinas/ comercio/ servicios).
- VII.- Centro de barrio.
- VIII.- Equipamiento de administración, salud, educación y cultura.
- IX.- Equipamiento de abasto.
- X.- Equipamiento de recreación y deportes.
- XI.- Equipamiento mortuario.
- XII.- Equipamiento de comunicaciones y transportes



- XIII.- Equipamiento de infraestructura.
- XIV.- Industria.
- XV.- Áreas verdes y espacios abiertos.
- XVI.- Agrícola (temporal y riego).
- XVII.- Pecuario.
- XVIII.- Forestal.
- XIX.- Preservación ecológica.

**ART. 62.-** Ningún predio podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de la misma manera erigida, transportada, ampliada, modificaciones rehabilitada si no cumple con las modalidades y restricciones de usos, destinos y reservas establecidas en el programa municipal de desarrollo urbano y sus normas técnicas, y si no exhibe las constancias, permisos y licencias de usos de suelo correspondientes.

**ART. 63.-** La constancia de zonificación y la licencia o dictamen de uso de suelo son los documentos expedidos por el Ayuntamiento, o el gobierno del estado, en su caso, a través del H. Ayuntamiento, mediante los cuales se autoriza, niega o condiciona el uso o destino que pretenda darse a un período predios.

**ART. 64.-** La constancia de zonificación se requerirá cuando un uso o destino se encuentre asignado o permitido conforme a este reglamento, podrá otorgarse simultáneamente a la constancia de alineamientos y número oficial a que se refiere el capítulo de construcciones del presente Reglamento.

**ART. 65.-** La licencia del uso del suelo es el documento expedido por el municipio o el gobierno del estado, en su caso, el cual se autoriza un uso o destino condicionado conforme a este ordenamiento. Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por este reglamento, por su importancia, impacto o dimensiones en el desarrollo urbano del municipio requieren de un tratamiento especial. Estos usos están en la tabla de zonificación y usos del suelo. En la licencia de uso del suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse el uso o destino correspondiente.

La licencia de uso de suelo se otorgará, atendiendo a:



I.- Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos en las diferentes áreas del municipio, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación del uso o destino solicitado para este efecto.

II.- Evitar la saturación de la capacidad vial e hidráulica y de alcantarillado en las zonas vecinas al proyecto.

III.- Prevenir los impactos al equipamiento urbano actual, indicando con bases a las normas correspondientes incluidas en este equipamiento, la dosificación del equipamiento necesario en función de la población a ubicar.

IV.- Mantener el equilibrio y dosificación de los usos y destinos previstos en las áreas y prever la compatibilidad de estos con los demás autorizados en las mismas.

V.- Preservar o restaurar el medio ambiente en la zona; y

VI.- Cuidar la seguridad urbana en la zona.

Las condiciones o requisitos de licencia o uso del suelo podrán ser temporales, económicas y/o funcionales, y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, equipamiento urbano, transporte, infraestructura, uso y servicios. Sin perjuicio de los requisitos que prevé el presente ordenamiento para su obtención.

**ART. 66.-** Para solicitar la constancia de zonificación, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación necesaria:

a). Solicitud dirigida al titular de H. Ayuntamiento con copia para el Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Director del área o a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

b). Ubicación y superficie de predio;

c). Uso actual del predio o terreno;

d). Uso propuesto, en caso de uso habitacional, indicar el número exacto de viviendas;

e). Propuesta de constitución, y de ocupación de terreno en planta baja en metros cuadrados construidos.

f). Si se trata de fraccionamiento, subdivisión, relotificación o fusión, indicar el número de lotes y superficie de lotes tipos o resultantes.

g). Comprobante de propiedad posesión del predio y boleta de pago de



impuesto predial. En caso de la licencia del uso del suelo, además de la documentación anterior, el solicitante deberá presentar los estudios técnicos necesarios así como cubrir lo requisitos para este efecto.

**ART. 67.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrán requerir al solicitante, estudio técnicos complementarios que demuestren que el proyecto que se pretende no generara impactos negativos y nocivos al desarrollo urbano y al medio ambiente natural.

La constancia de zonificación a la que se refiere este ordenamiento, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, en caso de que los propietarios o poseedores no den el aprovechamiento previsto a las áreas o predios de que se trate durante la vigencia de la constancia, se requerirá la obtención de una nueva ante las autoridades correspondientes.

**ART. 68.-** Cualquier propietario o poseedor de ares o predios, incluyendo las dependencias o entidades públicas de las tres instancias de gobierno, que pretendan efectuar una acción o aprovechamiento urbano dentro de los límites del municipio deberán obtener la constancia de zonificación o la licencia de suelo correspondiente, donde se notificará si el uso o destino que se pretende esta autorizado de acuerdo a la normatividad establecida en un programa municipal de desarrollo urbano.

**ART. 69.-** La constancia de zonificación municipal o la licencia del uso del suelo será requisito obligatorio previo al otorgamiento de la licencia de construcción, licencia de funcionamiento, autorización de función, división, subdivisión, lotificación, o fracción de predios, así como de cambio de régimen de condominio y cambios de uso del suelo.

La obligación a que se refiere el párrafo anterior se hará sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y normas específicas aplicables.

**ART. 70.-** La constancia de zonificación y la licencia de uso del suelo se expedirán considerando la información que proporcione el interesado; cualquier omisión, alteración o falsedad en la información dará lugar a la cancelación de las mismas y de otras autorizaciones otorgadas posteriormente sin menoscabo de la aplicación



de las sanciones a que diera lugar.

**ART. 71.-** De acuerdo a la zonificación secundaria y la tabla de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y a las normas técnicas para el desarrollo urbano, que se integran a este Reglamento, se establecerá la compatibilidad o incompatibilidad del uso o destino propuesto.

**ART. 72.-** Cuando la zonificación establecida por el Reglamento determine un área como de conservación ecológica y el uso permitido sea el de la habitación unifamiliar, los propietarios de los predios en ella comprendidos podrán edificar, previa la licencia de construcción, una casa habitación en donde el área máxima ocupada de terreno sea siempre igual o menor que el 5% de la superficie total del mismo, y siempre que no sobrepase los 200 metros cuadrados de construcción.

**ART. 73.-** El Municipio determinara las condiciones y características de los accesos y salidas para vehículos automotores, en los predios, con los siguientes usos y destinos:

- I.- Plurifamiliar de mas de 50 unidades;
- II.- Oficinas administrativas y financieras de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
- III.- Oficinas de Gobierno de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
- IV.- Tiendas de autoservicio de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
- V.- Tiendas de departamentos de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
- VI.- Centros comerciales de más de 5 has;
- VII.- Servicios para la salud de más de 2,500 metros cuadrados construidos;
- VIII.- Servicios para la educación y cultura que atienda a más de 100 alumnos por turno;
- IX.- Servicios para le recreación con cupo para más de 250 espectadores;
- X.- Hoteles y moteles de más de 100 cuartos; y
- XI.- Estacionamiento de más de 250 cajones.

## CAPÍTULO CUARTO



## DE LA VIVIENDA

**ART. 74.-** El H. Ayuntamiento a través de la regiduría de desarrollo de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas en la esfera de sus respectivas competencias, les corresponde normar y coordinar las acciones que en la materia de vivienda realicen las instituciones públicas y privadas, y el sector social en el municipio de Tlaquiltenango, con objeto de:

I.- Proporcionar, dentro su acción gubernamental y política de desarrollo social, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa a las clases económicamente débiles de nuestra sociedad, mediante la formulación de los programas de vivienda y del establecimiento de programas operativos que permitan la oferta de tierra y servicios para el uso habitacional integral y de las acciones de vivienda, de acuerdo con las estrategias y proyectos previstos en los programas de desarrollo urbano, de vivienda y la ley aplicable en la materia, ajustándose a las políticas ambientales y de desarrollo económico.

II.- Promover esquemas de financiamiento que apoyen a la población de escasos recursos para la obtención y/o mejoramiento de vivienda, especialmente de interés social y popular;

III.- Incentivar la oferta de vivienda nueva y programas de mejoramiento habitacional, tanto en zonas urbanas como rurales;

IV.- Incorporar al sector social autogestivo a la concertación de sus acciones urbanas y de auto construcción, de acuerdo a la normatividad del desarrollo urbano;

V.- Concertar con la iniciativa privada su participación en la renovación del inventario de vivienda, en la promoción de viviendas nuevas y la inversión en proyectos de vivienda integral;

VI.- Fomentar la utilización de materiales de alta calidad, tecnologías adecuadas y bajo costo, en la construcción, mantenimiento y mejoramiento de vivienda;

VII.- Buscar las acciones de las instituciones federales, estatales y concertarlas con las municipales promotoras de vivienda, con aquellas que proporcionan los servicios públicos, definiendo las zonas de atención prioritaria;



VIII.- Propiciar la utilización de mano de obra, materiales, equipo técnico y demás componentes de tipo local, en la construcción y mejoramiento de vivienda; y

IX.- Prever la disponibilidad de áreas de habitación para el caso de ocurrir contingencias ambientales y desastres, en los que requieran la reubicación de la población.

**ART. 75.-** Para los efectos del artículo anterior el Ayuntamiento podrá suscribir acuerdos de coordinación con el Estado y la Federación y, en su caso, celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado; deberá especificarse:

I.- Los mecanismos para utilizar la reserva territorial o, en su caso, los terrenos disponibles aptos para su ocupación;

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

III.- Criterios para el mejoramiento, renovación y conservación del inventario de vivienda;

IV.- Medidas o políticas de fomento a la promoción de nuevos asentamientos o ampliaciones de los existentes y, en su caso, las medidas de restricción en zonas declaradas de desaliento, con base en los programas de desarrollo urbano y de vivienda;

V.- Garantías que deberán constituirse para asegurar el cumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes, estableciendo las figuras jurídicas que apoyen los acuerdos y convenios;

VI.- Lineamientos de diseño, construcción, comercialización, investigación y desarrollo tecnológico que deban satisfacerse en los proyectos para alcanzar los objetivos señalados en los programas de vivienda;

**ART. 76.-** Con base en los acuerdos y convenios que señala el Artículo anterior, el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado promoverán:

I.- La formulación del Programa Municipal de Vivienda para su aplicación obligatoria; mismo que establecerá las bases y dictará las medidas que permitan incrementar la oferta de tierra y vivienda para las clases sociales desprotegidas, dentro del marco jurídico vigente en el ámbito de su



competencia; acatándose en todo momento las disposiciones que en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente establezca la Ley correspondiente;

II.- El Programa Municipal de Vivienda contendrá: diagnóstico, objetivos, políticas y estrategias, lineamientos programáticos, bases de coordinación con la Federación y Estado, bases de concertación con los sectores social y privado, proyectos estratégicos, y los demás que señalen otros ordenamientos legales. Este programa y sus acciones operativas guardarán la debida congruencia con el Programa Municipal y Estatal de Desarrollo Urbano;

III.- Los programas de vivienda, que se regirán conforme a los Artículos 29 y 40 de la Ley;

IV.- El programa de vivienda, una vez aprobado, publicado y registrado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública Municipal, promotores de vivienda y ciudadanía en general;

V.- La integración del padrón dinámico de solicitantes y beneficiarios, clasificados según niveles socioeconómicos, Municipio, localidad y requerimientos de vivienda;

VI.- El inventario de vivienda en el Estado y su disponibilidad con fines estadísticos y de planeación;

VII.- La coordinación para el cumplimiento de las disposiciones en la materia, emanadas de los programas de desarrollo urbano y de vivienda;

VIII.- La observancia de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.

**ART. 77.-** El Gobierno del Estado y el Ayuntamiento podrán suscribir Convenios de Coordinación para la aplicación de medidas de desgravación y desregulación para estimular la construcción de vivienda de interés social o popular.

## **CAPÍTULO QUINTO DEL PATRIMONIO CULTURAL, LA IMAGEN URBANA Y EL PAISAJE NATURAL**

**ART. 78.-** Se considera de utilidad pública la investigación, protección y



restauración de las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales.

**ART. 79.-** Como elementos relevantes del patrimonio cultural y natural, sin perjuicio de los consignados en otros ordenamientos legales, se consideran a:

- I.- Los monumentos, zonas y sitios naturales, arqueológicos, paleontológicos, artísticos e históricos.
- II.- Las plazas y trazas históricas, el paisaje natural, la imagen urbana, parques y calles que constituyan un valor histórico.
- III.- Los poblados típicos, las tradiciones y manifestaciones culturales de sus habitantes y su arquitectura vernácula.

**ART. 80.-** Las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales, se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los programas de desarrollo urbano aplicables.

**ART. 81.-** El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, en coordinación con las instancias federales competentes, observando las disposiciones legales en la materia, determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, así como de las edificaciones y la traza urbana en su entorno.

**ART. 82.-** La imagen urbana se inscribirá en las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y será un componente de los programas de desarrollo urbano.

**ART. 83.-** Para la regulación y control de la imagen urbana, las autoridades municipales formularán el Reglamento Municipal respectivo.

El Reglamento de Imagen Urbana contendrá disposiciones relativas a:

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



aprovechamiento de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y sitios naturales.

**ART. 84.-** Para la formulación y vigilancia del Reglamento Municipal de Imagen Urbana se integrará una Comisión en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

## **TÍTULO CUARTO DE LA RESERVA TERRITORIAL CAPÍTULO ÚNICO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

**ART. 85.-** Conforme al artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios de propiedad privada o ejidales comprendidos en el área declarada por este Reglamento como reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir los predios comprendidos como reservas en caso de remate, judicial o administrativo, al efecto los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la dependencia del Gobierno del Estado encargada en la materia y al Ayuntamiento, dando a conocer el monto para que en treinta días naturales, contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

## **TÍTULO QUINTO APOYOS A LA ADMINISTRACIÓN URBANA CAPÍTULO PRIMERO DE LA PROGRAMACIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS**

**ART. 86.-** Las acciones e inversiones, obras y servicios municipales, para instrumentar el programa de desarrollo urbano, se ajustaran a los procedimientos de programación – presupuestación y control que determinan las leyes y las bases



establecidas en materia de coordinación con el Gobierno Federal y Estatal.

**ART. 87.-** El H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango tomará las medidas conducentes para garantizar que toda erogación y crédito gubernamental, que implique la realización de obras, acciones y servicios urbanos, se ajuste a las previsiones del programa de desarrollo urbano vigente.

**ART. 88.-** El programa operativo anual del Gobierno Municipal deberá considerar la vinculación de las inversiones previstas y los objetivos y estrategias de los programas de desarrollo urbano.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ACCIONES DE INDUCCIÓN Y FOMENTO POR PARTE DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES**

**ART. 89.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas en coordinación con la Dirección de gestión externo municipal en lo concerniente a sus facultades, fomentarán la coherencia y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I.- La aplicación de los programas de desarrollo urbano;
- II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional, urbano y la vivienda;
- III.- El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- IV.- La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- V.- La satisfacción de las necesidades complementaria en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras del sector público, contemplando las necesidades de las personas con discapacidad;
- VI.- La protección y aprovechamiento del patrimonio histórico y cultural de los centros de población;
- VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la



- ejecución de acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano;
- VIII.- El fortalecimiento de la administración pública municipal para el desarrollo urbano;
- IX.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria urbana y rural en los centros de población;
- X.- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas y administrativas locales, en materia de desarrollo urbano;
- XI.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación técnica en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XII.- La aplicación de tecnologías que mejoren la calidad de vida en los asentamientos humanos; y
- XIII.- Incentivar y desgravar las acciones para el mejoramiento y la producción de vivienda de interés social y popular.

**ART. 90.-** Como municipio adherido a la mejora regulatoria buscará los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano. Estos mecanismos comprenderán, cuando menos, un régimen de facilidades administrativas en materia de trámites y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas, tendiente a la simplificación de formatos, instancias y requisitos, y a la consecuente reducción de tiempos y costos, así como procedimientos para su evaluación permanente.

**ART. 91.-** Para efectos de lo señalado en el artículo anterior, y para los casos que así se requieran, el municipio, ha establecido una ventanilla única de gestión empresarial, a partir del 15 de agosto del 2001 para los trámites y documentos oficiales que son requeridos a los particulares en la instalación de establecimientos industriales, comerciales, habitacionales y de servicios.

**ART. 92.-** Para dar cumplimiento al artículo que antecede, el Municipio, el Ejecutivo Estatal y el Ejecutivo Federal celebrarán un Convenio de Coordinación, el cual deberá contener como mínimo:

- I.- La determinación de a quienes se aplica y para que efectos.
- II.- La redacción detallada de todos los requisitos; y
- III.- Los plazos de los procedimientos.



**ART. 93.-** Para efectos de medir su impacto regulatorio, cualquier adición o reforma al Convenio de Coordinación, en términos de plazos y trámites, deberá cumplir con las siguientes condiciones que:

I.- Obedezcan a una situación que cause o pueda causar un perjuicio público de riesgo ambiental, de salud o de insuficiencia de información a los particulares.

II.- Los plazos y trámites no pueden ser reemplazados por otras alternativas, incluidas las no obligatorias y que lo anterior sea conforme a derecho.

III.- Minimicen el impacto negativo que tengan sobre las empresas, en particular las micro, pequeñas y medianas; y

IV.- Estén sustentados, en su caso, por los recursos presupuestales y administrativos necesarios para su aplicación, control y vigilancia.

**ART. 94.-** Una vez publicado el Convenio, conteniendo los requisitos, las autoridades involucradas no deberán exigir el cumplimiento de algún ordenamiento no descrito, en tanto no se modifiquen las leyes y reglamentos en la materia.

**ART. 95.-** Los tres ordenes de gobierno establecerán medidas para brindar transparencia y eficacia a las labores de inspección y verificación de las actividades que se autoricen.

**ART. 96.-** Las facilidades administrativas y reducción de trámites, deberán referirse, entre otros aspectos, a:

I.- Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y la inscripción de títulos de propiedad y contratos privados de compraventa, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II.- El otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, constancias de zonificación y licencia de uso del suelo;

III.- La instalación, simplificación, desregulación y coordinación en una ventanilla única, de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas; (VUGE que ya existe en el Municipio);

IV.- Facilidades y desgravación en el pago de impuestos y derechos



relacionados con el trámite que los proyectos autorizados requieran;  
V.- El otorgamiento de facilidades en el pago de los impuestos y derechos locales para la regulación de títulos y construcciones; y  
VI.- El establecimiento de facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorerías municipales y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, concertando acuerdos de facilidades con notarios y otros agentes involucrados.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA ASISTENCIA TÉCNICA**

**ART. 97.-** El Gobierno Municipal en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal, realizará investigaciones científicas asesorándose con la sociedad civil organizada en materia de desarrollo urbano, a fin de ser un eficiente órgano de consulta.

**ART. 98.-** El Ayuntamiento podrá solicitar asesoría y asistencia técnica al Gobierno del Estado, en la formulación, ejecución y control de sus respectivos programas de desarrollo urbano, conforme a las disposiciones de la Ley.

### **TÍTULO SEXTO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES RELATIVAS AL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**ART. 99.-** El control del desarrollo urbano es el conjunto de procedimientos mediante los cuales las autoridades del Estado y el Municipio, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán que las obras, acciones, servicios e inversiones urbanas se lleven a cabo conforme a lo dispuesto por ésta Ley, los programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes.

**ART. 100.-** No surtirán efecto los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y



predios que contravengan la ley, el presente reglamento y el programa de desarrollo urbano municipal.

**ART. 101.-** Los notarios y demás fedatarios sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el Artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias a que las autoridades competentes expidan con relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley, el programa de desarrollo urbano Municipal y el presente Reglamento.

**ART. 102.-** No surtirán efecto los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en el programa de desarrollo urbano municipal. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o en el Catastro, que no se ajuste a la Ley y el presente reglamento.

**ART. 103.-** Las autoridades que expidan el programa municipal de desarrollo urbano, los de centros de población y los de zonas conurbadas, que no se gestionen su inscripción, así como el jefe de la oficina de registro que se abstenga de llevar a cabo o lo realice con deficiencia según la Ley serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**ART. 104.-** Cuando se estén desarrollando construcciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, cambios de uso de destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano así como el programa en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

**ART. 105.-** Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en el Municipio de Tlaquiltenango, se harán acreedores a las sanciones establecidas en el Artículo 311 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos, el presente reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables.



**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** al presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 106.-** La constancia de zonificación servirá para indicar la normatividad que señale el programa de desarrollo urbano del Municipio para un predio específico. Esta constancia no tendrá validez como autorización.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA VÍA PÚBLICA**

**ART. 107.-** Vía pública es todo espacio de uso común que se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin, teniendo como característica propia servir para la recreación, iluminación, y para dar acceso a los predios colindantes; o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o del lindero de la vía pública.

**ART. 108.-** Las normas de vialidad regulan un proyecto en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de vías públicas y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- I.- Cuando una vialidad primaria o secundaria existente tope con un terreno sujeto a un proyecto, éste deberá observar el trazo de continuación de la vía pública, de acuerdo a las dimensiones que señale la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- II.- Toda calle cerrada deberá contar con un retorno que tenga de diámetro como mínimo dos veces la dimensión del arroyo mas el ancho de las banquetas, y su longitud no será mayor a ciento veinte metros medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno;
- III.- Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida u otro impedimento físico, deberá terminar con un retorno sujeto a las características señaladas en la fracción anterior;
- IV.- Solo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias;



V.- La longitud máxima de manzanas no excederá de ciento ochenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle; y

VI.- En entronques de calles los ángulos de intersección no deberán ser menores a treinta grados. En entronques o cruces de vialidades primarias no deberá ser menor a sesenta grados.

**ART. 109.-** El ancho mínimo de calles, medido entre alineamientos de las manzanas opuestas, en ningún caso deberá ser menor a doce metros.

**ART. 110.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, destinará los derechos de vía de infraestructura para vialidad preferentemente. Así mismo, una vez establecidos los destinos para vialidad en las áreas urbanas actuales y de reserva en los programas de desarrollo urbano, instrumentará los mecanismos de afectación de dichas áreas. Igualmente, tomará las previsiones para que las dimensiones y trazos de estas vialidades consideren las especificaciones para la instalación futura de sistemas confinados de transporte colectivo de mayor capacidad.

**NOTAS:**

**VINCULACION:** remite a la ley de ordenamiento territorial art. 142

**ART. 111.-** Las vías públicas deberán contar, en sus pavimentos bases y sub-bases, con las especificaciones técnicas necesarias que permitan una vida útil a su proyecto. Deberá permitir el desalojo rápido de las aguas superficiales, sin que afecten a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

**ART. 112.-** Los espesores y resistencias mínimas del pavimento, estarán dados, en áreas urbanas, por las normas técnicas de la Secretaría de Desarrollo Social; y en áreas no urbanas por las normas técnicas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Las terracerías se formarán con material sano de banco de la localidad preferentemente, siguiendo los procedimientos constructivos y la calidad que exija la autoridad competente. Previo a los trabajos de pavimentación se deberán instalar las redes de agua potable y alcantarillado con las tomas y descargas correspondientes, como mínimo.



**ART. 113.-** Para delimitar los arroyos de circulación vehicular, se construirán guarniciones de concreto hidráulico, las guarniciones y banquetas en esquina deberán permitir el paso y tránsito de las personas discapacitadas.

**ART. 114.-** El tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías públicas se determinarán con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares ya sea que se ejecuten en forma directa por el Municipio, por contratistas, por particulares o por colonos organizados. La autoridad municipal u otros ejecutores, podrán solicitar la asesoría técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Secretaría de Desarrollo Social, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado.

**ART. 115.-** En todas las fases de construcción de pavimentos, ya sea que se ejecuten en forma directa por el Ayuntamiento o por particulares contratados para tal efecto, se deberá cumplir con las especificaciones técnicas que determine el presente reglamento.

La autoridad municipal podrá solicitar la asesoría de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o de la dependencia federal competente.

**ART. 116.-** Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes; de los servicios públicos instalados; o en general de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las instalaciones que vayan a ejecutarse.

No se considerará lícito hacer excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo o construcciones de las propiedades vecinas, o que impliquen daños para las mismas a menos que se hagan las obras de consolidación o de previsión indispensables para evitar todo daño.

Nota: Se remite al art. 1002 del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos.



**ART. 117.-** Todo inmueble que aparezca como vía pública dentro del Municipio de Tlaquiltenango en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Gobierno del Estado o del Municipio, en las Tesorerías Estatal o Municipal, los archivos del Estado de Morelos, el Archivo General de la Nación y otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial pertenece al Municipio, salvo prueba en contrario.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** al presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 118.-** Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes de uso destinadas a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles y se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

**ART. 119.-** Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los programas de desarrollo urbano, así como para los centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a petición del Ayuntamiento, con base en lo que establezca el Reglamento de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos.

**ART. 120.-** Se requiere autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para:

- I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;
- III.- Ocupar la vía pública para establecer puestos comerciales de cualquier clase, usarla con fines conexos a alguna negociación, conforme a la reglamentación respectiva;
- IV.- Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones para la ejecución de obras públicas o privadas;
- V.- Construir o efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas;
- VI.- Depositar materiales de construcción;



VII.- Instalar controles de acceso de diversa naturaleza; y  
VIII.- El Ayuntamiento, al otorgar autorización para las obras y acciones mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede, de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de las vías públicas en el espacio y por el tiempo mínimo necesario; será la Dirección Municipal de Obras Públicas quien se encargará de coordinar las acciones involucradas. El solicitante será siempre el responsable ante el Municipio y ante terceros por cualquier daño provocado a éstos con motivo de los trabajos. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar la vía pública a su estado original o al pago de su importe cuando el Municipio las realice, así como a la reparación de daños si los hubiere.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá cancelar las autorizaciones cuando se afecte al interés público.

**ART. 121.-** En caso de fuerza mayor, las dependencias o entidades, los particulares afectados o particulares que ejecuten obras, podrán efectuar de inmediato las obras de emergencia que se requieran en la vía pública, pero estarán obligados a dar aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. En caso de incumplimiento de lo anterior, previa evaluación técnica, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinará la responsabilidad del daño y podrá remover, retirar o reparar lo conducente directamente con cargo al que resulte responsable.

**ART. 122.-** La autorización para el uso de la vía pública deberá ser expedida en todo caso por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de conformidad a lo señalado en los reglamentos respectivos y de acuerdo a las bases siguientes:

- I.- Siempre que se ejecuten obras en la vía pública o cerca de ella, se tomarán medidas de seguridad para evitar daños o perjuicios a las personas y a los bienes; y
- II.- Los materiales destinados a obras y escombros producto de las mismas permanecerán en la vía pública el tiempo indispensable para su manejo, carga o descarga.



**ART. 123.-** Queda prohibido a los particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción, a excepción de los casos previstos en el capítulo referente a la construcción que corresponda;

II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, sobresaturación de espacios para estacionamiento a lo largo de las banquetas, o colocar cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso sobre arroyos y banquetas;

III.- Arrojar o conducir líquidos en su superficie o construirla en depósitos de basura;

IV.- Realizar trabajos de cualquier naturaleza como ampliación de espacio privado;

V.- El uso para estacionamiento de banquetas ubicadas en calles o corredores urbanos de usos mixtos; y

VI.- La colocación de anuncios de cualquier dimensión y naturaleza que invadan el espacio de la vía pública;

VII.- Instalar aparatos y botes de basura cuando su instalación entorpezca el tránsito en arroyos o aceras;

VIII.- Colocar postes, kioscos, lámparas de cualquier tamaño para fines de publicidad.

**ART. 124.-** Se requerirá autorización del Ayuntamiento para derribar árboles ubicados en la vía pública, independientemente de cumplir con lo establecido por las leyes en la materia.

Esta misma disposición será aplicable al sembrado de árboles.

**ART. 125.-** Cualquier obra que se pretenda realizar en vía pública deberá sustentarse en un proyecto específico, previo a su autorización.

**ART. 126.-** Los controles de acceso a vías públicas deberán ajustarse a las normas que emita el Municipio.



**ART. 127.-** El que invada la vía pública con instalaciones aéreas o subterráneas está obligado a retirarlas.

En caso de que las instalaciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá desaparecer cuando lo ordene la Dirección de Obras Públicas Municipales.

**ART. 128.-** Las personas físicas o morales, particulares o públicas, organismos descentralizados o empresas de participación estatal que ocupen o utilicen las vías públicas y otros bienes de servicio común o de servicio público para instalaciones, obras o servicios, están obligados a mover dichas instalaciones, obras o servicios sin costo ni cargo alguno en contra del Municipio, cuando éste ejecute obras que requieran dicho movimiento.

Todo permiso que se expida para la ocupación o el uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia del presente artículo aunque no se exprese.

**TÍTULO SÉPTIMO**  
**DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES COMUNES A LA FUSIÓN DIVISIÓN FRACCIONAMIENTO DE**  
**TERRENOS, RÉGIMEN EN CONDOMINIO, CONJUNTOS URBANOS Y SUS**  
**MODIFICACIONES.**

**ART. 129.-** La Dirección de Obras Públicas no expedirá licencias para construcción en fracciones o lotes proveniente de división o función de predios no aprobados por la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales.

**ART. 130.-** La Dirección de Obras Públicas no realizara ningún trámite si cada una de las fracciones o lotes que resulten no tienen por lo menos una superficie de 120 m<sup>2</sup> y un frente de 7 mts. a la vía pública.

Se exceptuarán los casos de remanentes de predios afectados para obra pública,



en lo que se podrá expedir licencia de construcción para fracciones o lotes cuya superficie sea como mínimo de 60 m<sup>2</sup> en los de forma rectangular o trapezoide o de 80 m<sup>2</sup> en los de forma triangular y siempre que el frente a la vía pública sea menor de 7 mts. apegándose al dictamen de uso, siendo obligación de la autoridad expropiar el remanente que no cumpla con las restricciones de este Reglamento.

**ART. 131.-** El Ayuntamiento, para ejecutar sus atribuciones, deberán contar con su Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven.

**ART. 132.-** El Ayuntamiento es competente para aplicar las funciones de autorización en materia de funciones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjunto urbanos y sus modificaciones; sin embargo podrá convenir con el Gobierno del Estado que este asuma dicha responsabilidad cuando no se cuente con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Nota: remite a la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamiento Humanos.

**ART. 133.-** Es el Ayuntamiento a quien corresponde autorizar las disposiciones de este Capítulo así como propiciar la desregulación y simplificación administrativa para la tramitación de los expedientes respectivos, y dictar los acuerdos que corresponda en forma pronta y expedita.

**ART. 134.-** Antes de aprobarse la realización de un fraccionamiento, condominio y/o conjunto urbano, la autoridad competente se cerciorará de que con esa obra se provee el óptimo aprovechamiento de las superficies a urbanizar; la seguridad de la propiedad privada y su posesión pacífica, continua y pública; el establecimiento y uso apropiado de los servicios públicos generales; seguridad, comodidad y condiciones de imagen urbana, procurando el respecto a la iniciativa personal.

**ART. 135.-** 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 limítrofes, sin que exceda de cinco, con o sin apertura 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;
- VI.- Modificación, el cambio total o parcial, en la estructura aprobada y autorizada de una división, función, condominio o conjunto urbano.

**ART. 136.-** Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el Artículo anterior podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo cualquier acto contrario a esta disposición y la autoridad municipal podrá impedirlo por cualquier medio a su alcance, incluyendo la demolición de obras o el retiro de obstáculos.

**ART. 137.-** Las autorizaciones de divisiones de hasta cinco fracciones deberán apegarse a los siguientes criterios:

- I.- No se autorizará una división cuando ésta dé como 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 diez fracciones, no se aprobarán subdivisiones posteriores; de ser así, será considerada como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones que le impone la Ley de fraccionamiento y condominios, su Reglamento y el presente Ordenamiento en materia de construcción.

**ART. 138.-** Los propietarios de fraccionamientos debidamente autorizados quedarán obligados, dentro de los plazos correspondientes, a cumplir con las especificaciones aprobadas, además de lo siguiente:

- I.- Al formalizar a favor del municipio la transmisión gratuita sin condición, reserva o limitación alguna, las superficies de terreno para vías públicas y sus



- obras complementarias, así como las construcciones e instalaciones afines;
- II. A respetar los planos aprobados, ajustándose a las determinaciones sobre trazos, longitud, anchura, perfil o diseño, niveles y además características de las vías públicas que señalen la Ley y su Reglamento así como la presente ordenanza;
- III.- A realizar las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos que requieran;
- IV.- A realizar o mantener las obras necesarias para evitar la interrupción u obstrucción de cualquier servicio público y la contaminación del medio ambiente, en tanto no se concluya la urbanización autorizada.;
- V.- A realizar o mantener, en su caso, las obras necesarias de señalamiento para la desviación del tránsito de vehículos o de peatones, cuando la construcción afecte el uso de la vía pública;
- VI.- A formalizar de inmediato, a favor de la entidad pública que determine el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, la transmisión gratuita y sin condición alguna, de las superficies de terreno correspondientes a las áreas de equipamiento y servicios comunes, así como los derechos de paso;
- VII.- A tener a la vista, en la obra, los planos y autorizaciones con el sello y firma de las autoridades competentes; y
- VIII.- A cumplir las disposiciones del Dictamen de Impacto Ambiental.

**ART. 139.-** Cuando la solicitud para autorización de cualquiera de las disposiciones contenidas en este capítulo sea presentada por quien afirme ser representante de una sociedad o asociación, incluyendo fideicomiso o cualquier otra forma de organización jurídica, deberán acreditar su personalidad acompañando el original, o copia certificada por notario público, del testimonio en que conste la constitución legal de dicha negociación, así como la personalidad del representante legal de la misma, ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

**ART. 140.-** Cada una de las acciones urbanas contenidas en este capítulo sólo se podrán desarrollar en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente al programa de desarrollo urbano



municipal y la legislación ambiental vigente, federal, estatal, y municipal. La autoridad competente hará las provisiones necesarias y obligará a que éstas se cumplan.

**ART. 141.-** Todas las autorizaciones de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

**ART. 142.-** Para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, que sean en favor del Municipio, los solicitantes de acciones urbanas se registrarán exclusivamente por las disposiciones de la ley de ingresos del Municipio.

**ART. 143.-** Toda solicitud que se refiera a autorizaciones municipales en esta materia deberán presentarse debidamente requisitadas, y la autoridad municipal, una vez integrado el expediente, deberá emitir y notificar por escrito la resolución correspondiente dentro de los treinta días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud; de lo contrario se entenderá que la autorización ha sido concedida y se procederá al pago de las contribuciones correspondientes, si el funcionario omite notificar se hará acreedor de las sanciones administrativas municipales que se mencionan en presente artículo, en la primera vez amonestación, la segunda vez acta administrativa y de ser reincidente remoción del puesto administrativo del que se trate.

**ART. 144.-** Todo propietario o poseedor, cualesquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, que fusione, divida, fraccione o modifique, violando las disposiciones de este reglamento, el programa de desarrollo urbano Municipal vigente o los convenios y autorizaciones concedidas, se hará acreedor a las sanciones que se refiere el presente ordenamiento, la Ley, sin perjuicio de lo que dispongan otras Leyes.

**ART. 145.-** En las acciones urbanas en que se lleven acabo ventas irregulares de lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, al tener conocimiento de lo anterior,



procederá de la siguiente forma:

I.- Ordenará la inmediata suspensión de las ventas, en su caso de las obras e instalaciones de que se trate y se obligará a promover el proceso jurídico por fraude;

II.- Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días a partir que sea notificado, para que informe sobre las ventas de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarde las obras de urbanización;

III.- Hará del conocimiento público que el desarrollo de que se trate se lleve a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones en el diario de mayor circulación, misma que se realizará por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del inmueble;

IV.- Impondrá al infractor una multa hasta por el 20 por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del desarrollo, sin perjuicio de obligarlo a su regularización o, en su caso, a demoler a su costa dentro del plazo que se le fije, las obras e instalaciones que hubiere realizado si no se apega a lo establecido en los programas de desarrollo urbano;

V.- Ordenará demoler, si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la Fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor; y

VI.- Cuando el Ayuntamiento no ejerza las atribuciones que le establece este capítulo, el Gobierno del Estado podrá a solicitud o por propio derecho intervenir en lo conducente.

**ART. 146.-** En cuanto a los requisitos para las autorizaciones de Fraccionamientos y Condominios se estará dispuesto a lo que establece la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento.

**ART. 147.-** Ningún fraccionamiento de terrenos se podrá llevar a cabo si el propietario no cuenta con las autorizaciones que establece la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento.

**ART. 148.-** Es obligación del fraccionador o del propietario, urbanizar a su costa los terrenos que comprenda el fraccionamiento, las vías públicas, espacios verdes, las áreas e instalaciones de los servicios públicos; todo dentro de los plazos,



especificaciones y programas de obras que se aprueben.

**ART. 149.-** 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.

**ART. 150.-** Los lotes tendrán la superficie que el Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Tlaquiltenango determine y el frente mínimo que fije esta ordenanza, la Ley y su Reglamento.

**ART. 151.-** Los fraccionamientos podrán construirse en secciones o etapas cuando la extensión del predio o predios lo permita o lo requiera.

**ART. 152.-** En el caso del Artículo anterior, puedan autorizarse obras de urbanización parciales atendiendo al costo de las mismas, pero se requerirá una autorización distinta para cada sección después de comprobarse que se a cumplido satisfactoriamente con las obras requeridas en la autorización inmediata anterior.

**ART. 153.-** Los fraccionamientos se deberán protocolizar ante un notario público del Estado de Morelos por cuenta del fraccionador, cuya escritura contendrá la totalidad de lotes aprobados, el numero de manzanas y secciones en su caso, las calles y avenidas con su nomenclatura, ubicación de las áreas verdes, jardines y los servicios públicos con que cuenta, así como las demás características que identifiquen plenamente al fraccionamiento.

**ART. 154.-** La escritura se inscribirá de forma obligatoria en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

**ART. 155.-** Para los efectos del presente reglamento los fraccionamientos en el Municipio de Tlaquiltenango se clasifican de la siguiente manera:

I.- Habitacionales.



- a) Residenciales (Lotes superiores a 250 M2 y con un frente de predio resultante de una proporción con respecto al frente y fondo respectivamente);
- b) De tipo Popular (Lotes de 120 a 250 M2, con un frente mínimo de 8 metros);
- c) De Interés Social (Lotes de 90 a 120 M2 con un frente mínimo de 8 metros).

II.- Comerciales;

III.- Industriales;

a) Industria ligera y mediana;

b) Industria pesada.

IV.- Mixtos, y

V.- Cementerios.

**ART. 156.-** Los fraccionamientos, por su modo de ejecución, podrán ser:

I.- De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionador, persona física o moral, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a que queda obligado mediante fianza, dentro de un término que no exceda de dos años a partir de la fecha de autorización;

II.- De urbanización por etapas.- Son aquellos en los que debido a su extensión, características y costo, la Dirección de Desarrollo Urbano Y Obras Públicas podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva; y

III.- De urbanización por cooperación.- Son aquellos en los cuales un grupo social legalmente constituido se compromete a ejecutar las obras de urbanización en un predio de su propiedad en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que haya determinado el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; dichas obras deberán ejecutarse con la cooperación de los miembros del grupo social, sin menoscabo de aportaciones y recursos de cualquier otra instancia.

Los fraccionamientos por cooperación pueden ser desarrollados de forma inmediata o progresiva.



IV.- De urbanización progresiva.- Es aquel en el que ejidatarios y comuneros, debidamente acreditados por su núcleo agrario y por la autoridad agraria competente, solicitan la venta directa de lotes a particulares, sujetándose a derechos y obligaciones de urbanización y regularización; a la normatividad de la Ley; a la regulación que el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento les determinen y con total apego a las disposiciones del programa de desarrollo urbano Municipal de Tlaquiltenango y el presente reglamento.

**ART. 157.-** Las normas técnicas del proyecto, las obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley su disposición reglamentaria y las autorizaciones respectivas; en lo general, deberá observarse lo relativo a:

- I.- El diseño urbano y arquitectónico;
- II.- Los sistemas de agua potable y alcantarillado, incluyendo el drenaje pluvial y el saneamiento;
- III.- La vialidad interna y la de acceso;
- IV.- La electrificación y alumbrado público; y
- V.- Las superficies para el equipamiento urbano.

**ART. 158.-** Los fraccionadores, promotores y/o promoventes que soliciten autorización de proyectos de urbanización inmediata o por etapas, tendrán las siguientes obligaciones:

- I.- Cumplir con lo dispuesto en este reglamento, en la Ley y los programas de desarrollo urbano vigentes;
- II.- A realizar, con sus propios recursos, las obras de urbanización y el establecimiento de los servicios públicos fijados en el proyecto autorizado;
- III.- A iniciar la promoción del fraccionamiento cuando se haya autorizado y haya cubierto la fianza o garantía y obtenido el permiso de ventas;
- IV.- A entregar las obras de urbanización y servicios públicos del fraccionamiento, cuando se hayan concluido las obras y cuente con los servicios en la totalidad de los lotes planificados, materia de la autorización; previamente a la recepción del fraccionamiento por parte de la autoridad municipal, el fraccionador recabará por escrito la opinión de la asociación de colonos o junta de vecinos que se haya constituido. Las autoridades tienen



obligación de escucharlos si estos asisten al acto de entrega -recepción, a fin de que los fraccionadores den cumplimiento a sus demandas; el fraccionador se obliga a promover contractualmente la creación de la asociación de colonos o junta de vecinos;

V.- A garantizar el cabal funcionamiento de los servicios públicos durante un año, a partir de la fecha de entrega del fraccionamiento a la autoridad municipal. Para este efecto deberá otorgar, ante dicha autoridad, fianza o garantía suficiente, a juicio de la misma;

VI.- A ceder al Municipio, y en forma gratuita, las superficies que, conforme a la autorización respectiva, estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente;

VII.- A presentar un reglamento interno del fraccionamiento que determine sus características específicas, cuidando siempre su apego a la presente ordenanza y a la Ley y su reglamento, a la regulación establecida en el programa Municipal de desarrollo urbano de Tlaquiltenango y demás disposiciones aplicables;

VIII.- A donar al Municipio una superficie del 10 por ciento calculada sobre el área vendible, otorgando la escritura correspondiente; y

IX.- A protocolizar, ante notario Público, a favor del Municipio, una superficie del 10 por ciento calculada sobre el área vendible; se podrá convenir con el Municipio el desarrollo de las áreas de donación.

**ART. 159.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, sin perjuicio de las obligaciones que corresponden originalmente al municipio, cuando autorice fraccionamientos de urbanización inmediata o por etapas, se obligan:

I.- A llevar a cabo la supervisión por sí o a través de profesionistas del ramo, con objeto de garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización y dotación de servicios públicos;

II.- A recibir las obras de urbanización y servicios públicos cuando el fraccionador lo solicite y acredite el cabal cumplimiento de las mismas;

III.- A ejercer la fianza o garantía pactada y destinarla a la conclusión de la urbanización cuando esta no se hubiera ejecutado en el plazo autorizado;

IV.- A destinar el área de donación para equipamiento urbano que requiera el fraccionamiento y/o la zona colindante y esté previsto en el programa de



desarrollo urbano correspondiente;

V.- A revisar y aprobar el Reglamento Interno del fraccionamiento y normar su estricto cumplimiento, cuidando siempre su apego a la Ley, al presente reglamento, a la regulación establecida en el programa Municipal de desarrollo urbano de Tlaquiltenango y demás disposiciones aplicables; y

VI.- Revisar, aprobar y normar el reglamento de la asociación de colonos o junta de vecinos.

**ART. 160.-** Los adquirentes de lotes de fraccionamientos autorizados de urbanización inmediata o por etapas, sin perjuicio de las obligaciones que corresponden originalmente al municipio, se obligan:

I.- A cumplir la normatividad del reglamento interno del fraccionamiento;

II.- A incorporarse a la asociación de colonos o junta de vecinos que se constituya, y cumplir su reglamento;

III.- A cubrir los impuestos prediales y servicios municipales que establezca el Ayuntamiento a través de la autoridad correspondiente, así como las cuotas de mantenimiento que en su caso se establezcan en el reglamento interno del fraccionamiento.

**ART. 161.-** Los notarios conforme a la Ley se obligan a requerir a los fraccionadores la protocolización, a favor del Municipio, del área de donación determinada en la autorización respectiva.

**ART. 162.-** La dependencia de catastro, estatal o municipal, registrará el área de donación, verificará en campo medidas y colindancias e informará al Ayuntamiento. En caso de diferencias con los datos aprobados en el oficio de autorización, informará a la autoridad municipal.

**ART. 163.-** La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado no registrará ningún fraccionamiento que no haya considerado el área de donación.

En caso de que por alguna circunstancia considerada en el presente Reglamento o en la Ley, no se haya previsto el área de donación, deberá conocer la resolución



y acotarla en el registro del fraccionamiento que inscriba.

Nota: Remite a la ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos Vigente para el Estado de Morelos.

**ART. 164.-** Para los efectos de este reglamento y con fundamento en la Ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega - recepción por parte del fraccionador o asociación de colonos legalmente constituida al Ayuntamiento de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley mencionada y demás disposiciones jurídicas aplicables se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

**ART. 165.-** De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo anterior, el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

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

Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes.

**ART. 166.-** Para llevar a cabo el apoyo a los fraccionamientos por cooperación de acuerdo a lo que establece la Ley, el Ejecutivo Estatal y el Ayuntamiento prestarán:

- I.- Asistencia a promotores y a grupos para su organización legal;
- II.- Asesoría técnica para la elaboración del proyecto de fraccionamiento, obtención de la respectiva autorización, ejecución de etapas de su



urbanización y equipamiento, así como para la construcción progresiva de vivienda, la capacitación de los integrantes de la organización social, la asesoría para la autoconstrucción y la adquisición de materiales.

**ART. 167.-** Para la autorización de fraccionamientos por cooperación, los promotores, las autoridades y los adquirientes, se sujetarán a las disposiciones contenidas en los Artículos 248, 249 y 250 de la Ley.

Igualmente deberán cumplirse las disposiciones de los Artículos del 251 al 255 de la Ley mencionada.

**ART. 168.-** El fraccionamiento de urbanización progresiva es aquel en el que ejidatarios y/o comuneros debidamente acreditados por su núcleo agrario y por la autoridad agraria competente promueven la desincorporación de su tierra del régimen ejidal y/o comunal para incorporarla al desarrollo urbano; para efectos de este ordenamiento el fraccionamiento de urbanización progresiva se podrá llevar a cabo de la siguiente manera:

I.- Por parte del Municipio.- Cuando el Ayuntamiento a través de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obra Pública, tomando en cuenta al Gobierno del Estado concertará con los dueños de la tierra social, previa autorización de la asamblea, el procedimiento de desincorporación del régimen ejidal, pudiendo ser por la vía de la expropiación o de la adopción del dominio pleno; y

II.- Cuando los promoventes sean los mismos ejidatarios y/o comuneros.

**ART. 169.-** Una vez firmado el acuerdo de concertación e iniciado el proceso de desincorporación del régimen social, la asamblea de ejidatarios y/o comuneros autorizará la firma del Convenio de Ocupación Previa, de acuerdo a la legislación agraria vigente.

**ART. 170.-** En el caso de la expropiación concertada, los ejidatarios o comuneros aceptarán el treinta y cinco por ciento de lotes urbanizados como pago de indemnización, o en su caso lo que autorice la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. Cuando el procedimiento de incorporación del suelo social sea a través de la adopción del Dominio Pleno, los ejidatarios o comuneros convendrán



con el Ayuntamiento tomando en cuenta al Gobierno Estatal, los términos de pago de la tierra con base en los costos de urbanización del fraccionamiento que se apruebe.

**ART. 171.-** El Ayuntamiento aplicará el Derecho de Preferencia, conforme a lo señalado en la Ley Agraria, cuando los ejidatarios o comuneros obtengan el Dominio Pleno de sus tierras con el objeto de enajenarlas.

**ART. 172.-** En el caso de desincorporación del suelo social por vía de la expropiación concertada, la Comisión Estatal de Reservas Territoriales conforme lo establece el Artículo 115 de la Ley, integrará la documentación e información necesaria para solicitar a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de la superficie de que se trate; asimismo, el Municipio, presentará a los ejidatarios o comuneros un esquema de desarrollo urbano del área propuesta, que deberá cumplir con la normatividad de la Ley su Reglamento, el programa de desarrollo urbano vigente y lo referente a la Construcción Municipal.

**ART. 173.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas deberá obtener la factibilidad de dotación de agua potable, drenaje y electrificación de la autoridad competente; iniciar la promoción del fraccionamiento y garantizar los recursos financieros suficientes para construir la infraestructura de cabeza del fraccionamiento, así como los trabajos de urbanización, equivalente al 30 por ciento del valor total de las obras de urbanización; el 70 por ciento restante lo aportarán por cooperación los adquirentes de los lotes.

**ART. 174.-** Los lotes del Ayuntamiento, deberán ser ofertados a familias que no tengan vivienda propia y sus ingresos familiares no sean mayores a tres veces el salario mínimo vigente en el Estado y se enajenarán mediante un sorteo con presencia de notario público.

**ART. 175.-** El Gobierno Municipal buscará el apoyo del Gobierno Estatal en la elaboración de los esquemas de desarrollo urbano de los fraccionamientos de



urbanización progresiva por sí o a través de los colegios de profesionistas y otorgará las autorizaciones que le correspondan para llevar a cabo su urbanización; asimismo, según la Ley, el Gobierno Estatal será aval del Municipio para el caso que se requieran créditos para la construcción de la infraestructura de cabeza.

**ART. 176.-** Los adquirentes de los lotes de fraccionamientos de urbanización progresiva se obligan a:

- I.- Cumplir con la normatividad del reglamento interior del fraccionamiento;
- II.- Incorporarse a la asociación de colonos o junta de vecinos que se constituya y cumplir su reglamento;
- III.- Formalizar con el Gobierno del Estado, el Ayuntamiento o en su caso con el ejidatario o comunero el contrato de Compra - Venta;
- IV.- Habitar en un plazo máximo de seis meses el lote adquirido, quedando prohibido darle un uso diferente al autorizado; el lote no podrá ser enajenado antes de cinco años; y
- V.- Cooperar con los recursos económicos en los montos y plazos que determine el Ayuntamiento, para la continuación de la introducción de los servicios básicos de agua potable, drenaje, energía eléctrica y otros.

**ART. 177.-** Cuando los ejidatarios y/o comuneros sean los promoventes de un fraccionamiento de urbanización progresiva, el Municipio podrá otorgar autorización para el fraccionamiento de terrenos ejidales y comunales siempre y cuando se ajusten a los requisitos que se establecen a continuación:

- I.- Localizarse en áreas urbanas o urbanizables de acuerdo al programa de desarrollo urbano correspondiente;
- II.- Ajustarse a la normatividad que en materia de usos y destinos del suelo se establezca en el programa de desarrollo urbano;
- III.- Solicitar la autorización del Ayuntamiento y presentar un proyecto de la lotificación propuesta a escala. El Ayuntamiento deberá brindar la asesoría necesaria;
- IV.- Ajustarse a las formalidades que establece la Ley Agraria para la desincorporación del régimen de tenencia social por la vía de Dominio Pleno o Titulación de Solares Urbanos;



- V.- Demostrar documentalmente que se ha iniciado el proceso de desincorporación del predio de régimen social por la vía que corresponda, Dominio Pleno o Titulación de Solares Urbanos;
- VI.- Presentar la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y otros que la autoridad competente estime necesarios; y
- VII.- A transferir al Municipio, en forma gratuita, las superficies que conforme a la autorización respectiva estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente.

**ART. 178.-** El Ayuntamiento cuando autorice fraccionamientos de urbanización progresiva se obliga a:

- I.- Asesorar a los ejidatarios o comuneros por sí o a través de los colegios de profesionistas en la elaboración del proyecto ejecutivo del fraccionamiento;
- II.- Recibir las obras de urbanización y servicios públicos cuando se concluyan y disponga de servicios el fraccionamiento, previendo las factibilidades para su dotación oportuna;
- III.- Llevar a cabo la supervisión de las obras por sí o a través de profesionistas del ramo, con objeto de garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización autorizadas y dotación de servicios públicos;
- IV.- Destinar las áreas que se le hayan transferido para equipamiento urbano público que requiera el fraccionamiento y/o la zona colindante y estén previstas en el Programa de desarrollo urbano correspondiente;
- V.- Aprobar el reglamento interno del fraccionamiento y normar su estricto cumplimiento, cuidando siempre su apego al presente Reglamento, a la Ley su reglamento, al reglamento de construcción municipal y a la regulación establecida en los programas de desarrollo urbano;
- VI.- Revisar y aprobar el reglamento de la Asociación de Colonos o Junta de Vecinos que se constituya en el fraccionamiento; y
- VII.- Vigilar el proceso de desincorporación del régimen social y garantizar la seguridad jurídica a los adquirentes.

**ART. 179.-** Los fraccionamientos de urbanización progresiva no quedarán sujetos a fianza de garantía.



## **CAPÍTULO SEGUNDO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO**

**ART. 180.-** El régimen de condominio requiere autorización de la autoridad municipal. Esta se ajustará a las disposiciones del presente Reglamento, de la Ley y su Reglamento, sin perjuicio de la aplicación, en cuanto a su contenido y naturaleza jurídica, de la Ley sobre el Régimen de Inmuebles para el Estado de Morelos y del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

**ART. 181.-** Puede ser objeto de condominio todo lote, construcción o urbanización destinada a habitación, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso o destino, a condición de que contenga las partes privadas y comunes a que se refiere la Fracción V del Artículo 194 de la Ley.

**ART. 182.-** Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades:

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

II.- Condominio de Lotes: En el que un predio, previa las autorizaciones legales, se constituye en unidades condominales consistentes en lotes de propiedad exclusiva, en los que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio; con elementos de propiedad común que necesariamente serán no sólo las áreas de comunicación interna con la vía pública, sino también otros elementos e instalaciones de uso general de los que se mencionan de uso común, que sean suficientes para sustentar el régimen de condominio.

III.- Condominio Mixto: En el que dentro de un mismo desarrollo o edificación condominal concurren las características a que se refieren las dos fracciones anteriores.

**ART. 183.-** En cualquiera de las modalidades anteriores, varios condominios podrán integrar un conjunto de condominios en los que aquellos formen secciones de éste, para que cada sección tenga derechos y obligaciones de uso, disfrute y



disposición a determinados bienes en común con otras secciones del conjunto.

**ART. 184.-** Podrán sujetarse al régimen de condominio, previa autorización, los edificios proyectados, los que estén en proceso de construcción y los ya edificados, respecto de los cuales, el propietario manifieste su expresa voluntad ante la autoridad municipal de constituir este régimen, definiéndose todos los detalles de las partes que se destinarán a propiedad privada y las que serán de propiedad común. Asimismo, pueden adoptar este régimen, previa autorización, diversos propietarios que con propósitos de eficiencia y mejor aprovechamiento de las superficies, constituyen una unidad con sus distintas propiedades, señalando las fracciones que sean de uso privativo y las que se destinen a uso común.

**ART. 185.-** Para los efectos del presente reglamento los condominios en el Municipio de Tlaquilténango se clasifican de la siguiente manera:

- I.- De Lotes;
- II.- Habitacionales:
  - a) Residenciales;
  - b) De tipo popular;
  - c) De Interés Social.
- III.- Comerciales y de Servicios;
- IV.- Industriales:
  - a) Pequeña Industria;
  - b) Mediana Industria;
  - c) Gran Industria.
- V.- Mixtos;
- VI.- Cementerios.

**ART. 186.-** Toda persona que solicite la autorización para constituir un condominio en cualquiera de sus modalidades, dentro de la localidad, deberá de transmitir al Municipio, un área de donación correspondiente al diez por ciento del valor de la superficie del predio mediante avalúo comercial antes de la autorización del régimen, pero en ningún caso podrá formar parte de la constitución del régimen de condominio, debiendo tramitar primero la división correspondiente; en caso de que el frente no lo permita, deberá pagar en especie.



**ART. 187.-** En los condominios destinados a usos comerciales e industriales deberán satisfacerse todos los requisitos que establece Ley su Reglamento, el presente ordenamiento y demás disposiciones aplicables.

**ART. 188.-** En todas las escrituras públicas de condominios los notarios deberán 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.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**ART. 189.-** El conjunto urbano, se desarrollará en áreas de reserva o de regeneración urbana previstos en los programas de desarrollo urbano, y podrán ser de tipo habitacional, servicios, abasto, comercio, industrial o mixto. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas de desarrollo urbano.

**ART. 190.-** Cuando no exista un plan de regulación urbana para el aprovechamiento del área de que se trate, deberá formularse y aprobarse un programa parcial de desarrollo urbano. La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas por sí misma o a través de un tercero elaborará el programa parcial correspondiente.

**ART. 191.-** El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios que fuesen necesarios para las mejores condiciones de vida de sus habitantes y usuarios.

**ART. 192.-** Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, pero en todo caso deberá cumplir con las disposiciones relativas a cada uno de ellos en los términos de la reglamentación



respectiva.

**ART. 193.-** El Gobierno Municipal tomando en cuenta al Estado, a través de las instancias agrarias correspondientes, promoverá la desincorporación de los inmuebles que estén sujetos al régimen social, con objeto de incorporarlos al desarrollo urbano y proyectar y planear los conjuntos urbanos.

**ART. 194.-** Los conjuntos urbanos deberán contemplar al ser proyectados, los servicios básicos de urbanización; para tales fines, el Gobierno Municipal tomando en cuenta al gobierno estatal deberá asesorarse por expertos en planeación y urbanización, que deberán ser instituciones públicas o privadas, como colegios de arquitectos, ingenieros, promotores de vivienda y profesionistas en la materia avalados por sus colegios.

**ART. 195.-** La rectoría de la planeación y promoción de los conjuntos urbanos quedará a cargo de los Gobiernos Estatal y Municipal.

**ART. 196.-** En los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social y popular, el Ayuntamiento los considerará prioritarias y estimularán su desarrollo, otorgando facilidades para su tramitación, construcción y operación.

**ART. 197.-** Los conjuntos urbanos tienen como finalidad el establecimiento, desarrollo y mejoramiento de las condiciones generales de la población a que estén destinados, así como a propiciar la legalidad en la tenencia de la propiedad, seguridad, salubridad, confort e imagen urbana.

**ART. 198.-** A toda persona, física o moral, que se le autorice un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, está obligada a transmitir a favor del Municipio, una superficie equivalente al diez por ciento del valor total del inmueble.  
Asimismo, podrá optar por realizar el pago pecuniario equivalente al monto del avalúo comercial que se le designe a los terrenos, contribución que será enterada a la Tesorería Municipal correspondiente, que se obliga a constituir un fondo para adquisición de tierra con destino público.



**ART. 199.-** La superficie destinada para área de donación, podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano pero en todo caso deberá tener un valor equivalente a la superficie donada en el proyecto autorizado, la que se determinará a través del avalúo comercial correspondiente.

**ART. 200.-** La superficie que sea donada al Municipio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Que físicamente se encuentre libre y no esté sujeto a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas.
- II.- Tener frente a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento.
- III.- Tener una ubicación, que permita su utilización.
- IV.- Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble

**ART. 201.-** Los conjuntos urbanos cubrirán las aportaciones que señale la ley, y los derechos que establezca la Dirección de Obras Públicas.

**TÍTULO OCTAVO**  
**DE LA DENUNCIA CIUDADANA Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DE LA DENUNCIA CIUDADANA**

**ART. 202.-** Toda persona física o moral que tenga conocimiento de que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este reglamento o el Programa de Desarrollo Urbano aplicables, tendrá derecho y obligación de poner en conocimiento a la Autoridad Competente que corresponda, para que se dé inicio a los procedimientos administrativos respectivos y se apliquen las sanciones conducentes.

Son autoridades competentes para recibir la denuncia ciudadana, sin menoscabo de otras disposiciones aplicables:

En la instancia municipal: El Síndico, el Director responsable de Desarrollo



Urbano, Vivienda y Obras Públicas y la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano.

**ART. 203.** - La denuncia ciudadana es procedente también cuando:

- I.- Se origine un deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II.- Se cause o se puedan causar un daño al patrimonio de la Federación, Estado o del Municipio;
- III.- Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante;
- IV.- Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población;
- V.- Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en esta Ley, no se le dé respuesta en los plazos fijados por este ordenamiento; y
- VI.- Las personas físicas o morales que hayan sido notificadas de la afectación a un predio de su propiedad, y no se cumpla en los términos establecidos.

**ART. 204.-** Para ejercitar la denuncia ciudadana, será suficiente el escrito de la persona física o moral que la promueva y contendrá:

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

**ART. 205.-** La autoridad que reciba la denuncia ciudadana por parte del consejo municipal, deberá turnarlas de inmediato a quien resulte competente; las autoridades estatales o municipales deberán llevar un registro de las denuncias que ante ellas se presenten y de sus respectivas resoluciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas urgentes preventivas o correctivas convenientes.

**ART. 206.-** La autoridad municipal que haya recibido la denuncia, previo análisis de la procedencia de la misma, a más tardar dentro de los quince días hábiles



siguientes a la presentación de aquella, hará del conocimiento del denunciante al trámite que se haya dado y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas, en su caso.

**ART. 207.-** Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, los interesados podrán presentar a la autoridad municipal receptora de la denuncia, un dictamen técnico emitido por perito calificado, el cual tendrá valor probatorio en caso de ser presentado en juicio.

**ART. 208.-** Tratándose de bienes de propiedad del Estado o de la Federación, la autoridad municipal deberá poner en conocimiento de éstas la denuncia respectiva, a efecto de que manifieste e intervenga en lo que a su interés compete.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS INSPECCIONES**

**ART. 209.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento del presente reglamento.

**ART. 210.-** Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- El inspector deberá contar con orden por escrito que contendrá la fecha; ubicación de inmueble por inspeccionar, y en su caso, el nombre o razón social del propietario o poseedor, el objeto de la inspección, el fundamento legal y la motivación de la misma; el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden y el nombre del inspector;

II.- El inspector deberá identificarse ante la persona que ampara la orden de inspección y en su defecto, ante su representante, con la credencial vigente que para tal efecto expida la autoridad competente y entregar copia legible de aquella;

III.- Los inspectores efectuarán la visita dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;

IV.- Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al interesado, para que



designe dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, apercibiéndosele que en caso de no hacerlo, éstos serán nombrados por el propio inspector.

V.- De toda visita se levantará acta circunstanciada por duplicado, en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entienda la diligencia, así como las incidencias y el resultado de la misma, fundando y motivando su acto de autoridad. El acta deberá ser firmada por el inspector, por la persona con quien se entendió la diligencia y por los testigos de asistencia propuestos por ésta o nombrados por el inspector, en su caso. Si alguna de las personas señaladas se niegan a firmar o se negare a recibir copia de la misma, el inspector lo hará constar en el acta, sin que esta circunstancia invalide el documento. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;

VI.- Uno de los ejemplares legibles del acta quedará en poder de la persona con quien se atendió la diligencia; y

VII.- El personal autorizado que hubiere practicado la visita, deberá entregar el acta levantada a más tardar al siguiente día hábil, a la autoridad que haya ordenado la verificación;

VIII.- En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada las irregularidades que se hubiesen presentado durante la diligencia, que presumiblemente constituyan infracciones en contra de la presente ordenanza, así como lo previsto en el Artículo 67 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo;

IX.- Concluida la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto formule observaciones en relación con las irregularidades asentados en el acta respectiva, y para que ofrezcan las pruebas que considere convenientes o haga uso de ese derecho en el término de cinco días siguientes a la fecha en que la diligencia se hubiere practicado;

X.- A continuación se procederá a firmar el acta al margen y al calce por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado; y

XI.- La autoridad podrá hacer uso de las medidas de apremio que considere necesarias para llevar a cabo las inspecciones, solicitar el auxilio de la fuerza



pública para efectuar la visita de inspección o verificación, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**ART. 211.-** La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a dar todo género de facilidades e informes al personal autorizado para el cumplimiento de su cometido.

### **CAPÍTULO TERCERO**

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

**ART. 212.-** El Presidente Municipal tiene facultad para imponer sanciones, en el ámbito de su competencia por las violaciones al presente Reglamento, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservar la seguridad, salubridad y tranquilidad en materia urbana.

**ART. 213.-** 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 el programa de desarrollo urbano y los preceptos de este Reglamento.

**NOTAS:**

**VINCULACION:** Remite a la Ley de Ordenamiento Territorial

**ART. 214.-** A los realizadores de obras públicas del Ayuntamiento, 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 serán responsables también por la violación a las disposiciones de la Ley y su Reglamento.

**ART. 215.-** 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 la Tesorería Municipal.

**ART. 216.-** Cuando con una sola acción se violen dos o más disposiciones de este reglamento, se podrá fijar el monto de cada sanción o imponer una sanción global, en todo caso, se señalarán los preceptos legales violados y el motivo o razones de la sanción.

**ART. 217.-** Las medidas de seguridad serán de ejecución inmediata cuando las circunstancias del caso así lo requieran. De no ser necesario y urgente, se procurará oír a la persona interesada o afectada por la medida. Asimismo, cuando el caso lo amerite, se tomarán las medidas de seguridad que sean pertinentes, independientemente de que se impongan las sanciones pecuniarias cuando se cometan infracciones.

**ART. 218.-** En todos los caso en que con motivo de la aplicación de este Reglamento, se descubra la comisión de un delito previsto en las leyes correspondientes la autoridad respectiva levantará un acta que turnará a la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, la que mediante oficio la remitirá a la Subprocuraduría de justicia de la zona sur-poniente para que esta proceda conforme a sus atribuciones.

**ART. 219.-** Son infracciones a este Reglamento, y sus correspondientes sanciones, las siguientes:

I.- A quienes no cumplan con la obligación 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 los que de un uso distinto o construyan obras diferentes o con especificaciones distintas a las aprobadas y autorizadas por la autoridad competente del Ayuntamiento, 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 veces 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, fusiones 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 construcciones 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 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 establezca el Reglamento.

**ART. 220.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponden a los funcionarios del Ayuntamiento 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 este Reglamento o al Programa, Decretos y Resoluciones relativas al Desarrollo Urbano del Municipio.
- b) Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, proporcionar datos confidenciales a extraños a la administración o aprovecharse de tales datos.
- c) Exigir a título de cooperación, colaboración, ayuda u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, no prevista en este reglamento.

**ART. 221.-** 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 sancionarán las autoridades correspondientes.

**ART. 222.-** Toda persona que no cumpla con lo establecido en este Reglamento, se hará acreedor a las sanciones administrativas que expresamente se establezcan para tal efecto, independientemente de ejercitar la acción penal que corresponda.

**ART. 223.-** 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.

**ART. 224.-** Todas las autorizaciones de división, fusión, lotificación, modificación, condominio y conjunto urbano, tendrán una vigencia de dos años que serán



contados a partir de treinta días después de la recepción del oficio de autorización, sin perjuicio de que ésta pueda ser renovada por la autoridad municipal.

**ART. 225.-** De conformidad con lo que establece el Artículo 192 del Código Penal vigente en el Estado de Morelos, se impondrán las sanciones previstas por el delito de fraude a:

- I.- Quien fraccione o divida un terreno en lotes, careciendo de la autorización respectiva;
- II.- El que transfiera o prometa transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, careciendo de la autorización y aprobación de la autoridad municipal correspondiente;
- III.- El que teniendo la autorización respectiva no cumpla con los requisitos establecidos en la autorización otorgado.

**ART. 226.-** El presidente Municipal 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 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.

**ART. 227.-** Para los efectos del Artículo que antecede, se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo, cuando no se ajusten a los planes de Desarrollo 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 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 planes de



- Desarrollo Urbano o una lesión grave al interés público o social;
- V.- La orden de ejecución, modificación, ajuste de obras complementarias para garantizar la salubridad o tranquilidad pública, así como la funcionalidad de las construcciones y servicios públicos;
- VI.- La ocupación de predios y edificaciones para la realización de los planes de Desarrollo Urbano, previa audiencia que se otorgue a los interesados;
- VII.- La demolición de las construcciones que pongan en peligro inminente la seguridad y la salubridad pública;
- VIII.- 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;
- IX.- El señalamiento vial o la desviación del tránsito de vehículo o peatonal, por razones de seguridad;
- X.- La prohibición de trasponer límites físicos debidamente marcados para evitar peligros o posibles daños a personas o bienes;
- XI.- El desalojo de personas, semovientes o bienes de áreas y predios, para la realización de obras públicas o para evitar daños a vecinos en la ejecución de planes de Desarrollo Urbano;
- XII.- Cualquier otra medida apropiada o urgente, tendiente al cumplimiento exacto de los preceptos de esta ley y su reglamento.

**ART. 228.-** Cuando se fraccionen terrenos de tenencia social sin la autorización correspondiente los poseedores de los mismos se harán acreedores a las sanciones que se establecen en el Artículo 311 de la Ley y el Ayuntamiento no autorizará la introducción de ningún servicio público, en tanto no se obtenga la autorización correspondiente.

**ART. 229.-** 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 el Artículo 311, 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.



**ART. 230.-** 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/ tramitar la autorización correspondiente y aplicará las sanciones que se establecen en el Artículo 311 de la Ley.

#### **CAPÍTULO CUARTO MEDIOS DE DEFENSA**

**ART. 231-** Los actos y resoluciones emitidos por las Autoridades Municipales serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla la Ley así como el presente reglamento y son los siguientes:

I.- Recurso de reconsideración en contra de actos y resoluciones de el Ayuntamiento, o del Presidente y demás Autoridades Municipales que los emitan en su caso;

**ART. 232.-** En contra de los actos y resoluciones de las Autoridades Municipales dictadas con fundamento en las disposiciones de este reglamento, y las que de ella emanen los particulares podrán interponer el recurso Administrativo que corresponda conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento, dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a la fecha de su notificación. Transcurrido este plazo, sin que, el interesado interponga el recurso, la resolución tendrá el carácter de definitiva. Así mismo, podrá interponerse el recurso que corresponda, cuando la Autoridad no dé respuesta en un plazo de treinta días hábiles siguientes a la presentación de solicitudes o por falta de contestación al derecho de petición consagrado en el Artículo 8° Constitucional.

**ART. 233.-** El Recurso se interpondrá por escrito, por la persona afectada directamente o por su representante legal debidamente acreditado, con expresión de los preceptos normativos que se consideren violados llenando los demás requisitos que en cada caso se establezcan y dentro de los respectivos plazos que éste reglamento señala

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** al presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05



**ART. 234.-** Con el escrito a que se refiere el Artículo anterior el recurrente deberá:

- I.- Expresar su nombre y domicilio para recibir notificaciones;
- II.- Proporcionar la documentación que acredite su personalidad y justifique su interés Jurídico;
- III.- Expresar el acto, acuerdo, o resolución que se impugna, la autoridad responsable, los agravios que se invocan y la fecha de notificación;
- IV.- Expresar los preceptos legales que se estimen violados, o dejaron de aplicar y los fundamentos legales de la petición, y una relación sucinta de los hechos en que se base el recurso.
- V.- Acompañar los elementos de prueba que considere necesarios, excepto la confesional; para demostrar la licitud o la inoportunidad del acto, acuerdo o resolución, en caso de incumplimiento de los requisitos antes señalados, la autoridad correspondiente declara improcedente el recurso.

**ART. 235.-** Si se ofrecen pruebas que requieran desahogo, se abrirá un plazo de diez días hábiles, para la celebración de una audiencia de pruebas y alegatos; la autoridad que esté conociendo del recurso, podrá allegarse de los elementos de convicción que considere necesarios.

**ART. 236.-** Todos los acuerdos y resoluciones emitidos por las autoridades a que se refiere la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos que afecten a los particulares, deberán ser notificados dentro de las setenta y dos horas siguientes hábiles, asimismo se notificará a las autoridades, Instituciones, organismos descentralizados o paraestatales en la forma y términos que establezca el reglamento de la Ley.

**ART. 237.-** Las notificaciones a que se refiere el Artículo anterior deberán hacerse conforme a las siguientes reglas:

- I.- Por oficio a las autoridades, cualquiera que sea su fuero. A los organismos paraestatales y a las instituciones públicas o privadas;
- II.- A los afectados o favorecidos específicamente por un acuerdo o resolución de la autoridad competente, en forma personal o por oficio, en el domicilio que tenga señalado, si fuere éste conocido o en su oficina,



despacho o local en que ejerza su trabajo o sus actividades habituales; En el caso de hacerse por oficio se recabará la firma del interesado en la copia del oficio de notificación, o el acuse de recibo si se hace por correo certificado;

III.- Cuando el particular, persona física o moral, tenga su domicilio fuera del Municipio de Tlaquiltenango, se le notificará por oficio remitido por correo certificado con acuse de recibo, el que surtirá efectos de notificación personales. Si el particular se negara a firmar, se levantará acta ante la presencia de dos testigos que firmarán dicha acta junto con el notificador;

IV.- Las autoridades municipales notificarán los acuerdos o resoluciones derivados de la aplicación de este reglamento en la parte que les corresponda, en términos de las fracciones I y II de este Artículo, por conducto del Director de Asuntos Jurídicos o equivalente o del Síndico, indistintamente;

V.- Cuando se ignore el domicilio del particular, la notificación le será hecha mediante la publicación del acuerdo o resolución por tres veces de siete en siete días en el Periódico Oficial del Estado y en otro Periódico de circulación Estatal, si se tuviere la certeza de que el particular reside fuera del Estado, el acuerdo o resolución le será notificado en el Periódico Oficial y uno de circulación nacional;

VI.- En todas las notificaciones a que se refieren las fracciones II, III y IV se acompañarán copia del acuerdo o resolución.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** a la fracción III del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 238.-** Los particulares podrán designar ante las autoridades correspondientes a cualquier persona con capacidad legal para oír notificaciones, pero para promover en su nombre se requiere poder especial o general para pleitos y cobranzas.

**ART. 239 -** La autoridad que hace o manda hacer la notificación deberá cerciorarse de que la misma llena todos los requisitos y están hechas en forma indubitable en caso necesario ordenará que se repita cualquier notificación cuando no se ajuste a lo mandado o a los requisitos que deben llenarse.

**ART. 240.-** En lo no previsto en esta sección respecto de notificaciones, será



aplicable supletoriamente el capítulo relativo del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

**ART. 241.-** El recurso administrativo constituye un medio de defensa que disponen los particulares que se ven afectados en sus derechos o intereses por un acto de autoridad administrativa y que, según el caso, puede ser interpuesto ante la misma autoridad que lo proveyó, quién deberá remitirlo inmediatamente a la autoridad jerárquica competente señalada para la interposición del recurso correspondiente o bien directamente ante la autoridad que conocerá del recurso.

**ART. 242.-** Los efectos de la interposición del recurso administrativo son que la autoridad que le resuelve, lo anule, lo revoque o lo modifique cuando encuentra comprobada la ilegalidad o la inoportunidad, total o parcial del acto proveído.

**ART. 243.-** La interposición del recurso, suspenderá la ejecución de la resolución impugnada en cuanto al pago de multas, respecto de cualquier otra clase de resoluciones administrativas y de sanciones no pecuniarias, la suspensión sólo se otorgará si concurren los requisitos siguientes:

- I.- Que lo solicite el recurrente;
- II.- Que el recurso haya sido admitido;
- III.- Que de otorgarse no implique la continuación de actos u omisiones que ocasionen infracciones a este reglamento y;
- IV.- Que no ocasionen daños o perjuicios a terceros en términos de esta Ley o de las disposiciones que de ella emanen. Cuando proceda la suspensión, pero pueda ocasionar daños o perjuicios a terceros, el promovente podrá otorgar previa, a la ejecución de aquella, una garantía cuya cantidad será fijada por la autoridad correspondiente.

**ART. 244.-** Toda resolución deberá constar por escrito y contendrá:

- I.- La fecha, lugar, autoridad que la dicta;
- II.- El resumen de los hechos o puntos de derecho controvertidos;
- III.- El análisis de los agravios señalados;
- IV.- El examen y valoración de las pruebas;
- V.- Los fundamentos legales de la resolución;



- VI.- Los puntos resolutivos; y  
VII- En su caso, el plazo para su cumplimiento.

**ART. 245.-** La Autoridad responsable desechará, o dará entrada al recurso de reconsideración, dentro de los cinco días hábiles siguientes, si lo admite citará a una audiencia de pruebas y alegatos dentro de los diez días siguientes, si en el escrito con que se interpone el recurso se ofreciere alguna prueba de desahogo especial, desde el acuerdo que le dé entrada, ordenará se lleve a efecto la misma dentro de los diez días hábiles siguientes, antes de la audiencia a que se refiere el párrafo anterior, si se niega la entrada al recurso dará las razones y los fundamentos legales. El recurso deberá rechazarse de plano cuando sea presentado extemporáneamente. Realizada la audiencia la autoridad correspondiente, formulará un proyecto de resolución que será sometido a la decisión del cabildo, en la siguiente sesión, la que será notificada al interesado en términos del artículo 339 de la ley.

**ART. 246.-** Cuando el recurso de reconsideración se interponga en contra de resoluciones que entrañen el cumplimiento de una obligación tributaria, la Autoridad correspondiente, exigirá al recurrente el otorgamiento previo de una fianza o garantía de interés fiscal, cuyo monto será fijado conforme a las disposiciones de la ley en materia hacendaría, Desde el auto inicial se decidirá si se otorga la suspensión del acto, acuerdo, o resolución reclamado siempre y cuando sea solicitado por el interesado en su escrito inicial, que se otorgue fianza o garantía para responder de los daños y perjuicios que puedan causarse al interés público o terceros afectados que serán fijados por la autoridad que conoce del recurso y que el promovente deberá otorgar dentro de los tres días hábiles siguientes al acuerdo respectivo, fuera de dicho plazo si el promovente no da cumplimiento al otorgamiento de fianza, no se suspenderá el acto reclamado.

**ART. 247.-** El recurso de revisión se presentará ante el Director de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas del Municipio.

**ART. 248.-** Desde el auto inicial, el Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio, decidirá si otorga la suspensión del acto, acuerdo o



resolución reclamado, para lo cual deberán llenarse los siguientes requisitos:

- I.- Que sea solicitado por el interesado en su escrito;
- II.- Que se otorgue fianza o garantía para responder de los daños y perjuicios que puedan causarse al interés público o a terceros afectados; y
- III.- Que la fianza o garantía, que fijará el Director de Desarrollo Urbano Vivienda y obras Públicas, se otorgue por el promovente dentro de los tres días hábiles siguientes al acuerdo, el cual será depositado en la Tesorería del H. Ayuntamiento. En todos los casos en que se recurran resoluciones notificadas, por este medio, en las que se ventilen cuestiones fiscales, deberá garantizarse el monto de las prestaciones correspondientes, en términos de lo que dispone al efecto la Ley de Hacienda del Estado y la Ley de ingresos Municipales.

**ART. 249.-** El recurso deberá rechazarse de plano cuando sea presentado extemporáneamente.

**ART. 250.-** Realizada la audiencia, el Director de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio pondrá a disposición del Presidente Municipal el expediente relativo, para que provea la resolución que corresponda dentro de los diez días hábiles siguientes, en la que se determinará la confirmación, la anulación, la revocación o la modificación del acto, la que será notificada al interesado personalmente o a su apoderado legal, si lo tuviere acreditado.

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**TÍTULO PRIMERO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO**  
**URBANO VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DEFINICIÓN DE LA COMISIÓN**

**ART. 251.-** Para efectos del presente Reglamento se entiende por COMISIÓN.- A la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango.

**ART. 252.-** La Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras



Públicas, estará integrada por:

- I.- Como Titular el Regidor de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas;
- II.- El Director Municipal de Desarrollo Urbano Y Obras Públicas, quien fungirá como Secretario Técnico de la comisión;

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR DE LA COMISIÓN**

**ART. 253.-** El Regidor Titular de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, según lo dispuesto por la Ley Orgánica del Estado de Morelos tendrá las siguientes obligaciones y derechos:

- a) Representar al Presidente Municipal o al H. Ayuntamiento en los casos a que se refiere el artículo 43 de la Ley Orgánica del Estado de Morelos;
- b) Corresponde al Titular de la Regiduría de Desarrollo Urbano, Vivienda, y Obras Públicas desempeñar la Comisión asignada por el H. Ayuntamiento en funciones de Cabildo;
- c) En asuntos de su competencia desempeñar las facultades administrativas de ejecución que le confiera el ayuntamiento o en su caso el Presidente Municipal siempre y cuando estas consten por escrito y con transcripción del acuerdo correspondiente.

**ART. 254.-** La Comisión se organizará conforme a las necesidades y prioridades del encargo y su funcionamiento quedará bajo la responsabilidad de su titular.

**ART. 255.-** A la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas a través de el Titular de la misma, le corresponden las siguientes facultades:

- I. Vigilar todas las acciones que se generen dentro de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas;
- II.- Supervisar las determinaciones que se acuerden en materia de uso de suelo y zonificación en el municipio de Tlaquiltenango.
- III.- Participar en la supervisión de las construcciones e instalaciones públicas y privadas que realice la Dirección del Ramo, a las obras en proceso o concluidas, de acuerdo con los Programas Municipales de Obras;



- IV.- Supervisar que la suspensión, clausura o demolición de obras se realcen con apego al Capítulo referente a la Construcción y demás disposiciones legales aplicables;
- V.- Supervisar que los avisos o autorizaciones para la ocupación y utilización de una construcción, estructura o instalación se encuentren arreglados conforme a la licencia autorizada al uso del suelo y que se hayan observado las disposiciones de Protección Civil Municipal;
- VI.- Participar en la elaboración de los Programas de Obra Pública que genere el H. Ayuntamiento a través de la Regiduría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con recursos propios, de los ciudadanos o del Gobierno Federal y Estatal;
- VII.- Supervisar la Obra Pública del Municipio, con la Contraloría Municipal o Estatal o en Coordinación con la Dirección Municipal correspondiente;
- VIII.- Participar en la Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio;
- IX.- Supervisar la documentación y proceso que se refiere a la correcta numeración y nomenclatura de las vías públicas, parques, jardines y plazas del Municipio;
- X.- Vigilar los programas de pavimentación y drenaje del Municipio, así como supervisar la correcta aplicación de los recursos en dichas Obras Públicas;
- XI.- Estudiar, examinar y resolver las peticiones y problemas que se presenten a la Comisión;
- XII.- Supervisar que se cumplan las disposiciones y acuerdos del H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango en la materia;
- XIII.- Las demás que señalen otras Leyes y Reglamentos aplicables.

**ART. 256.-** Son obligaciones del Regidor de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas:

- I.- Supervisar el corte de caja que presente el Tesorero Municipal en la materia y aprobarlo en su caso; cuando el responsable no este de acuerdo con el corte de caja firmará pero también se realizara la anotación de la negación, de no firmar perderá el derecho a la reclamación posterior;
- II.- Vigilar que se remita al Congreso del Estado dentro de los primeros diez días de cada mes, un informe en materia de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas dentro de la cuenta pública del Municipio;



- III.- Informar Trimestralmente al H. Cabildo de las gestiones realizadas;
- IV.- Coordinarse con otras Dependencias Federales, Estatales y Municipales para la mejor administración y desarrollo de la Comisión asignada;
- V.- En términos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, asesorar al Presidente Municipal en los temas de la Comisión asignada;
- VI.- Realizar propuestas en materia de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas ante el Seno del H. Cabildo;
- VII.- Proponer al H. Ayuntamiento las medidas conducentes para la debida atención y simplificación administrativa en las diversas ramas de la administración;
- VIII.- Dar seguimiento a las actividades de la Comisión así como solución a las gestorías y consultas a los ciudadanos que lo soliciten;
- IX.- Informar en Sesión de Cabildo cualquier deficiencia que pudiese observar tanto en la Administración Municipal, como en lo que respecta a la rama encomendada;
- X.- Visitar las Ayudantías Municipales en que se encuentre dividido el Municipio con motivo de la comisión asignada;
- XI.- Cumplir con las obligaciones derivadas de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos; y
- XII.- Las demás que le señalen otros ordenamientos en la materia.

**ART. 257.-**Las ausencias temporales del Regidor de desarrollo urbano y obras públicas, serán cubiertas por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, y a falta de este por el Subdirector de Obras Públicas.

**ART. 258.-** Al Titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas le corresponde velar por la correcta zonificación de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Capítulo referente a la Construcción

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA FUNCIÓN DE LA REGIDURÍA**

**ART. 259.-** La Regiduría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, como Órgano del H ayuntamiento Municipal, tiene a su cargo el despacho de los asuntos



que le encomiendan la Ley Orgánica Municipal y otras leyes, así como el presente ordenamiento, decretos, acuerdos y demás disposiciones que expida el H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango o el Gobierno del Estado.

**ART. 260.-** Para el despacho de los asuntos de su competencia, la Regiduría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas contará con las unidades administrativas que enseguida se refieren: Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas Subdirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Técnicas.

**ART. 261.-** El titular de la Regiduría del ramo tendrá las facultades que le confiere el H. Ayuntamiento, tomando en cuenta la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Orgánica Municipal, y las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, las cuales ejercerá conforme a las necesidades del servicio, pero no podrá delegar en servidores públicos subalternos las siguientes:

- I.- Fijar y dirigir la política dentro de su competencia;
- II.- Participar en coordinación con el titular del H. Ayuntamiento, y consenso con las autoridades estatales correspondientes, la política de desarrollo urbano, de asentamiento urbano, de reservas territoriales, de vivienda y de obras públicas, en el ámbito de su competencia;
- III.- Vigilar la ejecución de programas de desarrollo urbano, asentamientos urbanos, reservas territoriales, vivienda y obra pública, así como todos aquellos de carácter sectorial que establezca el Plan Estatal de Desarrollo;
- IV.- Vigilar la correcta expedición en coordinación con la dirección de obras públicas, los criterios y normas técnicas para optimizar el uso y aprovechamiento de los inmuebles de instalaciones destinados al servicio público; y exponer lo anterior en cabildo;
- V.- Someter a la aprobación de las autoridades competentes el Programa de Obras Públicas;
- VI.- Participar con observaciones y sugerencias en los manuales de organización, procedimientos y servicios, en el programa de trabajo y el informe de labores de la dependencia a su cargo;
- VII.- Desempeñar las comisiones y funciones especiales que le confiera el titular del Ejecutivo Municipal;



VIII.- Proponer, la asesoría legal correspondiente en asuntos jurídicos y legislativos, al titular del Ejecutivo Municipal en los proyectos de iniciativas de leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y demás disposiciones jurídicas y administrativas sobre los asuntos de su competencia, así como refrendar las disposiciones que el Presidente municipal suscriba en ejercicio de sus facultades constitucionales, cuando estas se refieran a asuntos de la dependencia;

IX.- Proponer los nombramientos de los titulares de las unidades administrativas y órganos desconcentrados que delegue el Gobierno del Estado al H. Ayuntamiento y sean de su competencia;

X.- Las demás que con ese carácter le confieran las disposiciones jurídicas aplicables y el titular del Ejecutivo;

**ART. 262.-** El regidor del ramo en materia de Proyectos, infraestructura, obras públicas tendrá las siguientes atribuciones específicas las cuales no puede delegar:

I.- Presentar la propuesta de programa de obras públicas del Municipio, considerando los proyectos que exhiban los organismos no gubernamentales;

II.- Promover y vigilar la incorporación de propuestas de obra pública en los programas sectoriales, intersectoriales;

III.- Vigilar en coordinación con el Titular del H. Ayuntamiento, tomando en cuenta la infraestructura, servicios, sistemas, en las siguientes cuestiones administrativas, con fundamento en el Artículo 57 y 92 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal;

a.- El registro y evaluación de proveedores y contratistas;

b.- Los costos unitarios de las obras;

c.- El seguimiento físico y financiero de los proyectos de obra;

d.- La formulación y evaluación de proyectos de obra pública;

e.- La licitación de obras públicas; y que esta contemple las excepciones del art. 39 de la Ley de Obras Públicas del Estado;

f.- La recepción de demandas de la sociedad para la dotación de servicios ligados a la construcción de obras públicas y la programación de estas para su atención;

IV.- gestionar la coordinación técnica y administrativa con autoridades



federales, estatales y municipales, así como con instituciones públicas y privadas vinculadas con la obra pública;

V.- Vigilar la correcta correspondencia de los proyectos de obra pública con las prioridades y compromisos establecidos en los programas sectoriales, intersectoriales e institucionales de la Administración Pública;

VI.- Evaluar políticamente el impacto económico y social de los proyectos de obra pública;

VII - Participar en la Programación en coordinación con las dirección general de obras públicas, la ejecución de obras y su incorporación a los programas y presupuestos del Gobierno del Estado; y

VIII.- Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas o el H. Ayuntamiento.

**ART. 263.-** En relación a la Infraestructura tendrá las siguientes atribuciones específicas las cuales puede delegar en sus subalternos:

I.- Vigilar que se observen las bases técnicas para la formulación, ejecución, seguimiento, control y evaluación de los proyectos de obras;

II.- Vigilar la correcta elaboración, revisión y evaluación de los proyectos de obras;

III.- Vigilar directamente o a través de terceros, las obras de electrificación, alumbrado público y caminos de la red Municipal que realice el H. Ayuntamiento , así como efectuar las tareas de seguimiento y control correspondiente, incluyendo la entrega recepción de las mismas;

IV.- Velar por la correcta Integración de los expedientes técnicos y administrativos de los proyectos de obras de electrificación, alumbrado público bajo su responsabilidad, así como vigilar que se mantengan en resguardo estos y la documentación comprobatoria en el lugar correspondiente;

V.- promover los programas de conservación y mantenimiento de las obras de electrificación, alumbrado público;

VI.- Vigilar la correcta administración de la maquinaria, equipo y vehículos de construcción propiedad del Gobierno del Estado y/o del H. Ayuntamiento; o los que se encuentren en arrendamiento cuando las obras en construcción así lo demanden, y participar en apoyo de la Oficialía Mayor o la Secretaría



General y /o la Tesorería Municipal en los concursos para la adquisición de estos equipos; y  
VII.- Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas o el Presidente Municipal.

**ART. 264.-** En materia de Obras Públicas tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Vigilar en general, todas las actividades vinculadas a las obras públicas del Municipio,
- II.- Coordinar, con la Dirección de Obras, la programación de obras, equipos e infraestructura pública para su inclusión en los programas y presupuestos del Gobierno del Estado;
- III.- Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas o el presidente Municipal.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN MATERIA DE INCORPORACIÓN DE TIERRAS DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO.**

**ART. 265.-** La comisión de Desarrollo Urbano, se encargará de incorporación de tierras de propiedad social al desarrollo urbano, tomando en cuenta al Presidente Municipal, al regidor de Desarrollo Agropecuario, al Comisariado ejidal, y a un representante de catastro.

**ART. 266.-** La solicitud para incorporación de suelo para el desarrollo urbano será dirigida al Presidente Municipal con copia para el titular de la Comisión de desarrollo urbano y podrá realizarse por:

- I - Los núcleos de población ejidal o comunal;
- II.- La iniciativa privada; y
- III.- Las tres instancias de gobierno.

**ART. 267.-** Las funciones generales de los funcionarios mencionados en la materia de que se trata son, en el marco de su competencia las de:

- I.- Recibir las solicitudes para la incorporación de suelo;



- II.- Revisar y verificar la condición jurídica y material de los predios a incorporar;
- III.- Generar información y opinión acerca de la procedencia de la solicitud;
- IV.- Realizar los trabajos técnicos y de campo;
- V.- Obtener el dictamen de uso del suelo y factibilidad de servicios;
- VI.- Determinar la viabilidad de incorporar el predio al desarrollo urbano;
- VII.- Integrar el expediente técnico del predio y del proyecto;
- VIII.- Emitir el dictamen de procedencia del proyecto; y
- IX.- Realizar las gestiones necesarias para garantizar la ocupación de la tierra.

**ART. 268.-** La comisión podrá optar por cualquiera de las formas previstas por la legislación agraria para desincorporar las tierras del régimen de propiedad social.

**TÍTULO SEGUNDO**  
**DOCUMENTOS QUE EXPIDE EL AYUNTAMIENTO.**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DE LOS DOCUMENTOS QUE EXPIDE EL AYUNTAMIENTO**

**ART. 269.-** Los documentos expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas serán los siguientes:

**I.- LICENCIA DE USO DE SUELO.-** Sólo será necesaria la obtención de la Licencia de Uso del Suelo cuando se trate de acciones urbanas:

- a)- Que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;
- b)- Cuyo uso o destino esté condicionado por un programa de desarrollo urbano legalmente aprobado; y
- c).- Cuando se trate de proyectos referentes a fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos de cualquier naturaleza;
- d)- Cuando se trate de cambio de uso de suelo de habitacional a comercial. ( cuando su utilización siempre ha sido habitacional y decide el particular ocupar ese inmueble como local comercial).

La Licencia de Uso del Suelo tendrá una vigencia mínima de un año, en ella



se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiera la licencia. Dichas condiciones o requisitos serán determinados por el presente reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables a la materia que nos ocupa y podrán ser temporales, ambientales o funcionales, y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, equipamiento urbano, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios. En el caso de la licencia de cambio de uso de suelo de habitacional a comercial de los comercios ya establecidos que no cuenten con ella, antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y se otorgan tres meses para cumplir con dicho requisito.

Las Licencias de Usos de Suelo que se expidan en contravención a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano serán nulas de pleno derecho.

Este Reglamento señalará los usos o destinos que no requieren de Licencia de Uso del Suelo.

**II.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO.-** Previo a la solicitud de la licencia de construcción, el propietario, poseedor o posible comprador de un inmueble o predio deberá obtener el dictamen de uso del suelo de la dependencia municipal correspondiente, cuando se trate de:

- a).- Cambio de uso o usos mixtos.
- b).- Vivienda.
- c).- Fraccionamientos.

Los requisitos para la solicitud del dictamen de uso de suelo será la siguiente:

- 1.- Escritura o constancia de posesión
- 2.- Croquis de localización con suficientes referencias
- 3.- Plano del proyecto ( una copia del plano del conjunto arquitectónico indicando la poligonal del predio y el cuadro general de áreas, en caso de fusiones o divisiones deberá indicar el estado actual, y la propuesta de división y/o fusión)
- 4.- Plano catastral verificado y certificado en campo.
- 5.- Fotografías del predio y su entorno
- 6.- Si existe construcción anexar: Licencia de construcción o constancia de



antigüedad expedida por catastro.

7.- Carta poder en caso de que el trámite lo realice un gestor y credenciales de identificación del propietario y del gestor.

El Dictamen de Uso del Suelo que se expida en contravención a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano será nulo de pleno derecho.

**III.- ORIENTACIÓN DE USO DE SUELO.-** Los requisitos para orientación de uso de suelo son los siguientes:

- a).- Croquis de localización con suficientes referencias
- b).- Fotografías del predio y su entorno

**IV.- DICTAMEN DE ELECTRIFICACIÓN.-** ( Gestión ante la instancia Estatal correspondiente).

- a).- Acta constitutiva del comité pro electrificación.
- b).- Identificación del presidente del comité o solicitante.
- c).- Oficio con el Vo. Bo. del Presidente Municipal.
- d).- Vo. Bo. De la autoridad ejidal o comunal en caso de pertenecer a algunos regímenes de propiedad.
- e).- Plano de la zona a electrificar indicando nombre de calles (ancho y largo) y número de lotes beneficiados.
- f).- Croquis de localización con suficientes referencias.
- g).- Fotografías del área a electrificar, con ubicación en el plano
- h).- Constancia de propiedad de los lotes habitados.

**V.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.-** La licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección de Obras Públicas por el que autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso, reparar o demoler una edificación o instalación, no importando el régimen de la tenencia de la tierra.

La licencia de construcción se otorgará una vez efectuada la revisión y aprobación del proyecto cumpliendo con los requisitos para licencia de construcción de este Reglamento así como el pago de los derechos correspondientes.

Los registros del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes deberán tener la responsiva de un director responsable de obra, salvo aquellas obras señaladas en este reglamento que no requieren responsiva y



la responsiva de los corresponsables, en los casos señalados en los corresponsales de este Reglamento.

Asimismo se tomará en cuenta de acuerdo al programa de desarrollo urbano el C.O.S. ( coeficiente de ocupación del suelo) o el C. U. S. ( coeficiente de utilización del suelo).

Para ejecutar obras e instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencias de construcción, salvo los casos a que se refiere las obras que no requieran de director responsable de este Reglamento.

Sólo se concederán licencias a los propietarios o poseedores de los inmuebles cuando la solicitud cumpla con los requisitos señalados en las disposiciones relativas en este Reglamento.

Para la expedición de la licencia de construcción deberán reunirse los siguientes requisitos:

1.- Cuando se trate de obra nueva menor de 100 mts.<sup>2</sup>

- a) Documento de propiedad o posesión.
- b) Documento de identificación con fotografía.
- c) Plano del bien inmueble a construir.

2.- Cuando se trate de obra mayor de 100 mts.<sup>2</sup>

A.- Cuando se trate de obra nueva:

- a) Constancia de alineamiento y número oficial.
- b) Dos tantos del proyecto de la obra en planos a escala debidamente acotados y especificados con información suficiente para que el proyecto sea plenamente entendible, en los que se deberán incluir por lo menos croquis de localización del predio con distancias aproximadas a calles cercanas, indicando el norte, plantas arquitectónicas que contengan la distancia sanitaria con el detalle de la fosa séptica o sistema de tratamiento y datos de la instalación hidráulica, corte sanitario, fachadas, localización de la construcción dentro del predio, planos estructurales, firmados por el propietario y el director responsable y en su caso corresponsable;
- c) Resumen del criterio y sistema adoptados para el cálculo estructural firmado por el director responsable de obra y corresponsable en su caso, incluyendo proyecto de protección a colindantes y estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en obra, nombre del



propietario, ubicación, escala, nombre, firma y cédula profesional del director responsable y corresponsable en su caso;

d) Dictamen de uso del suelo;

e) Factibilidad de agua potable;

f) Autorización de la constitución de condominios, la Dirección de Obras Públicas podrá exigir cuando lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos, para su revisión y si éstos fueron objetados se suspenderá o clausurará la obra hasta que se corrijan las deficiencias;

g) Escritura del predio o constancia de posesión.

B.- Cuando se trate de ampliación y/o modificación:

a) Dictamen de uso del suelo, alineamiento y número oficial.

b) Dos tantos del proyecto arquitectónico, dos tantos del proyecto estructural y memoria de cálculo, firmados por el director responsable de obra y corresponsable en su caso.

c) Autorización de uso y ocupación anterior, o licencia y planos registrados anteriormente.

d) Escrituras del predio o constancia de posesión.

e) Dictamen de uso del suelo, en su caso.

f) Proyecto arquitectónico del nuevo uso.

C.- Cuando se trate de reparación:

a) Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo, firmados por el director responsable de obra y el corresponsable en su caso.

b) Dictamen de uso del suelo, en su caso.

D.- Cuando se trate de demolición:

a) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmada por el director responsable de obra y el corresponsable de seguridad estructural en su caso; y

b) En su caso, los procedimientos de demolición y condicionantes para el uso de explosivos.

Para cualesquiera de los casos señalados en este artículo se exigirán además, cuando corresponda el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Zonificación.

**VI.- ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-** El objeto del trámite es alinear a



las personas que estén fuera de la traza del predio de su propiedad; con respecto a la vía pública y obtener el número oficial del predio de su propiedad, para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Copia de escrituras de propiedad o constancia de posesión.
- b) Croquis de localización del predio.

**VII.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE ALBERCA.-** Los requisitos para obtener el permiso de construcción de alberca son los siguientes:

- a).- Llenar la solicitud declarando la construcción de la alberca.
- b).- Presentar un croquis del predio.
- c).- Presentar copias de las escrituras de propiedad.
- d).- Indicar los metros cúbicos de la alberca.

**VIII.- PERMISO DE REMODELACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-** Los requisitos para obtener el permiso de remodelación de bienes inmuebles son los siguientes:

- a).- Llenar la solicitud declarando la remodelación.
- b).- Presentar un croquis del objeto de remodelación.
- c).- Presentar copias de las escrituras de propiedad o constancia de posesión.
- d).- Indicar en metros cuadrados de remodelación.
- e).- Si es más de 50 mts<sup>2</sup> presentar planos.

**IX.- PERMISO PARA CONSTRUIR CISTERNA.-** Los requisitos para obtener el permiso para construir cisterna son los siguientes:

- a).- Llenar la solicitud declarando la construcción de la cisterna.
- b).- Presentar un croquis del predio.
- c).- Presentar copias de las escrituras de propiedad o constancia de posesión.
- d).- Indicar los metros cúbicos de la cisterna.

**X.- LICENCIA DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-** Se expedirá en razón del CU.S. y/o del CO.S y los requisitos para obtener la licencia de ocupación de bienes inmuebles son los siguientes:

- a).- Presentar copias de las escrituras de propiedad o constancia de posesión.

**XI.- REEXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS.-** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción y de cualquier documento de los antes descritos



que se expidan será como máximo de un año, pudiendo renovarse de acuerdo a las necesidades específicas de cada obra. Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtenerse prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra.

Cuando el interesado requiera suspender la ejecución de una obra dentro de la vigencia de la licencia otorgada, deberá solicitar por escrito al organismo de obras públicas municipales una suspensión temporal de dicha vigencia. Cuando desee reanudar los trabajos, los notificará por escrito a dicha dependencia quien otorgará la autorización para continuar los trabajos bajo el amparo de la misma licencia, por el tiempo de vigencia que restaba al solicitar la suspensión.

**ART. 270.-**Toda licencia causará los derechos que fijen las tarifas vigentes.

La licencia de construcción y copia de los planos registrados se entregarán al propietario o poseedor cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Si en el plazo de 30 días naturales contados a partir de aquél en que debió haberse expedido la licencia no se presenta el recibo de pago de derechos respectivo expedido por la Tesorería Municipal dicha solicitud podrá ser cancelada.

**ART. 271.-** Para solicitar Constancia de Zonificación y/o Licencia de Uso del Suelo, el solicitante deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias. La autoridad competente resolverá sobre la petición en un plazo máximo de 15 días hábiles cuando la información proporcionada quede integrada en su totalidad; de requerirse datos adicionales, como los dictámenes de impacto, la autoridad competente lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá cuando estén cubiertos estos requisitos. En caso contrario se entenderá que la autoridad resuelve favorablemente.

**ART. 272.-** Las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo no constituyen constancias de alineamiento, apeo y deslinde respecto de los inmuebles; no acreditan la propiedad o posesión de los mismos, ni certifican el tipo



de tenencia.

**ART. 273.-** La Oficina de Catastro, estatal o municipal, en los documentos que expida al público respecto a la propiedad inmobiliaria, plano catastral o boleta predial, deberá indicar el uso del suelo que señala el programa vigente.

**ART. 274.-** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio transcribirá el uso del suelo que señale el programa de desarrollo urbano correspondiente al municipio de Tlaquiltenango Morelos, en los certificados de libertad de gravámenes que expida, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado y el presente ordenamiento.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** al presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**TÍTULO TERCERO DE LA OBRA PÚBLICA EN EL MUNICIPIO  
CAPÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA OBRA PÚBLICA DEL  
MUNICIPIO  
REFERENTE A REGULAR LAS ACCIONES CONCERNIENTES A LA  
PLANEACIÓN,  
PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTACIÓN, CONTRATACIÓN, GASTO,  
EJECUCIÓN Y  
CONTROL DE LAS OBRAS PÚBLICAS .**

**ART. 275.-** Para los efectos de este Reglamento, se consideran obras públicas los trabajos que tengan por objeto:

- I. La construcción, instalación, ampliación, adecuación, remodelación, restauración, conservación, mantenimiento, modificación, reparación y demolición de bienes inmuebles que formen parte del patrimonio del Estado o del Municipio de Tlaquiltenango;
- II. Los proyectos integrales, que deberán comprender desde el diseño de las obras hasta su terminación total, incluyéndose, cuando se requiera, la transferencia de tecnología;
- III. Los trabajos de exploración, localización y perforación distintos a los de extracción de petróleo y gas; mejoramiento del suelo; subsuelo; desmontes;



extracción y, aquellos similares que tengan por objeto la explotación y desarrollo de los recursos naturales que se encuentren en el suelo o en el subsuelo;

IV. Los trabajos de infraestructura agropecuaria;

V. La instalación, montaje, colocación o aplicación de bienes muebles que deban incorporarse, adherirse o destinarse a un inmueble, siempre y cuando dichos bienes sean proporcionados por la convocante al contratista; o bien cuando incluyan la adquisición y su precio sea menor al de los trabajos que se contraten; y

VI. Todos aquellos de naturaleza análoga.

**ART. 276.-** Para los efectos de este reglamento, se consideran como servicios relacionados con las obras públicas, los trabajos que tengan por objeto concebir, diseñar y calcular los elementos que integran un proyecto de obra pública; las investigaciones, estudios, asesorías y consultorías que se vinculen con las acciones que regula este reglamento; la dirección o supervisión de la ejecución de las obras y los estudios que tengan por objeto rehabilitar, corregir o incrementar la eficiencia de las instalaciones. Asimismo, quedan comprendidos dentro de los servicios relacionados con las obras públicas los siguientes conceptos:

I. La planeación, elaboración del anteproyecto y diseño de ingeniería básica y de detalle civil, industrial y electromecánica, y de cualquier otra especialidad de la ingeniería que se requiera para integrar un proyecto ejecutivo y de obra pública;

II. La planeación, elaboración del anteproyecto y diseños arquitectónicos y artísticos, y de cualquier otra especialidad de la arquitectura, así como los trabajos que tengan por objeto concebir, diseñar, proyectar y calcular los elementos que integran un proyecto urbano, que se requieran para la formación de un proyecto ejecutivo y de obra pública;

III. Los estudios técnicos de agrología y desarrollo pecuario, hidrología, mecánica de suelos, sismología, topografía, geología, geodesia, geotécnica, geofísica, geotermia, meteorología, aerofotogrametría, ambientales, ecológicos y de ingeniería de tránsito;

IV. Los estudios económicos y de planeación de preinversión, factibilidad técnico económica, ecológica o social, de evaluación, adaptación, tenencia



de la tierra, financieros, de desarrollo y restitución de la eficiencia de las instalaciones;

V. Los trabajos de coordinación, supervisión y control de obra; de laboratorio de análisis y control de calidad, de laboratorio de geotécnica, de resistencia de materiales y radiografías industriales; de preparación de especificaciones de construcción, presupuestación o la elaboración de cualquier otro documento o trabajo para la adjudicación del contrato de obra correspondiente;

VI. Los trabajos de organización, informática, cibernética y sistemas aplicados a las materias que regula este reglamento;

VII. Los dictámenes, peritajes, avalúos y revisiones técnico normativas, aplicables a las materias que regula este reglamento, y

VIII. Todos aquellos de naturaleza análoga.

**ART. 277.-** La aplicación de este reglamento será sin perjuicio de los convenios con el Gobierno del Estado.

**ART. 278.-** Las obras públicas y los servicios relacionados con la misma que se realicen con recursos propios del ayuntamiento, se sujetará a las disposiciones de este reglamento, excepto en los casos de existir convenios celebrados entre la Federación, el Estado y el Municipio en donde se utilicen recursos federales.

**Nota:** se remite a la Ley de Obras Públicas del Estado.

**ART. 279.-** El gasto de las obras públicas y los servicios relacionados con las mismas, se sujetarán en su caso, a las disposiciones específicas del presupuesto anual de egreso del Municipio, así como a lo previsto en la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Morelos y demás disposiciones aplicables.

**ART. 280.-** En lo no previsto por este Reglamento, serán aplicables la Ley de Obras Públicas, el Código Ovil y el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

**ART. 281.-** Cuando por las condiciones especiales de las obras públicas o de los



servicios relacionados con las mismas se requiera la intervención de dos o más dependencias o ayuntamientos, quedará a cargo de cada una de ellas la responsabilidad sobre la ejecución de la parte de los trabajos que le corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad que, en razón de sus respectivas atribuciones, tenga la encargada de la planeación y programación del conjunto.

En la ejecución de las obras a que se refiere el párrafo anterior, se deberán celebrar convenios donde se establezcan los términos para la coordinación de las acciones de las dependencias o ayuntamientos que intervengan.

**ART. 282.-** Los contratos que celebre el Ayuntamiento fuera del territorio Estatal con motivo de Obras Públicas se regirán por este Reglamento, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación del lugar donde se formalice el acto.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTACIÓN DE OBRA PÚBLICA.**

**ART. 283.-** En la planeación de las obras públicas, y los servicios relacionados con las mismas, el ayuntamiento deberán sujetarse a:

- I. Los objetivos y prioridades del Plan Estatal y Municipal de Desarrollo, Programa de Ordenamiento Ecológico, territorial, sectoriales, institucional y especial que correspondan, así como a las previsiones contenidas en su programa anual;
- II. Los objetivos, metas y previsiones de recursos establecidos en el presupuesto anual de egresos del Municipio; y
- III. Las disposiciones legales y reglamentarias del Estado.

**ART. 284.-** El ayuntamiento según las características, complejidad y magnitud de los trabajos, formulara su programa anual de obra pública y de servicios relacionados con la misma, así como su respectivo presupuesto, considerando:

- I. Los estudios de preinversión que requieran para definir la factibilidad técnica, económica, ecológica y social de los trabajos;
- II. Los objetivos y metas a corto, mediano y largo plazo;
- III. Las acciones previas, durante y posteriores a la ejecución de las obras



públicas, incluyendo, cuando corresponda, las obras principales, las de infraestructura, las complementarias y accesorias, así como las acciones para poner aquéllas en servicio;

IV. Las características ambientales, climáticas y geográficas de la región donde deba realizarse la obra pública;

V. La calendarización física y financiera de los recursos necesarios para la realización de estudios y proyectos, la ejecución de los trabajos así como los gastos de operación. En los casos de obras públicas o servicios relacionados con las mismas, en que se rebase un ejercicio presupuestal, el ayuntamiento deberá contar con presupuestos multianuales aprobados, de tal forma que la obra no se vea afectada por la espera del presupuesto para el nuevo ejercicio. En todo caso, el ayuntamiento deberá tomar en cuenta el efecto de la inflación, a fin de considerar los recursos adicionales que se requieran para cubrir los ajustes de costos y contar con saldo disponible.

VI. Las unidades responsables de su ejecución, así como las fechas previstas de iniciación y terminación de los trabajos;

VII. Los resultados previsibles;

IX. Las instalaciones para que las personas discapacitadas puedan entrar y transitar por los inmuebles, las que, según la naturaleza de la obra, podrán consistir en rampas, puertas, elevadores, pasamanos, asideras y otras instalaciones análogas a las anteriores que coadyuven al cumplimiento de tales fines;

X. Las investigaciones, asesorías, consultorías y estudios que se requieran, incluyendo los proyectos arquitectónicos y de ingeniería necesarios;

XI. La regularización y adquisición de la tenencia de la tierra, así como la obtención de los permisos de construcción necesarios;

XII. La ejecución, que deberá incluir el costo estimado de las obras públicas y servicios relacionados con las mismas que se realicen por contrato y, en caso de realizarse por administración directa, los costos de los recursos necesarios; las condiciones de suministro de materiales, de maquinaria, de equipos o de cualquier otro accesorio relacionado con los trabajos; los cargos para pruebas y funcionamiento, así como los indirectos de los trabajos;

XIII. Los trabajos de mantenimiento de los bienes inmuebles a su cargo;

XIV. Anticipadamente a la contratación de obras públicas bajo cualquier



procedimiento, se deberá contar con proyectos ejecutivos de arquitectura e ingeniería y que la información que contenga haya sido debidamente cruzada para reducir riesgos de interferencias y modificaciones durante la ejecución de las obras.

XVI. Las demás previsiones y características de los trabajos.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** a la fracción V del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 285.-** El Ayuntamiento cuando requiera contratar o realizar estudios o proyectos, primero verificará si en sus archivos existen estudios o proyectos sobre la materia. De resultar positiva la verificación y de comprobarse que el estudio o proyecto localizado satisface la normatividad y los requerimientos de la dependencia o ayuntamiento, no procederá la contratación.

**ART. 286.-** El Ayuntamiento, a más tardar el 31 de marzo de cada año, pondrá a disposición de los interesados, por escrito, su programa anual de obra pública y servicios relacionados con las mismas, salvo que medie causa debidamente justificada para no hacerlo en dicho plazo.

El documento que contenga el programa será de carácter informativo; no implicará compromiso alguno de contratación y podrá ser adicionado, modificado, suspendido o cancelado, sin responsabilidad alguna para el Ayuntamiento.

**ART. 287.-** En las obras deberán exhibirse permanentemente los siguientes documentos:

- A) Alineamiento y número oficial;
- B) Un juego de planos autorizados; (cuando se trate de obras mayores de 100 mts 2.)
- C) Copia de la licencia de construcción;
- D) Bitácora de obra; ( cuando se trate de obras mayores de 100 mts 2.)

**ART. 288 -** Los propietarios o poseedores están obligados a manifestar por escrito a la Dirección de Obras Públicas, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables utilizando las formas de solicitud de oficio de



ocupación manifestando así la terminación de la obra y anotando en su caso, el número y la fecha de la licencia respectiva.

**ART. 289.-** En las obras que requieren de uso del suelo o dictamen aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente deberán acompañar a la solicitud de oficio de ocupación el visto bueno de seguridad y operación, con el cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación que señala este Reglamento resultaron satisfactorias. El visto bueno deberá ser otorgado por un director responsable de obra de los registrados ante la Dirección de Obras Públicas y quedar asentado en el expediente respectivo, su cobro será el que establezca la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Morelos.

**ART. 290.-** Requieren el visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I.- Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza;
- II.- Centros de reunión tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabaret, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio o cualquier otro con usos similares;
- III.- Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontones, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón;
- IV.- Transportes electromecánicos, en este caso el visto bueno a que se refiere este artículo sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones.

**ART. 291.-** Recibida la manifestación de terminación de obra, así como el visto bueno a que se refiere el de seguridad y operación de este Reglamento, en un plazo no mayor de 30 días hábiles, la Dirección de Obras Públicas ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás



documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia, asimismo, para edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior verificar los requisitos de seguridad para operación y que las pruebas a que se refieren las pruebas de carga y los procedimientos para realizar las pruebas de este Reglamento resultaron satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, según los términos del visto bueno de seguridad y operación de este Reglamento, en la responsable de la operación y mantenimiento de la obra a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene;

II.- Si del resultado de la inspección y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia o las modificaciones al proyecto excedieron lo autorizado, la Dirección de Obras Públicas ordenará al propietario y/o al director responsable de la obra efectuar las modificaciones que fueren necesarias y en tanto no se ejecuten a satisfacción del propio organismo, éste no autorizará el uso y ocupación de la obra;

III.- La Dirección de Obras Públicas permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado mediante el pago correspondiente de derechos siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad destino uso, servicio y salubridad, se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, dictamen de uso del suelo, las características autorizadas en la licencia respectiva y el número de niveles especificados en el proyecto autorizado;

IV.- La Dirección de Obras Públicas al autorizar el uso y ocupación de una construcción nueva y al registrar el visto bueno y la constancia de seguridad estructural a la que se refiere el siguiente artículo de edificaciones ya construidas, expedirá y colocará la placa de control de uso y ocupación de inmuebles en lugar visible del inmueble, que será obligatoria para todas las construcciones que requieran de dictamen de uso del suelo;

V.- La placa de control de uso y ocupación de inmuebles contendrá la siguiente información:



a). Para los inmuebles destinados a vivienda su ubicación, señalando la calle y número, la colonia en que se ubican, el número y la fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda:

El propietario de este inmueble está obligado a conservarlo en buenas condiciones de seguridad e higiene, cualquier modificación al uso autorizado representan una violación al presente Reglamento y puede poner en peligro la estabilidad de la edificación y la vida de sus usuarios.

El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia deberá reportarse a la Dirección de Obras Públicas.

b) Para el resto de los inmuebles señalados en este artículo se establecerá el destino del inmueble, su ubicación señalando calle y número la colonia en que se ubican, el número y fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda:

La licencia de construcción otorgada para la edificación de este inmueble, obliga al propietario a darle una vez al año mantenimiento a efecto de garantizar sus funciones en óptimas condiciones de seguridad.

Cualquier modificación al uso autorizado representa una violación al Reglamento de Construcción para el Municipio de Temixco y puede poner en peligro la estabilidad de la edificación y la vida de sus usuarios. El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia, deberá reportarse a la Dirección de Obras Públicas.

Los derechos que se causen por la expedición, colocación, así como por la reposición de la placa, se determinarán de acuerdo con lo previsto por las leyes municipales aplicables.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** al inciso a) de la fracción V del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS**

**ART. 292.-** El Ayuntamiento podrá en su caso, realizar las obras públicas y servicios relacionados con las mismas, a través de las dos formas siguientes:

I. Por contrato, o



## II. Por administración directa.

**ART. 293.-** El Ayuntamiento podrá contratar obras públicas y servicios relacionados con las mismas, mediante los procedimientos que a continuación se señalan:

- I. Licitación pública;
- II. Licitación restringida, que consiste en la invitación a cuando menos tres oferentes; y
- III. Por adjudicación directa.

En los procedimientos de contratación deberán establecerse los mismos requisitos y condiciones para todos los participantes, especialmente por lo que se refiere a tiempo y lugar de entrega, plazos de ejecución, normalización aplicable en término de la presente ordenanza, forma y tiempo de pago, penas convencionales, anticipos y garantías; debiendo el Ayuntamiento proporcionar a todos los interesados igual acceso a la información relacionada con dichos procedimientos a fin de evitar favorecer a algún participante.

El Ayuntamiento en los términos del artículo 10 de la Ley de Obras Públicas Estatal, deberá promover la simplificación de los procedimientos para la elaboración, integración y presentación de las proposiciones, a través de la utilización de medios electrónicos.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** a la fracción III del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 294.-** El Ayuntamiento podrá adjudicar o contratar obras públicas y servicios relacionados con las mismas, solamente cuando cuente con la autorización global o específica, por parte de la Secretaría de Hacienda, conforme al presupuesto de inversión y de gasto corriente, de acuerdo a los cuales deberán elaborarse los programas de ejecución y pagos correspondientes.

Para la realización de obras públicas, se requerirá contar con los estudios y proyectos, especificaciones de construcción, normas de calidad y el programa de ejecución totalmente terminados o bien, con un avance en su desarrollo que permita a los oferentes preparar una propuesta solvente y ejecutar ininterrumpidamente los trabajos hasta su conclusión.

Los servidores públicos que autoricen actos de contravención a lo dispuesto en este artículo, se harán acreedores a las sanciones que resulten aplicables.



**NOTAS:**

**VINCULACION.-** Remite a la Ley de Obras Públicas Estatal Art. 25.

**ART. 295.-** Los contratos de obras públicas y servicios relacionados con las mismas, por regla general se adjudicarán a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria pública, para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, debidamente firmado por el oferente o por sus apoderados, que será abierto públicamente a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a lo que establece la presente Ley; para el caso de que sean utilizados medios remotos de comunicación electrónicos para presentar propuestas, se deberá usar tecnología que resguarde la confidencialidad de la información y medios de identificación electrónica.

### **CAPÍTULO CUARTO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA**

**ART. 296.-** Las licitaciones públicas podrán ser:

- I. Nacionales, cuando únicamente puedan participar personas de nacionalidad mexicana y cuando así lo dispongan otras leyes mexicanas, o
- II. Internacionales, cuando puedan participar tanto personas de nacionalidad mexicana como extranjera.

**NOTAS:**

**VINCULACION.-** Remite a la Ley de Obras Públicas del Estado de Morelos.

**ART. 297.-** Las licitaciones se harán por convocatorias, que podrán referirse a una o más obras públicas y servicios relacionados con las mismas publicarán, simultáneamente, en la sección especializada del órgano oficial del Estado y en un diario de mayor circulación en el Estado, y contendrán:

- a) El nombre del Ayuntamiento;
- II. La indicación del lugar, fecha y horario en que los interesados podrán obtener las bases y especificaciones de la licitación y, en su caso, el costo y forma de pago de las mismas, cuando el documento que contenga las bases implique un costo, éste será fijado solo en razón de la recuperación de las erogaciones por publicación de la convocatoria y de los documentos que se entreguen.



- III. La indicación del lugar, fecha y horario en que los interesados podrán entregar la documentación y requisitos solicitados.
- IV. La fecha, hora y lugar de celebración de las dos etapas del acto de presentación y apertura de proposiciones, y de la visita al sitio de realización de los trabajos;
- V. La indicación de si la licitación es nacional o internacional, si se realizará bajo la cobertura de algún Tratado, y el idioma o idiomas, además del español, en que podrán presentarse las proposiciones. Para el caso de licitación internacional proveniente de un préstamo extranjero, la convocatoria contendrá el importe del préstamo;
- VI. La descripción general de la obra o del servicio y el lugar en donde se llevarán a cabo los trabajos, así como, en su caso, la indicación de que podrán subcontratarse partes de los mismos;
- VII. Plazo de ejecución de los trabajos determinado en días naturales, indicando la fecha estimada de inicio de los mismos;
- VIII. La experiencia o capacidad técnica y financiera que se requiera para participar en la licitación, de acuerdo con las características de la obra, y demás requisitos generales que deberán cumplir los interesados, entre los cuales deberán demostrar la existencia legal, en términos de lo dispuesto por las normas fiscales aplicables y mediante los instrumentos públicos pertinentes; la capacidad técnica podrá ser demostrada con la experiencia en obras similares, de la propia empresa, o por la del personal técnico que estará encargado de la ejecución de la obra, o por la de una empresa con la que se tenga celebrado un convenio de asociación. La capacidad financiera podrá ser demostrada con el capital contable de la declaración fiscal del ejercicio anterior o el estado financiero firmado por contador independiente de la empresa. En ambos casos no se exigirá un monto mayor al 20% del valor estimado del contrato;
- IX. La información sobre los porcentajes a otorgar por concepto de anticipos, para inicio de los trabajos y para la compra, producción o renta de insumos que se requieran en la obra;
- X. Los criterios generales conforme a los cuales se adjudicará el contrato;
- XI. El tipo de garantía que deberá otorgarse para asegurar la seriedad de la proposición; y



XII. Los demás requisitos generales que deberán cumplir los interesados, según las características, complejidad y magnitud de los trabajos.

En toda convocatoria se deberá prevenir que no podrán participar todas aquellas personas que tengan alguno de los impedimentos señalados en el artículo 52 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Morelos.

El Ayuntamiento podrá publicar las convocatorias y difundir la venta de bases a través de los medios electrónicos de difusión, incluida la Internet.

**ART. 298.-** Previamente a la venta de las bases, el Ayuntamiento deberá revisar, a fin de verificar que los interesados cumplan los requisitos de la convocatoria y, por tanto, se encuentren en aptitud de adquirir las bases que les permitan formular sus propuestas, los siguientes requisitos:

- I. Comprobación del capital contable solicitado;
- II. Acta constitutiva de la empresa y modificaciones, en su caso, según la naturaleza jurídica;
- III. Los poderes de su representada;
- IV. En su caso, registro actualizado de la Cámara de la Industria que corresponda según la naturaleza de los trabajos a realizar que sean el objeto preponderante del contrato;
- V. Documentación que compruebe su experiencia o capacidad técnica en los términos de la fracción VIII del artículo 28 de la Ley de Obras Públicas del Estado;
- VI. En el caso de los contratistas registrados en el padrón Estatal y Municipal, presentarán únicamente el registro;
- VII. Los concursantes extranjeros, deberán presentar la documentación anteriormente señalada, debidamente autenticada y legalizada y traducida al idioma español por perito autorizado y que se haga responsable expresamente del contenido de la traducción;
- VIII. Los documentos señalados en este artículo, solamente deberán ser presentados durante esta etapa;
- IX. El Ayuntamiento analizará y definirá la procedencia de la venta de las bases en un plazo no mayor de cinco días naturales contados a partir de que se le entregue la documentación solicitada.



**ART. 299.-** Todo interesado que satisfaga los requisitos de la convocatoria tendrá derecho a adquirir las bases de la licitación y a presentar su proposición.

**ART. 300.-** Las bases que emita el Ayuntamiento para las licitaciones públicas se pondrán a disposición de los interesados, a partir del día en que se publique la convocatoria y hasta, inclusive, el sexto día natural previo al acto de presentación y apertura de proposiciones, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados adquirirlas oportunamente durante este período.

Esas bases, podrán ser revisadas por cualquier interesado previamente al pago de las mismas a .partir de la fecha de publicación de la convocatoria el Ayuntamiento deberá tener los ejemplares suficientes para su consulta; las bases contendrán en lo aplicable, como mínimo, lo siguiente:

- I. Nombre del Ayuntamiento;
- II. Forma en que deberá acreditar la existencia y personalidad jurídica el oferente; fecha, hora y lugar de la junta de aclaraciones a las bases de la licitación, siendo optativa la asistencia a las reuniones que, en su caso, se realicen; fecha, hora y lugar de celebración de las dos etapas del acto de la presentación y apertura de proposiciones; comunicación del fallo y firma del contrato;
- III. Señalamiento de que será causa de descalificación, el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en las bases de la licitación, así como la comprobación de que algún oferente ha acordado con otro u otros elevar el costo de los trabajos, o cualquier otro acuerdo entre las partes que tenga como fin obtener una ventaja sobre los demás oferentes;
- IV. El idioma en que deberán presentarse las proposiciones será en español;
- V. El tipo de moneda o monedas, en que podrán presentarse las proposiciones;
- VI. La indicación de que ninguna de las condiciones contenidas en las bases de la licitación así como en las proposiciones presentadas por los oferentes, podrán ser negociadas;
- VII. Criterios claros y detallados para la adjudicación de los contratos y la indicación de que en la evaluación de las proposiciones en ningún caso podrán utilizarse mecanismos de puntos o porcentajes, excepto cuando se trate de servicios relacionados con las obras públicas, en los que se



demuestre la conveniencia de aplicar dichos mecanismos para evaluar objetivamente la solvencia de las propuestas, de acuerdo con los lineamientos que para tal efecto emita la Contrataría;

VIII. Proyectos arquitectónicos, de ingeniería y ejecutivos, que permitan preparar una propuesta solvente; normas de calidad de los materiales y especificaciones generales y particulares de construcción aplicables en el caso de las especificaciones particulares, deberán ser firmadas por el responsable del proyecto;

IX. Tratándose de servicios relacionados con las obras públicas, los términos de referencia que deberán precisar el objeto y alcances del servicio; las especificaciones generales y particulares; producto esperado y forma de presentación;

X. Relación de materiales y equipo de instalación permanente que; en su caso, proporcione la convocante;

XI. En su caso, señalamiento del porcentaje de contenido nacional del valor de los trabajos que deberán cumplir los oferentes en materiales, maquinaria y equipo de instalación permanente que serían utilizados en la ejecución de los trabajos;

XII. Datos sobre las garantías; porcentajes, forma y términos de los anticipos que se concedan;

XIII. Lugar, fecha y hora para la visita al sitio de realización de los trabajos, la que deberá llevarse a cabo dentro del período comprendido entre el cuarto día natural siguiente a aquel en que se publique la convocatoria y el sexto día natural previo al acto de presentación y apertura de proposiciones;

XIV. Información específica sobre las partes de los trabajos que podrán subcontratarse;

XV. Plazo de ejecución de los trabajos determinado en días naturales, indicando la fecha estimada de inicio de los mismos;

XVI. Modelo de contrato al que se sujetarán las partes;

XVII. Tratándose de contratos a precio alzado o mixtos, en su parte correspondiente, las condiciones de pago;

XVIII. Tratándose de contratos a precios unitarios o mixtos en su parte correspondiente, el procedimiento de ajuste de costos que deberá aplicarse durante la vigencia del contrato, así como el catálogo de conceptos,



cantidades y unidades de medición, firmado por el responsable del proyecto; relación de conceptos de trabajos más significativos, de los cuales deberán presentar análisis y relación de los costos básicos de materiales, mano de obra, maquinaria y equipo de construcción que intervienen en dichos análisis. En todos los casos se deberá prever que cada concepto de trabajo este debidamente integrado y soportado, preferentemente, en las especificaciones de construcción y normas de calidad solicitadas, procurando que estos conceptos sean congruentes con las cantidades de trabajo requeridos por el proyecto;

XIX. La indicación de que el oferente que no firme el contrato por causas imputables al mismo, será sancionado en los términos del título tercero, capítulo noveno del presente Ordenamiento;

XX. En su caso, términos y condiciones a que deberá ajustarse la participación de los oferentes cuando las proposiciones sean enviadas a través del servicio postal o de mensajería, o por medios remotos de comunicación electrónica, y

XXI. Los demás requisitos generales que, por las características, complejidad y magnitud de los trabajos, deberán cumplir los interesados, los que no deberán limitar la libre participación de éstos.

Tratándose de obra pública y servicios relacionados con las mismas, financiados con créditos externos al Gobierno Estatal o con su aval, los requisitos para la licitación serán establecidos por la Secretaría.

El plazo para la presentación y apertura de proposiciones nacionales, no podrá ser inferior a quince días naturales y en el caso de internacionales mínimo serán veinte días naturales contados en ambos casos a partir de la fecha de publicación de la convocatoria, salvo que, por razones de urgencia justificada y siempre que ello no tenga por objeto limitar el número de participantes, no pueda observarse dicho plazo, en cuyo caso éste no podrá ser menor a diez días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de la convocatoria.

Para el caso de concursos reducidos en tiempo no habrá revisión previa a la venta de bases, consecuentemente en el sobre que contenga la propuesta técnica tendrá que acondicionarse la documentación, que establece el artículo 29 de la Ley de Obras Públicas del Estado.



**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en la fracción XIX del presente artículo publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/1105.

**ART. 301.-** El Ayuntamiento, siempre que ello no tenga por objeto limitar el número de oferentes, podrán modificar los plazos y otros aspectos establecidos en la convocatoria o en las bases de licitación, a partir de la fecha en que sea publicada la convocatoria y hasta, inclusive, el sexto día natural previo al acto de presentación y apertura de proposiciones, siempre que:

I. Tratándose de la convocatoria, las modificaciones se hagan del conocimiento de los interesados a través de los mismos medios utilizados para su publicación, y

II. En el caso de las bases de la licitación, se publique un aviso en el órgano oficial del Estado, a fin de que los interesados concurren ante el Ayuntamiento para conocer, de manera específica, la o las modificaciones respectivas.

No será necesario hacer la publicación del aviso a que se refiere esta fracción, cuando las modificaciones deriven de las juntas de aclaraciones, siempre que a más tardar en el plazo señalado en este artículo, se entregue copia del acta respectiva a cada uno de los oferentes que hayan adquirido las bases de la correspondiente licitación.

Adicionalmente, el Ayuntamiento enviará por escrito dichos cambios a los participantes que hayan adquirido las bases o vayan a adquirirlas.

Las modificaciones de que trata este artículo no podrán consistir en la sustitución o variación sustancial de los bienes, obras o servicios convocados originalmente, o bien, en la adición de otros distintos.

**ART. 302.-** En las licitaciones públicas, la entrega de proposiciones se hará en dos sobres cerrados que contendrán, por separado, la propuesta técnica y la propuesta económica, una vez presentada la propuesta, ninguno de los participantes podrá retirarla durante el proceso de licitación.

**ART. 303.-** El acto de presentación y apertura de proposiciones, en el que podrán participar los oferentes que hayan cubierto el costo de las bases de la licitación, se llevará a cabo en dos etapas, conforme a lo siguiente:

I. En la primera etapa, los oferentes entregarán sus proposiciones en dos



sobres cerrados de manera que, en su caso, sea evidente cualquier violación; se procederá a la apertura de la propuesta técnica exclusivamente y se desecharán las que hubieren omitido alguno de los documentos solicitados, las que serán devueltas por el Ayuntamiento, dentro de un término máximo de quince días naturales contados a partir de la fecha en que se de a conocer el fallo de la licitación;

II. Por lo menos un oferente, si asistiere alguno, y dos servidores públicos de el Ayuntamiento presentes, rubricarán los programas de obra y los documentos que contengan los costos de las propuestas técnicas presentadas, las que constarán documentalente, así como los correspondientes sobres cerrados que contengan las propuestas económicas de los oferentes, incluidos los de aquellos cuyas propuestas técnicas hubieren sido desechadas, quedando en custodia del propio convocante, quien, de estimarlo necesario, podrá señalar nueva fecha, lugar y hora en que se dará apertura a las propuestas económicas;

III. Se levantará acta de la primera etapa, en la que se harán constar las propuestas técnicas aceptadas, mismas que serán revisadas y evaluadas detalladamente con posterioridad, así como las que hubieren sido desechadas y las causas que lo motivaron; el acta será firmada por los participantes y se les entregará copia de la misma;

IV. En la segunda etapa, una vez conocido el resultado técnico, se procederá a la apertura de las propuestas económicas de los oferentes cuyas propuestas técnicas no hubieren sido desechadas, y se dará lectura al importe total de las propuestas que cubran los requisitos exigidos. Por lo menos un oferente, si asistiere alguno, y dos servidores públicos presentes rubricarán el catálogo de conceptos en que se consignen los precios y el importe total de los trabajos objeto de la licitación;

V. Se señalará fecha, lugar y hora en que se dará a conocer el fallo de la licitación; esta fecha deberá quedar comprendida dentro de los cuarenta días naturales contados a partir de la fecha de inicio de la primera etapa, y podrá diferirse por una sola vez, siempre que el nuevo plazo fijado no exceda de veinte días naturales contados a partir del plazo establecido originalmente.

VI. Se levantará acta de la segunda etapa en la que se hará constar las propuestas aceptadas, sus importes, así como las que hubieren sido



desechadas y las causas que lo motivaron; el acta será firmada por los participantes y se pondrá a su disposición o se les entregará copia de la misma; la falta de firma de uno o más oferentes no invalidará el contenido y efectos del acta. El Ayuntamiento entregará a cada oferente, de encontrarse presentes, en este mismo acto, un recibo por la garantía entregada;

VII. En junta pública se dará a conocer el fallo de la licitación, a la que libremente podrán asistir los oferentes que hubieren participado en las etapas de presentación y apertura de proposiciones. En sustitución de esta Junta, el Ayuntamiento podrán optar por comunicar el fallo de la licitación por escrito a cada uno de los oferentes, y

VIII. En el mismo acto de fallo o adjunta a la comunicación referida en la fracción anterior, el Ayuntamiento proporcionará por escrito a los oferentes, la información acerca de las razones por las cuales su propuesta, en su caso, no fue elegida; asimismo, se levantará el acta del fallo de la licitación, que firmarán los participantes, a quienes se entregará copia de la misma.

Contra la resolución que contenga el fallo, no procederá recurso alguno, pero los oferentes podrá inconformarse en los términos de la Ley de Obras Públicas del Estado.

**ART. 304.-** El Ayuntamiento, para hacer la evaluación de las proposiciones, deberán verificar que las mismas cumplan con la información, documentos y requisitos solicitados en las bases de la licitación, para tal efecto, el Ayuntamiento deberá establecer los procedimientos y los criterios claros y detallados para determinar la solvencia de las propuestas, dependiendo de las características, complejidad y magnitud de los trabajos a realizar; Asimismo que las características, especificaciones y calidad de los materiales sean de las requeridas por el Ayuntamiento.

Para el análisis detallado de las propuestas técnicas se deberá revisar;

- a). Que la firma consignada en la propuesta corresponda a la de la solicitud de inscripción, salvo que se adicione copia certificada ante notario público u original del poder del firmante de la propuesta;
- b). Así como la congruencia entre los programas calendarizados de ejecución de los trabajos, utilización de maquinaria y equipo de construcción, adquisición de equipo permanente, utilización del personal técnico administrativo y de servicio



encargado de la dirección, supervisión y administración de los trabajos, de acuerdo a las normas y especificaciones de construcción y al proyecto ejecutivo. Si no existiera congruencia entre la información presentada, la propuesta no se considerará solvente técnicamente.

Para el análisis detallado de las propuestas económicas se deberá revisar que:

I. Se hayan considerado para el análisis, cálculo e integración de los precios unitarios;

a). Los precios sean acordes con las condiciones de costos vigentes en la zona o región donde se ejecuten los trabajos.

b). Los costos unitarios calculados con base en las normas y especificaciones de construcción y normas de calidad de los materiales previstos en las bases de licitación y el proyecto ejecutivo de los trabajos, que sean acordes con las condiciones de costos unitarios vigentes en la zona o región donde se ejecutarán.

c) Que el cargo por maquinaria y equipo de construcción, se haya determinado con base en el precio y rendimiento de éstos, considerados como nuevos y acorde con las condiciones de ejecución del concepto de trabajo correspondiente.

d) Que en los costos de los equipos de instalación permanente, estén incluidos los fletes, maniobras, almacenaje y todos aquellos cargos que se requieran para transportarlos al sitio de los trabajos.

II. Que el costo indirecto esté apoyado en una planeación adecuada y con una calendarización acorde al programa de ejecución, y

III. Que en el costo por financiamiento se haya considerado la influencia de los anticipos.

Solo las proposiciones que satisfagan lo señalado en las fracciones anteriores serán calificadas como solventes económicamente y serán objeto de análisis comparativo. No serán objeto de evaluación las condiciones establecidas por el convocante que tengan como propósito facilitar la presentación de las proposiciones y agilizar la conducción de los actos de la licitación, así como cualquier otro requisito, cuyo cumplimiento por si mismo, no afecte la solvencia de las propuestas. La inobservancia por parte de los oferentes respecto a dichas condiciones o requisitos no será motivo para desechar sus propuestas.



Si resultare que dos o más proposiciones son técnica y económicamente solventes porque reúne, conforme a los criterios de adjudicación establecidos en las bases de licitación, las condiciones legales, técnicas y económicas requeridas por el convocante, y garanticen satisfactoriamente el cumplimiento de las obligaciones respectivas, el contrato se adjudicará de entre estos oferentes a quien presente la proposición cuyo precio sea el más bajo. El convocante emitirá un dictamen que servirá como base para el fallo, en el que se hará constar una reseña cronológica de los actos del procedimiento, el análisis de las proposiciones y las razones para admitirlas o desecharlas.

**ART. 305.-** El Ayuntamiento, no adjudicará el contrato cuando a su juicio las posturas presentadas no reúnan los requisitos de las bases de la licitación o sus precios no fueren aceptables, por lo que deberán expedir nueva convocatoria.

**ART. 306.-** El Ayuntamiento, a través de la sección especializada del órgano oficial del Estado, harán del conocimiento general en un plazo no mayor de siete días naturales la identidad del participante ganador de cada licitación pública. Esta publicación contendrá como mínimo el nombre del Ayuntamiento, el número o clave del concurso, la descripción general de la obra, lugar donde se llevarán a cabo los trabajos, plazo de ejecución en días naturales y fecha estimada de inicio de los trabajos, así como el nombre de la empresa e importe de la oferta ganadora.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LAS EXCEPCIONES A LA LICITACIÓN PÚBLICA**

**ART. 307.-** En los supuestos y con sujeción a las formalidades que prevén los artículos 39 y 40 de la Ley de Obras Públicas del Estado, el Ayuntamiento podrá optar por no llevar a cabo el procedimiento de licitación pública y celebrar contratos, a través de un procedimiento de licitación restringida o de adjudicación directa. La opción que el Ayuntamiento ejerza, deberá fundarse, según las circunstancias que concurran en cada caso, en criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Municipio las cuales deben ser expresas para cada caso y que deberá de



contemplar lo siguiente.

- I. El valor del contrato;
- II. Tratándose de obra pública, una descripción general de la obra correspondiente;
- III. La nacionalidad del contratista.

En estos casos, el titular del área responsable de la contratación de los trabajos, a más tardar el último día hábil de cada mes, enviará al órgano interno del control del Ayuntamiento de que se trate, un informe relativo a los contratos formalizados durante el mes de calendario inmediato anterior, acompañando copia del escrito aludido en este artículo y del dictamen a que se refiere el artículo 35 de la Ley de Obras Públicas del Estado. No será necesario rendir este informe en las operaciones que se realicen al amparo de la fracción IV del artículo 39 de la misma ley.

Los montos máximos de las obras que puedan contratarse mediante los procedimientos de licitación restringida o de adjudicación directa, se establecerán en el Presupuesto de Egresos Municipal.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en la fracción III del presente artículo publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/11/05

**ART. 308.-** El Ayuntamiento, bajo su responsabilidad y en su caso, podrán contratar obras públicas o servicios relacionados con las mismas; sin sujetarse al procedimiento de licitación pública, a través del procedimiento de licitación restringida o de adjudicación directa, cuando:

- I. El contrato sólo pueda celebrarse con una determinada persona por tratarse de construcción, instalación, ampliación, conservación, adecuación, remodelación, restauración, mantenimiento, modificación, reparación y demolición de obras de arte; así como cuando se trate de titularidad de patentes, derechos de autor y otros derechos exclusivos;
- II. Peligre o se altere el orden social, la economía, a los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de alguna zona o región del Estado, como consecuencia de desastres producidos por fenómenos naturales, por casos fortuitos o de fuerza mayor, o existan circunstancias que puedan provocar pérdidas o costos adicionales importantes;
- III. Derivado de caso fortuito o fuerza mayor, no sea posible ejecutar los trabajos mediante el procedimiento de licitación pública en el tiempo



- requerido para atender la eventualidad de que se trate, en este supuesto deberán limitarse a lo estrictamente necesario para afrontarla;
- IV. Se comprometa información de naturaleza confidencial para el Municipio;
- V. Se realicen dos licitaciones públicas o dos procedimientos de licitación restringida de la misma obra, que hayan sido declarados desiertos;
- VI. Si se hubiere rescindido el contrato respectivo por causas imputables al contratista. En estos casos, el Ayuntamiento podrá adjudicar el contrato al oferente que haya presentado la siguiente proposición solvente más baja;
- VIII. Se trate de trabajos de conservación, mantenimiento, restauración, reparación y demolición de los inmuebles, en los que no sea posible precisar su alcance, establecer el catálogo de conceptos, cantidades de trabajo, determinar las especificaciones correspondientes o elaborar el programa de ejecución;
- IX. Se trate de trabajos que requieran fundamentalmente de mano de obra campesina o urbana marginada, y el Ayuntamiento contrate directamente con los habitantes beneficiarios de la localidad o del lugar donde deban realizarse los trabajos;

**ART. 309.-** El Ayuntamiento podrá llevar a cabo obra pública y servicios relacionados con las mismas así como consultorías o servicios profesionales, a través del procedimiento de licitación restringida o por adjudicación directa, cuando el importe de cada operación no exceda de los montos máximos que al efecto se establecieron en el Presupuesto de Egresos contemplados en el ejercicio fiscal vigente, siempre que las operaciones no se fraccionen para quedar comprendidas en este supuesto de excepción a la licitación pública. En este caso no será necesario que satisfagan los requisitos del artículo 38 de la Ley de Obras Públicas del Estado, la suma de las operaciones que se realicen al amparo de este artículo, no podrá exceder del veinte por ciento del presupuesto autorizado al Ayuntamiento para realizar obras públicas y servicios relacionados con las mismas, en cada ejercicio presupuestal. En casos excepcionales, las operaciones previstas en este artículo podrán exceder el porcentaje indicado, siempre que las mismas sean aprobadas previamente, de manera indelegable y bajo su estricta responsabilidad, por el titular del Ayuntamiento, y que sean registradas detalladamente en el informe a que se refiere el artículo 38 de la Ley de Obras



Públicas del Estado. En materia de obra pública, la autorización del Titular del Ayuntamiento, será específica para cada obra.

**ART. 310.-** El procedimiento de licitación restringida, según sea el caso, se sujetará a lo siguiente:

- I. El acto de presentación y apertura de los sobres que contengan las proposiciones se llevará a cabo en dos etapas respectivamente, para lo cual la apertura de los sobres podrá hacerse sin la presencia de los correspondientes oferentes, pero invariablemente se invitará a un representante del órgano interno de control del Ayuntamiento, en su caso;
- II. Para llevar a cabo la adjudicación correspondiente, se deberá contar con un mínimo de tres propuestas susceptibles de analizarse técnicamente;
- III. En las bases se indicarán aquellos aspectos que correspondan al artículo 31 de la Ley de Obras Públicas del Estado;
- IV. Los interesados que acepten participar, lo manifestarán por escrito y quedarán obligados a presentar su propuesta;
- V. Los plazos para la presentación de las propuestas se fijarán para cada operación atendiendo al monto, características, especialidad, condiciones y complejidad de los trabajos, y
- VI. A las demás disposiciones de la licitación pública de este Capítulo que, en lo conducente, resulten aplicables.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LOS CONTRATOS Y DE LA CONTRATACIÓN**

**ART. 311.-** Para los efectos de esta Ley, contratos de obras públicas y de Servicios relacionados con las mismas, podrán ser:

- I. Sobre la base de precios unitarios, en cuyo caso el importe de la remuneración o pago total que deba cubrirse al contratista se hará por unidad de concepto de trabajo terminado;
- II. A precio alzado, en cuyo caso el importe de la remuneración o pago total fijo que deba cubrirse al contratista será por lo trabajos totalmente terminados y ejecutados en el plazo establecido. Las proposiciones que presenten los contratistas para la celebración de estos contratos, tanto en sus aspectos



técnicos como económicos, deberán estar desglosadas en sus partes principales; y

III. Mixtos, cuando contengan una parte de los trabajos sobre la base de precios unitarios y otra a precio alzado.

El Ayuntamiento, podrá incorporar en las bases de licitación las modalidades de contratación que tiendan a garantizar al Municipio las mejores condiciones en la ejecución de los trabajos, siempre que con ello desvirtúen el contrato que se haya licitado.

Los trabajos cuya ejecución comprendan más de un ejercicio presupuestal, deberán formularse en un solo contrato, por la vigencia que resulte necesaria para la ejecución de los trabajos, quedando únicamente sujetos a la autorización presupuestal para cada ejercicio, en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Estatal.

**ART. 312.-** La adjudicación del contrato obligará al Ayuntamiento y a la persona en quien hubiere recaído a formalizar el documento relativo, dentro de los treinta días naturales siguientes a aquel en el que el contratista reciba copia del acta de fallo de adjudicación.

Si el interesado no firmare el contrato por causas imputables a él mismo, dentro del plazo establecido, perderá a favor del Ayuntamiento la garantía que hubiere otorgado y el Ayuntamiento podrá, sin necesidad de un nuevo procedimiento, adjudicar el contrato al participante que haya presentado la siguiente proposición solvente más baja, de conformidad con lo asentado en el dictamen a que se refiere el artículo 35 de la Ley de Obras Públicas del Estado, y así sucesivamente en caso de que este último no acepte la adjudicación.

Si el Ayuntamiento no firma el contrato respectivo, dentro del plazo establecido, el oferente ganador, sin incurrir en responsabilidad, podrá determinar no ejecutar la obra. En este supuesto, el Ayuntamiento liberará la garantía otorgada para el sostenimiento de su proposición y cubrirá los gastos no recuperables en que hubiere incurrido el contratista para preparar y elaborar su propuesta, siempre que éstos sean razonables estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con la licitación de que se trate.

La obra adjudicada al contratista, no podrán ejecutarse por otro, sin embargo con la autorización previa del Ayuntamiento en su caso, podrá hacerlo respecto de



partes de la obra o cuando adquiera materiales o equipos que incluyan su instalación en la obra. Esta autorización previa no se requerirá cuando el Ayuntamiento señale específicamente en las bases de la licitación, las partes de la obra que podrán ser objeto de subcontratación. En todo caso, el contratista seguirá siendo el único responsable de la ejecución de la obra ante el Ayuntamiento.

Las empresas con quienes se contrate la realización de obras públicas, podrán presentar conjuntamente proposiciones en las correspondientes licitaciones, sin necesidad de constituir una nueva sociedad, siempre que, para tales efectos, al celebrar el contrato respectivo, se establezcan con precisión a satisfacción del Ayuntamiento, las partes de la obra que cada empresa se obligará a ejecutar, así como la manera en que, en su caso, se exigirá el cumplimiento de las obligaciones.

Los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos de obra pública no podrán cederse en forma parcial o total a favor de cualesquiera otra persona física o moral, con excepción de los derechos de cobro sobre las estimaciones por trabajos ejecutados, en cuyo supuesto se deberá contar con la conformidad previa de las Dependencias, Secretaría o Ayuntamientos de que se trate.

**ART. 313.-** Los contratos de obras públicas y servicios relacionados con las mismas contendrán, las declaraciones de los contratantes y las cláusulas con las estipulaciones siguientes:

- I. La autorización de la inversión para cubrir el compromiso derivado del contrato;
- II. El fundamento de la Ley de Obras Públicas Estatal y el presente reglamento, conforme al cual se llevó a cabo la adjudicación del contrato;
- III. El precio a pagar por los trabajos objeto del contrato; en el caso de contratos mixtos, la parte y su monto, que será sobre la base de precios unitarios y la que corresponda a precio alzado;
- IV. El plazo de ejecución de los trabajos, determinado en días naturales, indicando la fecha de inicio y conclusión de los mismos, así como los plazos para verificar la terminación de los trabajos y la elaboración del finiquito referido en el artículo 65 de la Ley DE Obras Publicas del Estado, los cuales deben ser establecidos de acuerdo con las características, complejidad y



- magnitud de los trabajos;
- V. Porcentajes, número y fechas de las exhibiciones y amortización de los anticipos para inicio de los trabajos;
- VI. Forma y términos de garantizar la correcta inversión de los anticipos y el cumplimiento del contrato;
- VII. Plazos, fecha de corte, forma y lugar de pago de las estimaciones de trabajos ejecutados, así como de los ajustes de costos;
- VIII. Penas convencionales por atraso en la ejecución de los trabajos por causas imputables a los contratistas, determinadas únicamente en función de los trabajos no ejecutados conforme al programa convenido, las que en ningún caso podrán ser superiores, en su conjunto al monto de la garantía de cumplimiento. El Ayuntamiento deberá fijar los términos, forma y porcentajes para aplicar las penas convencionales;
- IX. Forma en que el contratista, en su caso, reintegrará las cantidades que en cualquier forma, hubiere recibido en exceso para la contratación o durante la ejecución de los trabajos, para lo cual se utilizará el procedimiento establecido en el segundo párrafo del artículo 56 de la Ley de Obras Públicas del Estado;
- X. Procedimientos de ajuste de costos que deberá ser determinado desde las bases de la licitación por el Ayuntamiento, el cual deberá regir desde la fecha de apertura de proposiciones técnicas;
- XI. La descripción pormenorizada de los trabajos que deben ejecutar, debido acompañar como parte integrante del contrato, en el caso de las obras, los proyectos, planos, especificaciones, programas y presupuestos, tratándose de servicios, los términos de referencia;
- XII. Los procedimientos mediante los cuales las partes, entre sí, resolverán discrepancias futuras y previsibles, exclusivamente sobre problemas específicos de carácter técnico y administrativo;
- XIII. Obligaciones del Contratante;
- XIV. Obligaciones del Contratista
- XV. Suspensión, rescisión administrativa o terminación anticipada, y
- XVI. Terminación de los trabajos, entrega y recepción;
- Para los efectos de este Reglamento, el contrato, sus anexos y la bitácora de los trabajos, son los instrumentos que vinculan a las partes en sus



derechos y obligaciones.

Los formatos de contratos de obra pública y servicios relacionados con las mismas, serán uniformes y contarán con la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en las fracciones IV, VIII Y XVI del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/1105

**ART. 314.-** Quienes participen en las licitaciones o celebren los contratos a que se refiere este Reglamento deberán garantizar:

I. Los anticipos que, en su caso, reciban. Esta garantía deberá constituirse mediante fianza por la totalidad del monto de los anticipos concedidos, y

II. El cumplimiento de los contratos. Esta garantía deberá constituirse con fianza y, en ningún caso deberá ser superior al 10% del monto del contrato.

Para el caso de contratos que rebasen un ejercicio presupuestado, la garantía de cumplimiento del contrato se ajustará al importe de los trabajos aún no ejecutados.

Las garantías previstas en las fracciones II y III de este artículo, deberán presentarse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la firma del contrato; y el o los anticipos correspondientes se entregarán, a más tardar, dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la garantía.

**ART. 315.-** Las garantías que deben otorgarse conforme a este Reglamento, se constituirán a favor de:

I. La Tesorería del Municipio, en los casos de los contratos que se efectúen con este.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en la fracción I del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/1105

**ART. 316.-** El Otorgamiento de los anticipos se deberán pactar en los contratos de obra pública conforme a lo siguiente:

I. Los importes de los anticipos concedidos serán puestos a disposición del contratista con antelación a la fecha pactada para el inicio de los trabajos; el atraso en la entrega del anticipo, será motivo para diferir en igual plazo el programa de ejecución pactado. Cuando el contratista no entregue la



garantía de los anticipos dentro del plazo señalado en el artículo 49 de la Ley de Obras Públicas del Estado, no procederá el diferimiento y por lo tanto deberá iniciar la obra en la fecha establecida originalmente;

II. Para que el contratista realice en el sitio de los trabajos la construcción de sus oficinas, almacenes, bodegas e instalaciones y, en su caso, para los gastos de traslado de la maquinaria y equipo de construcción e inicio de los trabajos; así como para la compra y producción de materiales de construcción, la adquisición de equipos que se instalen permanentemente y además insumos que deberán otorgar, el Ayuntamiento podrá otorgar hasta un treinta por ciento de la asignación presupuestal aprobada al contrato en el ejercicio de que se trate.

Tratándose de servicios relacionados con las obras públicas, su otorgamiento será determinado por el convocante atendiendo a las características, complejidad y magnitud del servicio, en el supuesto de que el Ayuntamiento decida otorgarlo, el anticipo deberá ajustarse a lo previsto en este artículo;

III. Los contratistas, en su proposición, deberán considerar para la determinación del costo financiero de los trabajos, el importe de los anticipos;

IV. El Ayuntamiento, podrá otorgar anticipos a los convenios que se celebren en términos del artículo 60 de la Ley de Obras Públicas del Estado;

V. Cuando las condiciones de los trabajos lo requieran, el porcentaje de anticipo podrá ser mayor, en cuyo caso será necesaria la autorización escrita del titular del Ayuntamiento en su caso, o de la persona en quien éste haya delegado tal facultad; y

VI. Cuando los trabajos se inicien en el último trimestre del primer ejercicio y el anticipo resulte insuficiente el Ayuntamiento en su caso, podrán por única vez bajo su responsabilidad, complementar en el segundo ejercicio los gastos para el inicio de los trabajos hasta por el diez por ciento del importe de la asignación aprobada para dicho ejercicio, en este caso, el contratista deberá anexar a su proposición el importe desglosado por los conceptos a que se refiere esta fracción.

En ejercicios subsecuentes, la entrega del anticipo deberá hacerse dentro de los tres meses siguientes al inicio de cada ejercicio, previa entrega de la garantía correspondiente. El atraso en la entrega de los anticipos será motivo para ajustar el costo financiero pactado en el contrato.



Para la amortización del anticipo en el supuesto de que sea rescindido el contrato, el saldo por amortizar se reintegrará al Ayuntamiento en un plazo no mayor de diez días naturales contados a partir de la fecha en que le sea comunicada al contratista, la determinación de dar por rescindido el contrato.

El contratista que no reintegre el saldo por amortizar en el plazo señalado en esta fracción, cubrirá los cargos que resulten conforme a la tasa y el procedimiento de cálculo establecidos en el segundo párrafo del artículo 56 de la Ley de Obras Públicas del Estado.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en la fracción II del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/1105

**ART. 317.-** El Ayuntamiento, se abstendrá de recibir propuesta o celebrar contrato alguno en las materias a que se refiere este Reglamento, con las personas siguientes:

- I. Aquellas en que el servidor público que intervenga en cualquier forma en la adjudicación del contrato tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquellas de las que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, para terceros con los que tenga relaciones profesionales, labores o de negocios, o para socios o sociedad de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte;
- II. Las que desempeñen un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien, las sociedades de las que dichas personas formen parte, sin la autorización previa y específica de la Contraloría conforme a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Público; así como las inhabilitadas para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público;
- III. Aquellos contratistas que, por causas imputables a ellos mismos, el Ayuntamiento les hubiere rescindido administrativamente un contrato, dentro de un lapso de un año calendario contado a partir de la notificación de la primera rescisión. Dicho impedimento prevalecerá ante Ayuntamiento durante dos años calendario contados a partir de la notificación de la rescisión del segundo contrato;
- IV. Las que se encuentren sancionadas por resolución de la Contraloría, en los términos del Título Séptimo de la Ley de Obras Públicas del Estado, o por las autoridades de otros Estados, competentes en la materia;



V. Aquellas que hayan sido declaradas en suspensión de pagos, estado de quiebra o sujetas a concursos de acreedores;

VI. Los oferentes o contratistas que participen en un mismo procedimiento de ilicitación o contratación, que se encuentren vinculados entre sí por algún socio o asociado común;

VII. Las que pretendan participar en un procedimiento de contratación y previamente, hayan realizado o se encuentren realizando por sí o a través de empresas que formen parte del mismo grupo empresarial, en virtud de otro contrato, el proyecto; trabajos de dirección, coordinación, supervisión y control de obra e instalaciones; laboratorio de análisis y control de calidad, geotecnia, mecánica de suelos y de resistencia de materiales, radiografías industriales; preparación de especificaciones de construcción; presupuesto de los trabajos; selección o aprobación de materiales, equipos y procesos, o la elaboración.

De cualquier otro documento vinculado con el procedimiento en el que se encuentran interesadas en particular;

VIII. Aquellas que por sí o a través de empresas que formen parte del mismo grupo empresarial, pretendan ser contratadas para la elaboración de dictámenes, peritaje y avalúos, cuando éstos hayan de ser utilizados para resolver discrepancias derivadas de los contratos en los que dichas personas o empresas sean partes, y

IX. Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de Ley.

**ART. 318.-** Serán sujetos de contrato quienes cubran los requisitos de la convocatoria que se expida por el H. Ayuntamiento para tal efecto, aquellos que se contemplen en el presente reglamento ya aquellos que no tengan ningún impedimento legal.

**ART. 319.-** Director (Residente) responsable de obra es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las que otorgue su responsiva.

La calidad de director responsable de obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión de Admisión de Directores Responsable de Obra y



Corresponsables a que se refiere este ordenamiento.

Se clasificará a los directores responsables de obra en 2 grupos:

- I.- El primer grupo se integrará con los arquitectos e ingenieros civiles que podrán solicitar licencia para toda clase de obra;
- II.- El segundo grupo se integrará con los arquitectos e ingenieros civiles que no tengan la práctica fijada en el otorgamiento del registro como director responsable de obra, podrán ser admitidos en este grupo desde la fecha de expedición de su cédula profesional. Los directores de este grupo podrán suscribir solicitud para obras que satisfagan las siguientes características:
  - a). La suma de las superficies construidas en un predio no excederá de 200 m<sup>2</sup> en total, en un mismo predio o predios contiguos;
  - b). La estructura será a base de muros de carga;
  - c). Los claros de estructura no excederán de 4.00 mts;
  - d). Los voladizos no serán mayores de 1.00 mts;
  - e). La altura de la construcción incluyendo los servicios, no excederá de 8.5 mts. desde el nivel de desplante;
  - f). La construcción no tendrá más de 3 niveles; y
  - g). La estructura no contará con elementos laminares curvos de concreto armado.

**ART. 320.-** Para obtener el registro como director responsable de obra del primer grupo se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I.- Cuando se trate de personas físicas:
  - a). Acreditar que es ciudadano mexicano;
  - b). Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, ingeniero, arquitecto o ingeniero civil;
  - c). Acreditar, que conoce las leyes de planeación y desarrollo urbano del Estado de Morelos, el presente Reglamento, y otras leyes o disposiciones reglamentarias relativas al diseño urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico del Municipio de Tlaquiltenango;
  - d). Acreditar como mínimo 3 años de ejercicio profesional en la construcción de obras y a las que se refiere este Reglamento; y,
  - e). Acreditar que es miembro de número al corriente del Colegio de



Arquitectos de Morelos A. C. o del Colegio de Ingenieros Civiles de Morelos A.C.

II.- Cuando se trate de personas morales:

a). Acreditar que está legalmente constituida y que su objeto social está totalmente relacionado con materias previstas en el otorgamiento de responsivas de este Reglamento.

b) Que cuenta con los servicios profesionales de cuando menos un director responsable de obra debidamente registrado en los términos de este reglamento; y,

En los meses de febrero y julio de cada año, los directores responsables de obra acudirán personalmente a la oficina de la Comisión para notificar cambios de domicilio en el Estado de Morelos y los colegios de profesionistas notificarán por escrito bajas y altas de nuevos miembros.

**ART. 321.-** Son obligaciones del director responsable de obra:

I.- Dirigir y vigilar obras asegurándose de que tanto el proyecto como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos así como el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

El director responsable de obra deberá contar con los corresponsables a que se refiere el presente reglamento. El director responsable de obra podrá definir libremente la participación de los corresponsables.

II.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, en caso de no ser atendidas por el interesado las instrucciones del director responsable de la obra, en relación al cumplimiento del Reglamento deberá notificarlo de inmediato por conducto de la oficina de obras públicas correspondiente para que éste proceda a la suspensión de los trabajos.

III.- Planear y supervisar las medidas de seguridad de personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución;

IV.- Llevar en las obras un libro de bitácora foliado, autorizado por el organismo de Obras Públicas Municipales y en el cual se anotarán los siguientes datos:

a). Nombre, atribuciones y firmas del director responsable de la obra y de los corresponsables, si los hubiere y del residente;



- b). Fecha de las visitas del director responsable de obra y de los corresponsables;
  - c). Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;
  - d). Procedimientos generales de construcción y control de calidad;
  - e). Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
  - f). Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;
  - g). Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;
  - h). Incidentes y accidentes; y
  - i). Observaciones e instrucciones especiales del director responsable de obra, de los corresponsables y de los inspectores del organismo de obras públicas municipales correspondiente;
- V.- Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y en su caso, de los corresponsables y sus números de registro, número de la licencia de la obra y ubicación de la misma;
- VI.- Entregar al propietario una vez concluida la obra los planos registrados actualizados del proyecto completo y memorias de cálculo así como los manuales de operación y mantenimiento en su caso;
- VII.- Refrendar su registro de director responsable de obra cada año y como lo determine la Dirección de Obras Públicas por modificaciones al reglamento o las normas técnicas complementarias;
- VIII.- Cuando el director responsable tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra deberá notificarlo por escrito a la Dirección de Obras Públicas, el propietario deberá comunicar por escrito a la citada dependencia dentro de un plazo no mayor de 72 horas hábiles, la designación del Director sustituto so pena de suspensión de la obra;
- IX.- La falta de asistencia del director responsable de la obra durante 4 semanas consecutivas darán lugar a que se le sancione y suspenda la obra hasta que cuente con director responsable.

**ART. 322.-** Para los efectos de este Reglamento se entiende que un director responsable de obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

- I.- Suscriba una solicitud de licencia de construcción, remodelación, restauración o regularización, así como los planos de una obra de las que se



refieren en este Reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por persona física o moral diversa siempre que supervise la misma en este último caso;

II.- Tome a su cargo su operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma;

III.- Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;

IV.- Suscriba una constancia de seguridad estructural;

V.- Suscriba el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

Cuando se trate de personas morales que actúen como director responsable de obra, la responsiva deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiera el otorgamiento del registro como director responsable de obra y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral. En todo caso tanto la persona física como la moral, son responsables solidarios, en los términos que para ello señala la legislación vigente.

**ART. 323.-** La expedición de licencia de construcción no requerirá de responsiva de director responsable de obra cuando se trate de las siguientes obras:

I.- Reparación o modificación, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4.00 mts., ni se afecten miembros estructurales;

II.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2.50 mts.;

III.- Apertura de claro de 1.50 mts. como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;

IV.- Instalación de fosas sépticas o albañales en casa habitación;

V.- Edificación en un predio baldío de un cuarto de hasta 16 m<sup>2</sup> construidos en un nivel como máximo, y claros no mayores de 4.00 metros. En las zonas semiurbanizadas autorizadas de acuerdo al reglamento de la materia, el organismo de obras públicas establecerá a través del mismo y con apoyo de los colegios de profesionistas un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas con escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo y asesoría técnica



durante la construcción.

**ART. 324.-** Corresponsable es la persona física o moral con los conocimientos técnicos adecuados para actuar en forma solidaria con el director responsable de obra y responder en forma práctica en todos los aspectos de las obras y que se otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones según sea el caso, deberá cumplir con los requisitos para obtener registro de corresponsable de este Reglamento.

Cuando se trate de persona morales que actúen como corresponsables las responsabilidades deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos para obtener registro de corresponsable de este Reglamento y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral, en todo caso, tanto la persona física como moral, son responsables solidarios en los términos que para ello señala la legislación vigente.

Se exigirá responsiva de los corresponsables para obtener la licencia de construcción de este Reglamento, en los siguientes términos:

I.- Corresponsables en seguridad estructural, para las obras de los grupos A y B1 de la clasificación de las construcciones de este Reglamento;

II.- Corresponsables en diseño urbano ya arquitectónico para los siguientes casos:

a). Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos y balnearios, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;

b). Las edificaciones ubicadas en los centros históricos y barrios tradicionales o en zonas del patrimonio artístico y arqueológico del Municipio de Tlaquiltenango; y

c). El resto de las edificaciones que tengan más de 3000 m<sup>2</sup> cubiertos, o más de 15 mts. de altura, sobre el nivel medio de banqueta o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados o más de 1000 concurrentes en locales abiertos;

III.- Corresponsables en instalaciones para los siguientes casos:

a). En los conjuntos habitacionales, baños públicos, lavandería, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud,



instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, agencias y centrales de telégrafos y teléfonos, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, plantas, estaciones y subestaciones, cárcamos y bombas de cualquier magnitud, y juegos mecánicos cuando existan en una obra de manera permanente;

b). El resto de la edificaciones que tengan más de 3000 m<sup>2</sup> o más de 15 mts. de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes.

**NOTAS:**

**FE DE ERRATAS** en el párrafo tercero del presente artículo, publicada en el POEM 4287 de fecha 2003/1105

**ART. 325.-** Responsiva en los siguientes casos:

I.- El corresponsable en seguridad estructural será responsable cuando:

- a). Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una licencia de construcción, cuando no se hayan reunido los requisitos para la expedición de la misma;
- b). Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseños de cimentación y estructura;
- c). suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;

II.- El corresponsable en diseño urbano ya arquitectónico, cuando:

- a). Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una licencia de construcción; o,
- b). suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalación; o
- c). suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

**ART. 326.-** Para obtener el requisito como responsable se requiere.

I.- Cuando se trate de persona física:

- a). Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

**PARA SEGURIDAD ESTRUCTURAL:**

Arquitecto

Ingeniero arquitecto

Ingeniero civil

**PARA DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO:**



Arquitecto

Ingeniero arquitecto

**PARA INSTALACIONES, ADEMÁS DE LAS SEÑALADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR:**

Ingeniero mecánico

Mecánico electricista o afines a la disciplina.

- a). Acreditar ante la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Contratista y Corresponsables que conoce este Reglamento y sus normas técnicas complementarias, y que mantiene actualizados sus conocimientos en lo relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad;
- b). Acreditar como mínimos tres años en el ejercicio profesional de su especialidad; y
- c). Acreditar que es miembro del colegio de profesionales respectivo, cuando exista en la entidad.

II.- Cuando se trate de personas morales:

- a). Acreditar que esté legalmente constituida y que su objeto social está parcial o totalmente relacionado con las materias en el otorgamiento de responsiva de un corresponsable de este Reglamento;
- b). Que cuenta con los servicios profesionales de, cuando menos, un corresponsable en la especialidad correspondiente, debidamente en los términos de este Reglamento; y

**ART. 327.-** Son obligaciones de los corresponsables:

I.- Del corresponsable en seguridad estructural:

- a). Suscribir conjuntamente con el director responsable de la obra la solicitud de la licencia cuando se trate de obras clasificadas dentro del grupo A y B1 de la clasificación de las construcciones;
- b).- Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias, establecidas en el Título Tercero de este Reglamento;
- c). Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural en el Capítulo II y del Título Tercero de este Reglamento;



d). Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apege estrictamente al proyecto estructural y que tanto los procedimientos como los materiales empleados corresponden a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto, tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte a los elementos estructurales;

e). Notificar al director responsable de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar a la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora, de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo a la Dirección de Obras Públicas para que se proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;

f). Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad;

g). Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

II.- Del corresponsable en diseño urbano y arquitectónico:

a). Suscribir conjuntamente con el director responsable de obra la solicitud de licencia, cuando se trate de obras prevista en los corresponsable;

b). Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que haya sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas por el Reglamento de Construcción así como las normas de imagen urbana del Estado, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente y las demás disposiciones relativas al diseño urbano y arquitectónico y la preservación del patrimonio histórico y cultural;

c). Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

- El Programa de Desarrollo Urbano así como a las declaratorias, usos, destinos y reservas;

- Las condiciones que exijan el dictamen de uso del suelo a que se refiere las licencias y autorizaciones de este Reglamento, en su caso;

- Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana contenidos en el presente Reglamento;

- Disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio tratándose de edificios y conjuntos catalogados como



monumentos y de alto valor turístico o estético;

d). Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados correspondan a lo especificado y las normas de calidad del proyecto;

e). Notificar al director responsable de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.

En caso de no ser atendida esa notificación deberá comunicarlo a la Dirección de Obras Públicas para que se proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables;

f). Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad;

g). Incluir en el letrero de la obra su nombre y el número de registro.

III.- Del corresponsable en instalaciones:

a).- Suscribir, conjuntamente con el Director responsable de obra la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en los Corresponsables;

b).- Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;

c).- Vigilar que la construcción durante el proceso de las obras se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, corresponden a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

d).- Notificar al director responsable de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar su ejecución asentándolo en el libro de bitácora, en caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarla a la Dirección de Obras Públicas, para que se proceda a la suspensión de los trabajos y enviando copia a la comisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables;

e).- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento



relativas a su especialidad;

f). Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

**ART. 328.-** Las funciones y responsabilidades del director responsable de obra y corresponsables en cuanto a su terminación se sujetará a lo siguiente:

I.- Las funciones del director responsable de obra y corresponsable en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva terminarán:

a). Cuando ocurra cambio, suspensión o retiro del director responsable de obra o corresponsable o de quien preste los servicios profesionales correspondientes a que se refiere las obligaciones de los corresponsables de este Reglamento.

La Dirección de Obras Públicas ordenará la suspensión de la obra cuando el director responsable de obra o corresponsable no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo director responsable de obra o corresponsable;

b) Cuando no haya refrendado su calidad de director responsable de obra o corresponsable, en este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su responsiva;

c). Cuando la Dirección de Obras Públicas autorice la ocupación de la obra. El término de las funciones del director responsable de obra y corresponsable no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa, que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsiva.

II.- Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los directores responsables de obra y de los corresponsables, terminará a los 5 años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y de ocupación a que se refiere la inspección de obra terminada de este Reglamento a partir de la fecha que en su caso, se conceda la constancia prevista por la constancia de seguridad estructural del Reglamento, cuando se trate de obras ejecutadas sin licencia, o a partir del momento en que formalmente' hayan dejado de ser director responsable de obra correspondiente.

**ART. 329.-** La Dirección de Obras Públicas previa opinión del Presidente



Municipal y la Comisión de Desarrollo Urbano, vivienda y obras públicas , podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un director responsable de obra o corresponsable en cualquiera de los siguientes casos:

- I.- Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;
- II.- Cuando a juicio de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables no hubiera cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva;
- III.- Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento, o
- IV.- Tratándose de persona moral responsable de la obra, cuando se deje de contar con los servicios profesionales a que se refieren los artículos de obligaciones del director responsable de obra y el de las obligaciones de los corresponsables de este Reglamento.

La suspensión se declarará por un mínimo de seis meses y hasta un máximo de veinticuatro meses, en casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el director responsable de obra o el corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**ART. 330.-** No se requerirá de director responsable ni licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I- Los trabajos que se especifiquen en este inciso siempre y cuando se ubiquen fuera de la zona denominada Centro Histórico de Tlaquiltenango y barrios tradicionales;
- II.- Resanes y aplanados;
- III.- Pinturas y revestimientos interiores;
- IV.- Reparación de albañales;

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTENIDO DEL CONTRATO**

**ART. 331.-** La ejecución de los trabajos deberán iniciarse en la fecha señalada en el contrato respectivo y la contratante oportunamente podrá a disposición del contratista, el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo. El incumplimiento del



Ayuntamiento en su caso, prorrogarán en igual plazo la fecha originalmente pactada de conclusión de los trabajos.

**ART. 332.-** El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, establecerá la residencia de supervisión, con anterioridad a la iniciación de los trabajos, quien fungirá como su representante ante el contratista, y será la responsable directa de la supervisión, vigilancia, control y revisión de los trabajos, incluyendo la aprobación de las estimaciones presentadas por los contratistas.

**ART. 333.-** Las estimaciones de los trabajos ejecutados se deberán formular con una periodicidad no mayor de un mes. El contratista deberá formular con una periodicidad no mayor de un mes. El contratista deberá presentarlas a la residencia de supervisión dentro de los seis días naturales siguientes a la fecha de corte para el pago de las estimaciones, que hubieren fijado el Ayuntamiento en el contrato, acompañadas de la documentación que acredite la procedencia de su pago; la residencia de supervisión para realizar la revisión y autorización de las estimaciones, contará con un plazo no mayor de quince días naturales siguientes a su presentación. En el supuesto de que surjan diferencias técnicas o numéricas que no puedan ser autorizadas, dentro de dicho plazo, éstas se resolverán e incorporarán en la siguiente estimación.

Las estimaciones por trabajos ejecutados deberán pagarse por parte del Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, en un plazo no mayor a veinte días naturales, contados a partir de la fecha en que hayan sido autorizadas por la residencia de supervisión, de que se trate.

Los pagos de cada una de las estimaciones por trabajos ejecutados son independientes entre sí y, por y tanto, cualquier tipo y secuencia será sólo para efecto de control administrativo.

**ART. 334.-** En caso de incumplimiento en los pagos de estimaciones y de ajustes de costos, el Ayuntamiento, a solicitud del contratista, deberá pagar gastos financieros conforme al procedimiento establecido en el Código Fiscal de la Federación como si se tratara del supuesto de prórroga para el pago de créditos fiscales. Dichos gastos se calcularán sobre las cantidades no pagadas y se



computarán por días naturales desde que se venció el plazo, hasta la fecha en que pongan efectivamente las cantidades a disposición del contratista.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido el contratista, éste deberá reintegrar las cantidades pagadas en exceso, más los intereses correspondientes, conforme a lo señalado en el párrafo anterior. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha del pago, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición del Ayuntamiento, en su caso.

No se considerará pago en exceso cuando las diferencias que resulten a cargo del contratista sean compensadas en la estimación siguiente.

**ART. 335.-** Cuando a partir de la prestación de propuestas ocurran circunstancias de orden económico no previstas en el contrato, que determinen un aumento o reducción de los costos de los trabajos aún no ejecutados conforme al programa pactado, dichos costos, cuando procedan, deberán ser ajustados, atendiendo al procedimiento de ajuste de costos acordado por las partes. El aumento o reducción correspondiente deberán constar por escrito.

No dará lugar a ajuste de costos, las cuotas compensatorias a que, conforme a la ley de la materia pudiere estar sujeta la importación de bienes contemplados en la realización de los trabajos.

**ART. 336.-** El ajuste de costos podrá llevarse a cabo mediante cualesquiera de los siguientes procedimientos:

- I. La revisión de cada uno de los precios del contrato para obtener el ajuste;
- II. La revisión de un grupo de precios, que multiplicados pro sus correspondientes cantidades de trabajo por ejecutar, representen cuando menos el ochenta por ciento del importe total faltante del contrato, y
- III. En el caso de trabajos en los que se tenga establecida la proporción en que intervienen los insumos en el total del costo directo de los mismos el ajuste respectivo podrá determinarse mediante la actualización de los costos de los insumos que intervienen en dichas proporciones.



**ART. 337.-** La aplicación de los procedimientos de ajuste de costos a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I. Los ajustes se calcularán a partir de la fecha en que se haya producido el incremento o decremento en el costo de los insumos, respecto de los trabajos pendientes de ejecutar, conforme al programa de ejecución pactado en el contrato o, en caso de existir atraso no imputable al contratista, con respecto al programa que se hubiere convenido.

II. Cuando el atraso sea por causa imputable al contratista, procederá el ajuste de costos exclusivamente para los trabajos pendientes de ejecutar conforme al programa que se hubiere convenido.

III. Para efectos de la revisión y ajuste de los costos, la fecha de origen de los precios será la del acto de presentación y apertura de proposiciones; Los precios originales del contrato permanecerán fijos hasta la terminación de los trabajos contratados.

IV. El ajuste se aplicará a los costos directos, conservando constantes los porcentajes de indirectos y utilidad originales durante el ejercicio del contrato; el costo por financiamiento estará sujeto a las variaciones de la tasa de interés que se haya considerado en la propuesta, y el ajuste de costos que corresponda a los trabajos ejecutados conforme a las estimaciones correspondientes, deberá cubrirse por parte del Ayuntamiento, en su caso, a solicitud del contratista, a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que éstas resuelvan por escrito el aumento o reducción respectivo.

La revisión de los apoyos recibidos del contratista, se llevarán a cabo en un término no mayor de quince días naturales contados a partir de que los hubiera recibido el Ayuntamiento.

**ART. 338.-** El Ayuntamiento podrá, dentro de su presupuesto autorizado, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas, modificar los contratos de obra pública o servicios, mediante convenio, siempre y cuando éstos, considerados conjunta o separadamente, no rebasen el veinticinco por ciento del monto o del plazo pactados en el contrato, ni impliquen variaciones sustanciales al proyecto original.

I. Si las modificaciones exceden el porcentaje indicado o varían



substancialmente el proyecto, deberán celebrar convenios adicionales por una sola vez entre las partes respecto de las nuevas condiciones, en los términos del artículo 25 de la Ley de Obras Públicas del Estado.

Estos convenios deberán ser autorizados bajo la responsabilidad del titular del Ayuntamiento. Dichas modificaciones no podrán, en modo alguno, afectar las condiciones que se refieran a la naturaleza y características esenciales del objeto del contrato original, ni convenirse para eludir en cualquier forma el cumplimiento de esta Ley o de los tratados.

II. De las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior, el Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas responsable de la contratación de los trabajos informará a quien corresponda del Ayuntamiento que se trate.

Al efecto, a más tardar el último día hábil de cada mes, deberá presentarse un informe que se referirá a las autorizaciones otorgadas en el mes calendario inmediato anterior.

Tratándose de cantidades adicionales de trabajos no previstos, estas se pagarán a los precios unitarios pactados originalmente; tratándose de los conceptos no previstos en el catálogo de conceptos del contrato, sus precios unitarios deberán ser conciliados y autorizados previamente a su ejecución, que realizados estos se procederá a su pago.

III. El Ayuntamiento es responsable de la formalización de los convenios adicionales o modificatorios, el contratista no estará obligado a ejecutar los trabajos adicionales y/o extraordinarios, si no existe de por medio el convenio respectivo. Asimismo, lo establecido en este artículo no será limitación para rescindir el contrato de obra ordenado por el Ayuntamiento, en su caso.

**ART. 339.-** El Ayuntamiento podrá suspender temporalmente en todo o en parte los trabajos contratados, por cualquier causa justificada. La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá ordenar la suspensión, y determinar, en su caso, la temporalidad de ésta la que no podrá prorrogarse o ser indefinida.

Asimismo, podrán dar por terminados anticipadamente los contratos cuando concurren razones de interés general; existan causas justificadas que le impidan la continuación de los trabajos y se demuestre que de continuar con las obligaciones pactadas se causaría un daño o perjuicio grave al Municipio, o bien, no sea



posible determinar la temporalidad de la suspensión de los trabajos a que se refiere este artículo.

**ART. 340.-** El Ayuntamiento en su caso, podrá rescindir administrativamente los contratos cuando se demuestre en forma fehaciente que el contratista ha incumplido con las obligaciones contraídas, debiéndose para tal efecto, levantar el acta circunstanciada correspondiente, otorgándole al contratista un término de 15 días para que manifieste lo que a su derecho convenga, transcurrido dicho término se deberá emitir la resolución correspondiente debidamente fundada y motivada, la cual se notificará personalmente al contratista.

**ART. 341.-** En la suspensión, rescisión administrativa o terminación anticipada de los contratos de obra pública y servicios relacionados con las mismas, deberá observarse lo siguiente:

I. Cuando se determine la suspensión de la obra o se rescinda el contrato por causas imputables al Ayuntamiento, este pagará los trabajos ejecutados, así como los gastos no recuperables, siempre que sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el contrato de que se trate;

II. En caso de rescisión el contrato por causas imputables al contratista, el Ayuntamiento en su caso, procederá a hacer efectiva la garantía, en la parte proporcional de los trabajos pendientes por ejecutar, y precautoriamente desde su inicio se abstendrá de cubrir los importes resultantes de trabajos ejecutados aún no liquidados, hasta que se otorgue el finiquito correspondiente, lo que deberá efectuarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de notificación de la rescisión. En dicho finiquito deberá preverse el sobre costo de los trabajos aún no ejecutados que se encuentren atrasados conforme al programa vigente, así como lo relativo a la recuperación de los materiales y equipos que, en su caso, le hayan sido entregados;

III. Cuando se den por terminados anticipadamente los contratos, el Ayuntamiento, en su caso pagará al contratista los trabajos ejecutados, así como los gastos no recuperables, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el contrato de



que se trate;

IV. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se imposibilite la continuación de los trabajos, el contratista podrá no ejecutarlos. En este supuesto, si opta por la terminación anticipada del contrato, deberá presentar su solicitud al Ayuntamiento, misma que resolverá dentro de los quince días naturales siguientes a la recepción de la misma; en caso de negativa, será necesario que el contratista obtenga de la autoridad judicial la declaratoria correspondiente, pero si el Ayuntamiento no contestara en dicho plazo, se tendrá por aceptada la petición.

Una vez comunicada por el Ayuntamiento, la terminación anticipada de los contratos o el inicio del procedimiento de rescisión de los mismos, éste procederá a tomar inmediata posesión en los trabajos ejecutados para hacerse cargo del inmueble y de las instalaciones respectivas, levantando, con o sin la comparecencia del contratista, acta circunstanciada del estado en que se encuentre la obra.

**ART. 342.-** De ocurrir los supuestos establecidos en el artículo anterior, el Ayuntamiento en su caso, comunicará la suspensión, rescisión o terminación anticipada del contrato al contratista; posteriormente, lo hará del conocimiento de la Contraloría, a más tardar el último día hábil de cada mes, mediante un informe que se referirá a los actos llevados a cabo en el mes calendario inmediato anterior.

**ART. 343.-** El contratista comunicará al Ayuntamiento la conclusión de los trabajos que le fueron encomendados, para que éste, dentro del plazo pactado, verifique la debida terminación de los mismos, conforme a las condiciones establecidas en el contrato. Al finalizar la verificación de los trabajos del Ayuntamiento, contará con un plazo de quince días naturales para proceder a su recepción física, mediante el levantamiento del acta circunstanciada correspondiente, quedando los trabajos bajo su responsabilidad.

Recibidos físicamente los trabajos, las partes deberán elaborar, dentro del término estipulado en el contrato, el finiquito de los trabajos en el que se harán constar los créditos a favor y en contra que resulten para cada uno de ellos, describiendo el concepto general que les dio origen y el saldo resultante.

En el caso de existir desacuerdo entre las partes respecto al finiquito, o bien, que



el contratista no acuda con el Ayuntamiento en su caso, para su elaboración, dentro del plazo señalado en el contrato, éste procederá a elaborarlo; debiendo comunicar su resultado al contratista dentro de un plazo de diez días naturales, contados a partir de su emisión; una vez notificado el resultado de dicho finiquito al contratista, este tendrá un plazo de quince días naturales para alegar lo que a su derecho corresponda, si transcurrido este plazo no realiza alguna gestión, se dará por aceptado.

Determinado el saldo total, del Ayuntamiento en su caso, pondrán a su disposición del contratista el pago correspondiente, mediante su ofrecimiento o la consignación respectiva, o bien, solicitará el reintegro de los importes resultantes, debiendo en forma simultánea, levantar el acta administrativa que dé por extinguidos los derechos y obligaciones asumidos por ambas partes en el contrato.

**ART. 344.-** Concluidos los trabajos, no obstante su recepción formal, el contratista quedará obligado por un año a responder de los defectos que resultaren en la misma, de los vicios ocultos, y de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido, en los términos señalados en el contrato respectivo y en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Para garantizar durante un plazo de doce meses el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, previamente a la recepción de los trabajos, los contratistas, a su elección, deberán constituir fianza por el equivalente al diez por ciento del monto total ejercido de los trabajos; presentar una carta de crédito irrevocable por el equivalente al cinco por ciento del monto total ejercido de la obra, o bien, aportar recursos líquidos por una cantidad equivalente al cinco por ciento del mismo monto en fideicomisos especialmente constituidos para ello.

Los recursos aportados en fideicomisos deberán invertirse en instrumentos de renta fija.

Los contratistas, en su caso, podrán retirar sus aportaciones en fideicomiso y los respectivos rendimientos, transcurridos doce meses a partir de la fecha de recepción de los trabajos. En igual plazo quedará automáticamente cancelada la fianza o carta de crédito irrevocable, según sea el caso.

Quedarán a salvo los derechos del Ayuntamiento para exigir el pago de las cantidades no cubiertas de la indemnización que a su juicio corresponda, una vez



que se hagan efectivas las garantías constituidas conforme a este artículo.

**ART. 345.-** El contratista será el único responsable de la ejecución de los trabajos y deberá sujetarse a todos los ordenamientos en materia de construcción, seguridad y uso de la vía pública, protección ecológica y medio ambiente, que rijan en el ámbito Federal, Estatal y Municipal, así como a las Instituciones que al efecto le señale el Ayuntamiento. Las responsabilidades, y los daños que resultaren por su inobservancia, serán a cargo del contratista.

**ART. 346.-** Cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Obras Públicas del Estado, el Ayuntamiento en su caso, podrá realizar obra pública por administración directa, siempre que posean la capacidad técnica y los elementos necesarios para tal efecto, consistentes en maquinaria, equipo de construcción y personal técnico que se requieran para el desarrollo de los trabajos respectivos, y podrán según el caso:

I. Utilizar la mano de obra local complementaria que se requiera, lo que invariablemente deberá llevarse a cabo por obra determinada;

II. Alquilar el equipo y maquinaria de construcción complementario y utilizar los servicios de fletes y acarreos complementarios que se requieran.

En la ejecución de los trabajos por administración directa, bajo ninguna circunstancia podrán participar terceros como contratistas, sean cuales fueren las condiciones particulares, naturaleza jurídica o modalidades que éstos adopten.

Cuando se requieran equipos, instrumentos, elementos prefabricados terminados, materiales u otros bienes que deban ser instalados, montados, colocados o aplicados, su adquisición se registrará por las disposiciones correspondientes a tal materia.

La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Ayuntamiento, previamente a la ejecución de las obras por administración directa, verificarán que se cuente con los programas de ejecución, de utilización de recursos humanos y de utilización de maquinaria y equipo de construcción.

Previamente a la ejecución de la obra, el Titular del Ayuntamiento, emitirá el acuerdo respectivo, del cual formarán parte; la descripción pormenorizada de la obra que se deba ejecutar, los proyectos, planos especificaciones, programas de ejecución y suministro, y el presupuesto correspondiente.



En la ejecución de obras por administración directa serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones de la Ley de Obras Públicas del Estado.

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LA INFORMACIÓN Y VERIFICACIÓN DE LA CONTRALORÍA EN MATERIA DE OBRAS PÚBLICAS**

**ART. 347.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas en su caso, deberán remitir a la Contraloría del Estado, la información relativa a los actos y contratos materia de este Reglamento en la forma y términos y serán establecidos de manera sistemática y coordinada por las mismas, en el ámbito de sus respectivas atribuciones. La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas conservarán en forma ordenada y sistemática toda la documentación comprobatoria de los actos y contratos, materia de este ordenamiento, cuando menos por un lapso de tres años, contados a partir de la fecha de su recepción; excepto la documentación contable, en cuyo caso se estará a lo previsto en las disposiciones que resulten aplicables.

**ART. 348.-** La Contraloría, en el ejercicio de sus facultades, podrá verificar, en cualquier tiempo, que las obras públicas y servicios relacionados con las mismas, se realicen conforme a lo establecido en la Ley de Obras Públicas del Estado o en otras disposiciones aplicables. Si la Contraloría determina la nulidad total del procedimiento de contratación, por causas imputables al Ayuntamiento en su caso, reembolsarán a los oferentes los gastos no recuperables en que hayan incurrido, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con la operación correspondiente.

La Contraloría podrá realizar las visitas e inspecciones que estime pertinentes al Ayuntamiento que realice en su caso, obras públicas y servicios relacionados con las mismas, e igualmente podrá solicitar a los servidores públicos y a los contratistas que participen en ellos, todos los datos e informes relacionados con los actos de que se trate.

**ART. 349.-** La Contraloría podrá verificar la calidad de los trabajos, a través de los



laboratorios, instituciones educativas y de investigación o con las personas que determine, en los términos que establece la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y que podrán ser aquellos con los que cuente el Ayuntamiento.

El resultado de las comprobaciones se hará constar en un dictamen que será firmado por quien haya hecho la comprobación, así como por el contratista y La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas. La falta de la firma del contratista no invalidará dicho dictamen.

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

**ART. 350.-** Los oferentes, contratistas, asesores o consultores que infrinjan las disposiciones contenidas en este reglamento, serán sancionados por la Contraloría municipal, según sea el caso, con multa equivalente a la cantidad de cincuenta a trescientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado elevado al mes, en la fecha de la infracción.

**ART. 351.-** La Contraloría, además de la sanción a que se refiere el artículo anterior, podrá suspender temporalmente para participar en procedimientos de contratación o celebrar contratos, regulados por este reglamento, al oferente, contratista, asesor o consultor que se encuentre en alguno de los supuestos siguientes:

- I. Los oferentes que injustificadamente y por causas imputables a los mismos, no formalicen el contrato adjudicado por el Ayuntamiento;
- II. Los contratistas, asesores o consultores que no cumplan con sus obligaciones contractuales por causas imputables a ellos y que, como consecuencia, se causen daños o perjuicios graves al Ayuntamiento de que se trate, y
- III. Los oferentes, contratistas, asesores o consultores que proporcionen información falsa, o que actúen con dolo o mala fe en algún procedimiento de contratación, en la celebración del contrato o durante su vigencia, o bien, en la presentación de una queja o de una inconformidad.

La suspensión que imponga, no será menor de tres meses ni mayor de cinco



años, plazo que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la fecha en que la Contraloría la haga del conocimiento del Titular del Ayuntamiento, mediante la publicación de la circular respectiva en el órgano oficial del Estado.

La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de alguna infracción a las disposiciones de la Ley de Obras Públicas del Estado, remitirán a la Contraloría correspondiente la documentación comprobatoria de los hechos presumiblemente constitutivos de la infracción.

**ART. 352.-** La Contraloría municipal en lo que le competa, según sea el caso, impondrá las sanciones y multas conforme a los siguientes criterios:

I.- Se tomará en cuenta la importancia de la infracción, las condiciones del infractor y la conveniencia de eliminar prácticas tendientes a infringir, en cualquier forma, las disposiciones de esta ley o las que se dicten con base en ella;

II.- Cuando sean varios los responsables, cada uno será sancionado con el total de la sanción o multa que se imponga; y

III.- Tratándose de reincidencia, se impondrá otra sanción o multa mayor y si persiste la infracción, se impondrán multas por cada día que transcurra. Nota: se remite a la Ley de Obras Públicas del Estado Art. 74.

**ART. 353.-** Las responsabilidades a que se refiere la presente Ley serán independientes de las de orden civil o penal, que puedan derivar de la comisión de los mismos hechos.

**ART. 354.-** No se impondrán sanciones cuando se haya incurrido en la infracción por causa de fuerza mayor o de caso fortuito, o cuando se observe en forma espontánea el precepto que se hubiese dejado de cumplir. No se considerará que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea descubierta por las autoridades o medie requerimiento, visita excitativa o cualquier otra gestión efectuada por las mismas.

**ART. 355.-** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones o multas a que se refiere este Capítulo, se observarán las siguientes reglas:



- I. Se comunicarán por escrito al presunto infractor los hechos constitutivos de la infracción, para que dentro del término que para tal efecto se señale, y que no podrá ser menor de diez días hábiles, exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes;
- II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer, y
- III. La resolución será debidamente fundada y motivada, y se comunicará por escrito al afectado.

**ART. 356.-** Los servidores públicos del Ayuntamiento que en el ejercicio de sus funciones tengan conocimiento de infracciones a este reglamento a la Ley de Obras Públicas del Estado o las disposiciones que de ella deriven, deberán comunicarlo a las autoridades que resulten competentes conforme a la ley. La omisión a lo dispuesto en el párrafo anterior será sancionada administrativamente.

**ART. 357.-** Las responsabilidades a que se refiere la presente son independientes de las de orden civil o penal, que puedan derivar de la comisión de los mismos hechos.

**ART. 358.-** Para efectos del recurso de inconformidad se estará a la Ley de Obras Públicas del Gobierno del Estado.

## **TÍTULO CUARTO DE LA CONSTRUCCIÓN CAPÍTULO PRIMERO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO**

**ART. 359.-** Las disposiciones de este Capítulo se aplicarán a todas las obras, instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en el Municipio de Tlaquiltenango, independientemente del régimen de la tenencia de la tierra.

**ART. 360.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para este fin, tiene las siguientes facultades:



- I.- Acordar determinaciones administrativas para que las construcciones, instalaciones y vías públicas reúnan las condiciones necesarias de higiene, seguridad, comodidad y estética;
- II.- Controlar el uso de suelo de los terrenos y de las densidades de población y la intensidad de utilización de los predios por medio de la autorización o negación de las licencias de construcción de acuerdo a lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- III.- Inspeccionar todas las construcciones que se ejecuten o estén terminadas;
- IV.- Practicar inspecciones para conocer el uso o destino que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción. Dicho uso o destino deberá ser aquél que tenga la fecha de autorización más reciente;
- V.- Ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos en este Capítulo; con fundamento en la Ley.
- VI.- Dictar disposiciones en relación con edificios peligrosos y establecimientos que causen molestias;
- VII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de construcciones en los casos previstos por este Reglamento, así como en las leyes en la materia;
- VIII.- Ejecutar por cuenta de los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento de este Reglamento, si éstos no lo hicieran en el plazo que se fije;
- IX.- Autorizar o negar de acuerdo con este Reglamento con base al uso de suelo autorizado, la ocupación o utilización de una construcción estructura o instalación;
- X.- Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento, además podrá auxiliarse de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XI.- Llevar un registro clasificado de responsables de obra y corresponsales;
- XII.- Imponer sanciones económicas a los particulares que derriben o dañen árboles dentro o fuera del predio sin la autorización correspondiente (Permiso de la Dirección de Protección Ambiental);
- XIII.- Exigir la acreditación de la propiedad del predio cuando la licencia de construcción se esté tramitando; y
- XIV.- Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones



legales aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE BARDAS EN PREDIOS NO EDIFICADOS**

**ART. 361.-** Se declara de interés público la construcción de bardas en los predios no edificados.

Están obligados a construir las bardas a que se refiere este Reglamento, los propietarios de predios no edificados que se encuentren ubicados en las zonas urbanas del Municipio de Tlaquiltenango. Se exceptúa de la obligación que establece el párrafo anterior a los propietarios de predios que carezcan totalmente de servicios públicos de urbanización y a aquellos que demuestren ser de escasos recursos, es decir que su salario sea de menos de dos salarios mínimos.

**ART. 362.-** Los poseedores o detentadores de los predios que menciona el Artículo anterior tendrán obligación de bardarlos:

- I.- Cuando el propietario no cumpla con la obligación que le impone esta Ley, sin perjuicio de repetir en su contra el importe de la obra.
- II.- Cuando no exista propietario de esos predios.
- III.- Cuando los derechos de propiedad no estén definidos.

**ART. 363.-** Las bardas en los predios podrán construirse con cualquier material, pero se prohíbe emplear materiales que puedan poner en peligro la seguridad de las personas, o que sean de fácil destrucción, como madera, cartón, alambrados de púas y otros similares.

**ART. 364.-** Las bardas en los predios deberán construirse de manera que su estabilidad sea firme y tendrán una altura mínima de 2.50 Metros, un zócalo de piedra con altura mínima de 0.20 Metros y deberán presentar buen aspecto.

**ART. 365.-** La construcción de las bardas se ajustará al alineamiento señalado para ese efecto por el Departamento de Obras Públicas Municipales. Cuando las bardas no se ajusten al alineamiento dado por el Municipio de Tlaquiltenango, éste notificará por escrito al poseedor o detentador o propietario,



concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco, para proceder a ajustarla.

Si transcurrido dicho término no se hubiese hecho la obra, el Municipio de Tlaquiltenango, procederá a derrumbar la barda y a reconstruirla conforme al alineamiento, por cuenta del propietario, poseedor o detentador en los términos de esta Ley.

**ART. 366.-** El cuidado de la estabilidad y de la buena presentación de las bardas, quedará a cargo de los propietarios, o en su caso, de los poseedores o detentadores de los predios.

Si las bardas se derrumban, total o parcialmente, o si pelagra su estabilidad, deberán ser reconstruidas desde luego por los mismos propietarios o poseedores de los predios, o por la Dirección de Obras Públicas con cargo al propietario, poseedor o detentador.

**ART. 367.-** El Municipio de Tlaquiltenango construirá o reconstruirá las bardas a que se refiere el capítulo anterior, en substitución y con cargo a los obligados, cuando estos no las construyan o reconstruyan en el plazo de 45 días.

**ART. 368.-** Estas construcciones o reconstrucciones se harán empleándose tabique y tendrán cimientos de piedra, castillos de concreto armado y una cadena de concreto armado.

**ART. 369.-** El Municipio de Tlaquiltenango, cobrará un derecho de \$ 200.00 Por cada metro cuadrado de las bardas que construya o reconstruya en los términos del Artículo anterior.

**ART. 370.-** Los derechos para la construcción de bardas serán liquidados por la Tesorería Municipal y pagados en su caja en tres exhibiciones bimestrales, dentro de los días 1º. a 15 del segundo mes de cada bimestre.

Los deudores tendrán derecho al descuento de un 5% del importe de las cantidades cuyo pago anticipen, siempre que cubran la totalidad del adeudo insoluto antes de que venza el plazo para pagar la primera exhibición.



**ART. 371.-** La acción del Municipio de Tlaquiltenango para el cobro de los derechos por construcción de bardas, es preferente a cualquier otra y afecta directamente al predio que reciba el servicio.

**ART. 372.-** Son infractores del presente Reglamento:

- I.- Los propietarios o, en su caso, los poseedores o detentadores de predios no edificados que no construyan o reconstruyan las bardas a que se refiere esta Ley;
- II.- Los propietarios o, en su caso, los poseedores o detentadores de predios no edificados que construyan las bardas a que se refiere esta Ley en forma distinta a la exigida por este mismo ordenamiento;
- III.- Los propietarios o, en su caso, los poseedores o detentadores de predios no edificados, que no mantengan en buenas condiciones de estabilidad y presentación las bardas de dichos predios.

**ART. 373.-** El Municipio de Tlaquiltenango sancionará las infracciones a que se refiere el Artículo anterior, en la siguiente forma:

- I.- En caso de la Fracción I, con multa de \$ 50.00 a \$ 1,000.00.
- II.- En los casos de la Fracción II, con multa de \$ 25.00 a \$ 500.00.
- III.- En los casos de la Fracción III, con multa de \$ 10.00 a \$ 200.00.

**ART. 374.-** La aplicación y el cobro de las multas que establece el Artículo anterior, son totalmente independientes de la obligación de pagar los derechos establecidos por esta Ley.

**ART. 375.-** La fijación, liquidación, notificación y cobro de los derechos que establece esta Ley, serán hechos por la Tesorería Municipal.

**ART. 376.-** Las resoluciones que fijen los derechos por construcción de bardas, o que impongan multas por infracciones a las disposiciones de esta Ley, podrán ser impugnadas ante el Presidente del Ayuntamiento de Tlaquiltenango dentro de los quince días siguientes al de su notificación.



**ART. 377.-** El Presidente del Ayuntamiento dictará resolución en definitiva dentro de los quince días siguientes al en que haya sido presentada la inconformidad. Contra esa resolución no procederá recurso alguno.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **CONCEPTOS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS**

**ART. 378.-** Ningún terreno de propiedad y uso privados destinados a dar acceso a uno o varios predios podrá ser designado con alguno de los nombres comunes de calles, callejones, plazas, retornos, aceras u otros sinónimos, ni con los que se usan para la nomenclatura de la vía pública y no será presumible como tal.

**ART. 379.-** Cuando por la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias y otras cosas peligrosas, o por cualquier otra causa se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación pertenecientes al Municipio que existen en una vía pública o en otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, el dueño de la obra, vehículo objeto o sustancia peligrosa procederá a la reparación inmediata de los daños por cuenta del mismo. Si el daño se causa al hacer o hacerse uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado la autoridad competente, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

**ART. 380.-** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otras instalaciones, deberán localizarse a lo largo de las aceras, camellones o al propio arroyo de acuerdo con la dirección de Obras Públicas y en ningún caso las excavaciones pondrán en peligro la estabilidad de las construcciones próximas ni de los servicios públicos, dejando los registros de visita y mantenimiento necesarios, así mismo para su cobro se tomaran en cuenta el pago de derechos y las aportaciones adicionales que imponga el H. Ayuntamiento a través de la regiduría de desarrollo urbano y obras públicas.

**ART. 381.-** La Dirección de Obras Públicas autorizará la colocación de las



instalaciones provisionales, con la señalización necesaria para salvaguardar la seguridad pública, cuando a su juicio haya necesidad de estas mismas y fijará el plazo máximo que puedan durar instaladas.

En caso de fuerza mayor, la Dirección de Obras Públicas Municipal, podrá hacer de inmediato instalaciones provisionales, pero estará obligada a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días a partir de aquél en que se inicien las instalaciones. La colocación de postes en camellones deberá estar sujeta a una autorización especial de acuerdo al proyecto.

**ART. 382.-** Los postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.30 mts. entre el borde de la guarnición y el punto más próximo al poste, sus bases de protección se colocarán dentro del área, a una distancia de 0.15 mts., entre el borde de guarnición y el punto más próximo al poste. En las vías públicas en que no haya acera, los interesados solicitaran de la Dirección de Obras Públicas, el trazo de guarnición y la anchura de la acera y colocarán los postes conforme a lo especificado.

En las aceras existentes con una anchura mínima de 1.15 mts. o en callejones con la anchura menor de 0.60 mts. del alineamiento, en cualquiera de los casos, debe respetarse lo referente a las instalaciones provisionales.

**ART. 383.-** Cuando el propietario de un predio pida la remoción de un poste o instalación que se ubique frente a su entrada, dicha remoción se hará por la dependencia correspondiente y por cuenta del propietario del predio.

Los propietarios de postes e instalaciones estarán obligados a cambiarlos de lugar o suprimirlos a su costa, cuando se modifique la anchura o se ejecute cualquier obra de la vía pública que lo haga necesario, dentro del plazo que fije la Dirección de Obras Públicas.

**ART. 384.-** Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera.

Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante de los que se usan para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel del pavimento.



**ART. 385.-** Los propietarios de postes o instalaciones estarán obligados a conservarlos en buenas condiciones, si la Dirección de Obras Públicas considera que por razones de seguridad técnicamente fundadas, debe cambiarse de lugar o suprimirse algún poste, deberá realizar los trámites necesarios ante el dueño del poste o instalación.

**ART. 386.-** Será únicamente personal capacitado quien podrá realizar la remoción o la recolocación física de manera que no se afecten otras instalaciones y la continuidad de los servicios. La remoción o la recolocación física deberá realizarse en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas y sus propietarios estarán obligados a hacerlo por su cuenta y si no lo hicieran dentro del plazo que se les fije, a costa de ellos lo hará el citado organismo.

**ART. 387.-** Corresponde al Ayuntamiento a través de Obras Públicas establecer la nomenclatura oficial, fijar la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y la numeración de los predios del Municipio, mismos que no podrán ser alterados por los particulares.

**ART. 388.-** La Dirección de Obras Públicas señalará para cada predio de propiedad privada o pública, el número que corresponda a la entrada del mismo. Los números pares irán a la derecha y los nones a la izquierda.

**ART. 389.-** El número oficial debe ser colocado en parte visible de la entrada de cada predio y tener características que lo hagan claramente legible a veinte metros de distancia. El diseño gráfico de acuerdo a la tipología de la calle para zonas típicas, de interés histórico y en general, de aquellas que lo ameriten, será proporcionado por la Dirección de Obras Públicas.

**ART. 390.-** La Dirección de Obras Públicas cuando ordene el cambio de número oficial, notificará al propietario quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, pudiendo conservar el anterior 90 días más.

**ART. 391.-** La Dirección de Obras dará aviso al Registro Público de la Propiedad, a la Dirección General de Catastro, a la Tesorería Municipal, a la Dirección



General de Correos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y a las dependencias oficiales para que efectúen los cambios que se hayan ordenado en la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, y en la numeración de los predios.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **DEL ALINEAMIENTO DE PREDIOS COLINDANTES CON LA VÍA PÚBLICA**

**ART. 392.-** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la vía pública determinada en los proyectos aprobados por la Dirección de Obras Públicas.

**ART. 393.-** La Dirección de Obras Públicas, a solicitud del propietario de un predio en la que precise el uso que se pretenda dar al mismo, expedirá un documento con los datos del alineamiento oficial en el que se fijarán las restricciones especificadas de cada zona o los particulares de cada predio, ya sea que se encuentren establecidos por los organismos de planificación o por la Dirección de Obras Públicas, conforme a las facultades que se les confieren en la prohibición de uso de las vías públicas de este Reglamento, esta constancia será válida durante 365 días, en el mismo documento se incluirá el número oficial.

No habrá obligación de expedir alineamientos, números oficiales, licencias de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios para predios con frente a las vías públicas de hecho si éstas no se ajustan a la planificación oficial o si no satisfacen las condiciones reglamentarias.

**ART. 394.-** La ejecución de toda obra nueva y la modificación o ampliación de una que ya exista requiere de la presentación de la constancia del alineamiento oficial para que se expida la licencia respectiva.

**ART. 395.-** La Dirección de Obras Públicas conservará el expediente de cada predio, copia del alineamiento respectivo y enviará otra a la Dirección General de Catastro, a las Tesorerías Municipales y a la General del Estado.

**ART. 396.-** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado el



alineamiento oficial quedará dentro de una construcción, no se permitirá hacer obras que modifiquen la parte de la construcción que sobresale del alineamiento, excepto con autorización especial de la Dirección de Obras Públicas. Dicha autorización se considerará transitoria y la obra desaparecerá cuando lo ordene la Dirección.

**ART. 397.-** La ruptura en las aceras y en las guarniciones para la entrada de vehículos a los predios requerirá de licencia previa de la Dirección de Obras Públicas, que fijará en cada caso, las condiciones bajo las cuales el solicitante deberá estar obligado a la reparación correspondiente o al pago de ésta, si la hiciere el organismo municipal.

**ART. 398.-** Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.60 mts. de la superficie de banqueteta podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren en mayor altura se sujetarán a lo siguiente:

I.- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de la fachada tales como pilastra, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 mts.;

II.- Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.90 mts. excepto en andadores o calles cuyo ancho sea inferior a 3.00 mts. cuando la acera tenga una anchura menor de 1.00 mts., la Dirección de Obras Públicas fijará las medidas del balcón. Y nunca estarán a menos de 1.00 mts. de una línea de transmisión;

III.- Las rejas en ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 mts.;

IV.- Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos se acerque a menos de 2.00 mts. de una línea de transmisión eléctrica y sin que la altura sobre la banqueteta sea mayor a 2.20 mts.;

V.- Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la acera y no deberán usarse como pisos cuando estén construidas sobre la vía pública ni podrá construirse sobre ellas;

VI.- Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas, cuando estén plegadas se sujetarán a los lineamientos dados para las marquesinas;

VII.- Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios se colocarán



sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en 0.50 mts., con altura mínima de 2.50 mts.;

VIII.- Los propietarios de las marquesinas, cortinas de sol y toldos de protección están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa;

IX.- Todos los elementos arquitectónicos deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a las líneas de transmisión y distribución que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables;

X.- Las licencias que se expidan para los elementos señalados en este artículo, tendrán siempre el carácter de revocable.

**ART. 399.-** Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la acera y el arroyo de la calle, previendo al interior del predio, el aprovechamiento de agua de lluvia captada.

**ART. 400.-** La Dirección de obras Públicas dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del Municipio de Tlaquiltenango y para el uso o destino de dichas vías o bienes.

Quienes estorben el aprovechamiento de las vías públicas o de los bienes mencionados, perderán las obras que hubieran ejecutado en ellas y éstas podrán ser demolidas por la Dirección de Obras Públicas.

**ART. 401.-** La Dirección de Obras Públicas establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general (en determinadas zonas, fraccionamientos y en vías primarias), o en lugares y casos concretos, y las hará constar en los permisos, licencias o alineamientos que expida, quedando obligados los propietarios o poseedores de los inmuebles a respetarlas. Las construcciones, rehabilitaciones, ampliaciones y/o licencias de funcionamiento y ocupación de inmuebles localizados en alguno de los corredores urbanos se regularán en forma estricta.

Estará prohibido el derribo de árboles, salvo casos expresamente autorizados por el Ayuntamiento independientemente de cumplir, en su caso, con lo establecido



por la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos; la Ley Forestal y su reglamento, así como las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

La Dirección de Obras Públicas hará que se cumplan las restricciones que existen derivadas de la y del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

**NOTAS:**

**VINCULACIÓN.** El párrafo segundo remite a la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos. POEM No. 3443 Sección Segunda de 1989/08/09.

**TÍTULO QUINTO  
DE LAS SANCIONES  
CAPÍTULO PRIMERO  
DE LA FACULTAD DE SANCIONAR DE LA DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS**

**ART. 402.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá ordenar la clausura en forma parcial o total de los predios o construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

- I.- Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo correspondiente;
- II.- Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o predio un uso o destino diferente al autorizado;
- III.- Cuando los propietarios o poseedores de los predios o construcciones no observen las normas técnicas contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en este Reglamento;
- IV.- Cuando se obstaculice o se impida en forma alguna el cumplimiento de las órdenes de inspección.

**ART. 403.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá ordenar la suspensión o clausura parcial o total de las obras en proceso de construcción cuando:

- I.- Se construya sin haber obtenido la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo o ésta haya sido revocada;
- II.- No se respeten las normas técnicas establecidas en el Programa



Municipal de Desarrollo Urbano y en este Reglamento;

III.- Se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección;

IV.- No se dé cumplimiento en sus términos, a una orden de las previstas en el artículo de este Reglamento, no obstante el estado de clausura, el Ayuntamiento o el particular podrán realizar las obras necesarias que corrijan las irregularidades señaladas en el dictamen respectivo para evitar daños a terceros en su persona o bienes. El estado de clausura o suspensión impuesto parcial o totalmente no será levantado hasta en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

**ART. 404.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda Y Obras Públicas podrá ordenar y en su caso ejecutar la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones cuando no cumplan con lo previsto por las normas técnicas, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y este Reglamento.

La demolición deberá realizarse en los volúmenes construidos en que se hayan violado dichas normas.

Si hubiera construido en áreas que deben destinarse a áreas jardineras, deberán demolerse y restituir dicha función a programas.

**ART. 405.-** Los propietarios, o poseedores, así como los directores responsables de obra, serán responsables por las violaciones a las disposiciones aplicables y les serán impuestas las sanciones de carácter preventivo y pecuniario correspondientes previstas por este Reglamento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA SANCIÓN PECUNIARIA**

**ART. 406.-** Cuando por la inspección administrativa, resulten comprobadas infracciones al Reglamento, el Área correspondiente podrá sancionar pecuniariamente a los responsables. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades motivo de la sanción. Podrán imponerse a los infractores las sanciones de carácter pecuniario y aplicar



simultáneamente las medidas preventivas y correctoras pertinentes.

**ART. 407.-** El Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá imponer multas:

I.- De 10 a 50 salarios mínimos al propietario, poseedor o director responsable de obra cada vez que impida la inspección del inmueble;

II.- Del 5 hasta el 10% del valor autorizado del inmueble al propietario, poseedor o director responsable de obra que:

a) Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano sin haber obtenido la licencia de uso del suelo correspondiente;

b) Dedique su predio y construcción a usos no autorizados para la zona en que se ubique;

c) Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino que no cuente con el frente mínimo que señalen las normas técnicas para el desarrollo urbano;

d) No respete los porcentajes de áreas verdes o espacios abiertos correspondientes al uso o destino que se haya autorizado en la licencia de uso del suelo correspondiente;

e) Dedique un predio a un uso o destino que requiera una superficie mayor de terreno;

f) No cumpla con los coeficientes sobre intensidad de uso del suelo o con el número de viviendas que corresponda al predio de acuerdo a su superficie y normas sobre densidad de población que le asigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y que se le hayan indicado en la licencia de uso del suelo correspondiente;

g) Subdivida un predio sin las autorizaciones correspondientes de uso del suelo y de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales o de la Comisión Reguladora de éstos, en su caso;

h) Subdivida un predio y las fracciones resultantes no cumplan con la superficie mínima que haya establecido el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, además de carecer de las autorizaciones correspondientes ya indicadas en el párrafo anterior;

i) Subdivida en zonas donde la subdivisión no esté autorizada;



- j) Infrinja la restricciones de alturas de las construcciones;
- k) No cumpla con las condicionantes establecidas en la licencia de uso del suelo correspondiente;
- l). No ejecute las órdenes a que se refiere el artículo de este Reglamento.

**ART. 408.-** Para efectos de este Reglamento, se entenderá por valor autorizado del inmueble la suma del valor del predio y de su construcción.

Se entenderá por valor comercial, el que resulte más alto entre el avalúo hecho por una institución de crédito y valor catastral.

Las mismas sanciones se impondrán a los notarios públicos que no cumplan con lo dispuesto en el artículo de este Reglamento.

**ART. 409.-** Se impondrán multas de 50 a 100 salarios mínimos vigentes para el Municipio de Tlaquiltenango, a los propietarios de industria que sobrepasen los límites y características que haya establecido el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

En este caso, los propietarios deberán corregir dentro de los ciento ochenta días siguientes a la notificación, las irregularidades para que la industria no sobrepase los límites y características fijados para el tipo de industria de que se trate.

El área responsable podrá ampliar este plazo cuando así se requiera por razones técnicas.

Transcurrido el plazo para efectuar los cambios, la multa se duplicará por cada quincena que la industria siga funcionando incorrectamente.

Pasadas diez semanas, la industria será clausurada.

**ART. 410.-** Las sanciones se fijarán tomando en cuenta la gravedad de la infracción, el valor del predio o construcción y las circunstancias particulares del caso.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LA CANCELACIÓN DE LA LICENCIA Y/O DICTAMEN DE USO DE SUELO**

**ART. 411.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá dejar sin efecto la licencia de y/o dictamen de uso del suelo cuando:



- I.- Como consecuencia de la asignación de un destino resulten afectados uno o varios predios;
- II.- Los infractores hayan incurrido por tercera vez en faltas u omisiones al Reglamento, por las que se les haya impuesto las sanciones que en su caso correspondan;
- III.- Se haya otorgado en contravención a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sus normas técnicas y el presente Reglamento;
- IV.- Se haya otorgado en informaciones o documentos falsos o erróneos.

**ART. 412.-** Para los efectos administrativos, los casos no previstos por este Reglamento, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o sus normas técnicas, serán resueltos por la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, por conducto de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**ART. 413.-** Contra las resoluciones dictadas y contra las sanciones impuestas con motivo de la aplicación de este Reglamento, los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES A LOS SERVIDORES PÚBLICOS**

**ART. 414.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos de los Gobiernos Estatal y Municipales:

- I.- Otorgar una constancia de zonificación o licencia de uso del suelo en contravención del programa o de este Reglamento;
- II.- Otorgar cualesquiera de las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere el artículo 22 de este ordenamiento, sin haber comprobado que se cuenta con la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo respectiva y donde se tengan por permitidos o condicionados los usos o aprovechamiento de que se trate;
- III.- Negarse a otorgar una constancia de zonificación, licencia y/o Dictamen de uso del suelo, siempre que cumplan con los requisitos de forma y procedimiento a que se refiere este ordenamiento. En todo caso, a toda



solicitud de constancia o licencia deberá recaer contestación de la autoridad debidamente fundada donde se otorgue o niegue la misma;

IV.- Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados o difundir información confidencial;

V.- Faltar a la obligación de mantener a consulta del público el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, este Reglamento o los planos y tablas a que se hace referencia en el capítulo siguiente.

**ART. 415.-** Los responsables de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se harán acreedores a las sanciones de multa, separación e inhabilitación del cargo, las cuales se aplicarán en los términos que establece la ley de la materia independientemente de las de orden civil, penal u oficial que pueda derivarse.

**ART. 416.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios, corredores y a cualquier otro fedatario público:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o a las disposiciones de este Reglamento;

II.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones del presente Reglamento.

**ART. 417.-** Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de multas hasta por el equivalente a 350 veces el salario mínimo general vigente en la localidad.

**ART. 418.-** Del presente Capítulo IX queda condicionada su vigencia, a la Publicación en el Periódico oficial de la federación de las Cartas de Ordenamiento Territorial y Urbana que contenga los usos y destinos de reservas territoriales, y que en el momento de su publicación pasara a formar parte integrante de este Reglamento.

## **TÍTULO SEXTO DE LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS DE**



## **PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO CAPÍTULO ÚNICO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

**ART. 419.-** La regularización de los asentamientos humanos tiene como fin dar seguridad jurídica a los poseedores de buena fe. De conformidad con el tipo de tenencia de la tierra, son instancias competentes para las acciones de regularización:

- I.- En terrenos de origen ejidal o comunal: la instancia federal correspondiente, el Gobierno del Estado y/o el Ayuntamiento ;
- II.- En terrenos de propiedad federal: la instancia federal competente; y
- III.- En terrenos de propiedad privada: el Gobierno del Estado o el Ayuntamiento.

**ART. 420.-** Cualesquiera que sea el tipo de tenencia de la tierra, la regularización del asentamiento humano para su incorporación al desarrollo urbano deberá derivarse como una acción de mejoramiento, conforme a los programas de desarrollo urbano con vigencia legal.

**ART. 421.-** La regularización de la tenencia de la tierra en predios o lotes de propiedad social, se sujetará a las siguientes normas:

- I.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios o poseedores de otro inmueble en el Estado. Tendrán preferencia los poseedores o propietarios de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de posesión;
- II.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder dos veces la superficie del lote tipo promedio que resulte o, en su caso, la extensión que determinen los programas de desarrollo urbano vigentes;
- III.- La superficie excedente que resulte de los lotes o predios que rebasen la disposición anterior, la instancia reguladora, en su caso, los enajenará al Municipio; si dentro del asentamiento a regularizar se ubica una superficie sin ocupar, éste se sujetará a las disposiciones que establece el Capítulo de Fraccionamientos de la Ley;



IV.- Los predios baldíos que resulten del proceso de regularización serán destinados a cubrir las necesidades de equipamiento urbano de la zona.

**ART. 422.-** Tratándose de asentamientos irregulares ubicados en predios ejidales y comunales, se procederá conforme a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Agraria, Ley y el presente Reglamento. El Ayuntamiento podrá intervenir ante la instancia federal agraria correspondiente para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regularización y control urbano, observando lo establecido en el Artículo anterior.

**ART. 423.-** No se regularizará la tenencia de la tierra en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas declaradas y zonas arqueológicas registradas.

El Ayuntamiento deberá establecer los mecanismos para su reubicación.

**ART. 424.-** La reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, Áreas Naturales Protegidas y zonas arqueológicas registradas se sujetarán a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y leyes en la materia.

**ART. 425.-** En las zonas federales de barrancas, ríos y cuerpos de agua, y derechos de vía de infraestructura que incluyan instalaciones y edificios, en donde se ubiquen asentamientos humanos irregulares, su regularización o reubicación se sujetará a lo que establezcan el programa de desarrollo urbano Municipal o, en su caso, en el programa de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales. Para atender lo anterior, el Municipio podrá realizar convenios con el Gobierno del Estado y la Federación para su administración.

En el caso de regularización de propiedad municipal o particular, corresponderá a la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, establecer el monto de la enajenación.

## GLOSARIO



Para los efectos de este reglamento , se entiende por:

I.- Acción urbana: El establecimiento de políticas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, entendiendo dentro de éstas el acondicionamiento del espacio, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y servicios, la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, su urbanización y edificación, y demás procesos tendientes al uso o aprovechamiento del suelo urbano;

II.- Administración urbana: Conjunto de disposiciones legales; de instituciones, organismos, mecanismos y acciones que tienen como fin gobernar o regir las diversas actividades realizadas cotidiana o eventualmente en el medio urbano; especialmente las relacionadas con los objetivos de servicio público;

III.- Área no urbanizable: La superficie que, en razón de su naturaleza, función o destino, no debe incorporarse al desarrollo urbano, o esté sujeta a restricciones en su aprovechamiento.

IV.- Área urbana: La superficie continua ocupada por asentamientos humanos o dotada con infraestructura para ese efecto;

V.- Asentamiento humano: El establecimiento de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VI.- Centro de población : Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas; las que se reserven a su expansión futura y las que se consideren no urbanizables, por estar constituidas por elementos naturales que cumplen con una función de conservación o preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de las autoridades competentes se prevean para la fundación de los mismos:

VII- Conjunto urbano: la modalidad de acción urbana en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo;



VIII.- Conurbación interestatal: La continuidad física, demográfica y funcional, que formen o tiendan a formar centros de población de dos o más entidades federativas;

IX.- Conurbación intermunicipal: La continuidad física, demográfica y funcional, que formen o tiendan a formar centros de población de dos o más Municipios de una misma entidad federativa;

X.- Conservación ambiental: La permanencia de los elementos de la naturaleza, lograda mediante la planeación ambiental del desarrollo a fin de asegurar para las generaciones presentes y futuras, un ambiente propicio y los recursos naturales que permitan satisfacer sus necesidades;

XI.- La Constancia de Zonificación es el documento por medio del cual la autoridad municipal encargada de la administración de los programas de desarrollo urbano en un centro de población, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados y la reglamentación complementaria en un predio determinado, a solicitud de su propietario;

XII.- Derecho de vía: Franja de terreno, de restricción federal, estatal o municipal, prevista para garantizar la construcción y buen funcionamiento de redes de infraestructura, así como para conservar y proteger los cuerpos de agua y escurrimientos pluviales;

XIII.- Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico, urbano y social en un territorio determinado, que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación y conservación del medio ambiente;

XIV.- Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XV.- Destinos del suelo: Los fines públicos actuales y los futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano;

XVI.- Dictamen de congruencia: Documento mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, revisa y resuelve sobre el contenido de un programa de desarrollo urbano respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;



XVII.- Dictamen de impacto urbano: Documento mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en coordinación con los Municipios, establece la factibilidad para la realización de acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten, con base en los estudios elaborados al respecto y a las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano;

XVIII.- Dictamen de impacto ambiental: Documento mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Ambiental, en coordinación con los Municipios, establece la factibilidad para la realización de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten, con base en los estudios elaborados al respecto y las disposiciones contenidas en los programas de ordenamiento ecológico y otros ordenamientos de las instancias federal, estatal o municipal;

XIX.- Equipamiento urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XX.- Fraccionamiento, condominio o conjunto urbano: La división de uno o más predios en lotes o superficies que, urbanizados y conteniendo calles generales, accesos y servicios públicos, construidos o no, tengan por objeto transmitir su dominio, posesión o uso a terceras personas por cualesquiera de las formas de enajenación autorizadas por las Leyes y conforme a un uso previamente determinado.

XXI.- Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano;

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

XXIII.- Habilitación: La dotación de obras de cabeza y redes de infraestructura, viales, de agua potable, saneamiento y electricidad a un área o predio;

XXIV.- Imagen urbana: Es el conjunto de elementos naturales y artificiales que conforman el marco visual de las ciudades, pueblos y comunidades de la entidad;

XXV.- Infraestructura urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXVI.- Licencia de Uso del Suelo: Es el documento expedido por la autoridad



municipal mediante la cual se autoriza un uso o destino dentro de un centro de población;

XXVII.- Ordenamiento ecológico: El proceso de planeación y la aplicación de las medidas que se deriven, dirigido a regular y evaluar el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales en las zonas de jurisdicción, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente;

XXVIII.- Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado;

XXIX.- Participación social: La acción colectiva organizada que tiene como propósito aprovechar los canales institucionales para mejorar la estructura, el funcionamiento o los servicios, en el ámbito mediato o inmediato, de los pobladores de un centro de población;

XXX.- Patrimonio cultural: Toda construcción ideológica o material de una sociedad de la cual se derivan los procesos de identidad y sus formas organizativas;

XXXI.- Patrimonio natural: El medio natural que ha perdurado a través del tiempo, como arbolamiento, cañadas, ríos, parques y otros y que posean un valor ecológico;

XXXII.- Política de Impulso: Acción orientada a canalizar recursos destinados al desarrollo urbano de centros de población seleccionados para asegurar un efectivo estímulo a su crecimiento;

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

XXXIV.- Política de Regulación o Control: Acción orientada a regular el ritmo de crecimiento de los centros de población en los que la concentración provoca efectos negativos sociales y económicos. En los centros de población con este tipo de política, a través de instrumentos fiscales e impositivos, se condicionará estrictamente el uso del suelo, del agua y de los energéticos, y se controlarán las actividades industriales y la contaminación. Se fomentarán las actividades de administración y los servicios especializados;

XXXV.- Política de Conservación: Está orientada a mantener el equilibrio



ecológico, el buen estado de las obras materiales, de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general de las áreas que constituyen acervos históricos y culturales. Esta política puede ser aplicable puntual o zonalmente;

XXXVI.- Política de Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar y renovar los centros de población mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales. Será aplicable para mejorar las condiciones de bienestar de la población y resarcir los efectos negativos que el entorno natural y cultural han resentido. También se aplicará a las áreas carentes de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura; con contaminación ambiental; vivienda precaria y deterioro urbano en general;

XXXVII.- Política de Crecimiento: Esta acción atenderá el crecimiento de las localidades mediante la determinación de las áreas necesarias para su expansión física; se dará en cuatro formas: por expansión territorial, por ocupación de lotes baldíos, por densificación de áreas urbanas sub-ocupadas y por redensificación (incremento a las densidades de población promedio);

XXXVIII.- Preservación: El conjunto de políticas, medidas y acciones para mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales;

XXXIX.- Prevención de desastres: Estudios y acciones encaminadas a mitigar los efectos por la presencia de riesgos, sean de origen natural o generado por la actividad humana, que pueda afectar el desarrollo armónico y normal de los asentamientos humanos en la entidad;

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

XLI.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XLII.- Región: Espacio geográfico, delimitado en función de elementos de



análisis previamente establecidos;

XLIII.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, conforme a los programas de desarrollo urbano;

XLIV.- Restaurar: Recuperar, reparar, renovar y volver a dejar un componente urbano en su estado original;

XLV.- Riesgo urbano: La vulnerabilidad a la que pueda estar sujeta un centro de población, por fenómenos naturales o la actividad humana;

XLVI.- Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades en los centros de población;

XLVII.- Sistema vial y de transporte: Conjunto de infraestructura y servicios públicos destinados para el traslado de personas y bienes;

XLVIII.- Usos del suelo: Los fines particulares, actuales o futuros, a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano;

XLIX.- Vía pública: Es todo espacio de uso común que se encuentre destinado al libre tránsito como lo son las plazas, parques, jardines, calles, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas y en general todo bien público del Municipio que incluye su parte aérea, superficial y subterránea, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia;

L.- Zona metropolitana: El espacio territorial de influencia dominante de un centro de población;

LI.- Zonificación Primaria: Determinación de las áreas que integran un centro de población: áreas urbanizadas, áreas urbanizables y áreas de conservación y preservación ecológica, conforme lo establezcan los programas de desarrollo urbano; y

LII.- Zonificación Secundaria: La determinación de las áreas que contendrán los diversos usos y destinos del suelo, tanto en las zonas urbanizadas como en las urbanizables.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**



**ART. T-100-1** Se derogan todas las disposiciones de carácter Municipal que se opongan al presente Reglamento.

**ART. T-101-2.-** Lo no previsto en el presente Reglamento se regirá por lo dispuesto en demás ordenamientos legales Estatales vinculados en la materia.

### **ENTRADA EN VIGOR**

El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo del Gobierno del Estado.

### **PUBLICACIÓN**

Dado en el Municipio de Tlaquilténango, Morelos, a los 7 días del mes de febrero del 2002, en el Salón de Cabildos, del Honorable Ayuntamiento de Tlaquilténango, Morelos. En consecuencia remítase al Ciudadano BRIGIDO ALMANZA AGUILAR, Presidente Municipal Constitucional de este Municipio, para que en uso de las facultades que le confieren la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el Periódico Oficial "Tierra y libertad" órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos para el Municipio de Tlaquilténango, Morelos para su debido cumplimiento y observancia.

**NOTAS:**

**VINCULACIÓN** .- Remite a la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial No. 3612 sección segunda de 1992/11/04.

**H. AYUNTAMIENTO DE TLAQUILTENANGO, MORELOS 2000 – 2003**

**C. BRIGIDO ALMANZA AGUILAR.**

**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**LIC. ABEL CUEVAS VILLASEÑOR**

**SÍNDICO PROCURADOR**

**LIC. HUMBERTO MARTÍNEZ SÁNCHEZ**

**REGIDOR DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.**



**C. VICENTE RODRÍGUEZ ALVARADO  
REGIDOR DE DESARROLLO URBANO VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
ENF. GEMA MEDRANO MEDRANO  
REGIDORA DE BIENESTAR SOCIAL  
C. ENRIQUE CASARUBIAS VÁZQUEZ  
REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES  
LIC. EDGAR SÁNCHEZ RIVERA  
REGIDOR DE DESARROLLO ECONÓMICO  
SECRETARIO GENERAL  
L.A.E.T. JOSÉ LUIS LÓPEZ LUGO  
RÚBRICAS.**