



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 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE YECAPIXTLA MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2007/12/04
Publicación	2008/02/06
Vigencia	2008/02/07
Periódico Oficial	4592 "Tierra y Libertad"



TITULO PRIMERO CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones del presente reglamento son de orden público e interés social siendo de observancia obligatoria para los habitantes del Municipio de Yecapixtla Morelos, y tienen por objeto:

- I.- Regular y controlar la planeación y administración del desarrollo urbano en el estado de Morelos, conforme a los principios de los Artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria;
- II.- Aplicar los criterios conforme a las normas ya establecidas en caso de concurrencia del estado con el municipio, en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- III.- Precisar las bases para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV.- Determinar los principios conforme a los cuales el municipio ejercerá sus atribuciones para zonificar el territorio y para determinar las correspondientes provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, conforme a lo que establezcan las leyes y programas de desarrollo urbano;
- V.- Aplicar los fundamentos que estable la ley reglamentaria para constituir reservas territoriales y regularizar la tenencia de la tierra;
- VI.- Afianzar las normas que regulen toda acción urbana, en los términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado;
- VII.- Definir las bases para organizar e instrumentar el desarrollo urbano sustentable, considerando las vertientes social, económica y del medio ambiente en la planeación del desarrollo urbano;
- VIII.- Proponer las bases para vincular los criterios de conservación del medio ambiente en la definición de estrategias para la planeación del desarrollo urbano y para mitigar los efectos que la presencia de desastres naturales puedan ocasionar en la entidad conforme a las leyes aplicables a la materia ; y
- IX.- Establecer las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.



ARTÍCULO 2.- El presente ordenamiento tendrá como fin principal aplicar la ley de la materia para regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población para mejorar la calidad de vida de la población, elevar la productividad, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente, conforme:

I.- Al aprovechamiento, en beneficio social, de los recursos naturales; de áreas y predios urbanos susceptibles de apropiación, procurando la conservación y preservación del equilibrio ecológico, considerando las actuales y estableciendo nuevas áreas naturales protegidas, aplicando las medidas necesarias para controlar las condiciones ambientales para su desarrollo y la distribución equitativa de la riqueza pública;

II.- Al desarrollo equilibrado del sistema de ciudades y pueblos, armonizando la interrelación de la ciudad y del campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;

III.- A la distribución equilibrada de los centros de población en el territorio del municipio, integrándolos al sistema urbano estatal;

IV.- A la adecuada interrelación socioeconómica del municipio con el Gobierno del Estado de Morelos con la región centro del país y el sistema urbano nacional;

V.- A la eficiente interacción entre los grupos sociales y los servicios de cada centro de población, particularmente la relación adecuada entre los centros de trabajo y la vivienda de los trabajadores, con su sistema vial y de transporte y las justas posibilidades de trabajo y descanso;

VI.- Al fomento e impulso de centros de población que por su potencial de desarrollo y capacidad de alojamiento de población se constituyan en alternativas para desalentar la concentración demográfica y económica de las grandes ciudades, previendo a la vez los impactos urbanos y económicos negativos así como el deterioro social y ambiental.

VII.- El mejoramiento de la calidad de vida en las comunidades urbanas y rurales;

VIII.- La mayor participación de los ciudadanos en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;

IX.- La regulación del suelo urbano y en general, del mercado inmobiliario;



X.- La promoción de inversión pública y privada para que todos los habitantes del municipio tengan una vivienda digna;

XI.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

XII.- La coordinación de acciones y recursos entre la federación y/o el gobierno del estado con el municipio para preservar los asentamientos humanos de riesgos por fenómenos naturales y por la realización de actividades que representen un riesgo o peligro.

XIII.- La aplicación de instrumentos financieros para generar y constituir reservas territoriales, conforme a los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 3.- Para un óptimo entendimiento el presente ordenamiento contemplará los siguientes aspectos:

I.- Clara delimitación de la materia que regula;

II.- Definición de los sujetos obligados;

III.- Objeto sobre el que recae la reglamentación o regulación;

IV.- Fin que se pretende alcanzar;

V.- Derechos y obligaciones;

VI.- Autoridades responsables;

VII.- Facultades, atribuciones y limitaciones de las autoridades;

VIII.- Sanciones y medidas de seguridad; y

IX.- Recursos jurídico- administrativos.

ARTÍCULO 4.- 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, entendiéndose 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 dotados 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.- Ley.- a la Ley de de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos

XXVII.- 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;

XXVIII.- 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;

XXIX.- 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;

XXX.- 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;

XXXI.- Patrimonio cultural: Toda construcción ideológica o material de una sociedad de la cual se derivan los procesos de identidad y sus formas organizativas;

XXXII.- 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;

XXXIII.- 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;

XXXIV.- 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;

XXXV.- 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;

XXXVI.- 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;

XXXVII.- 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 ha resentido. También se aplicará a las áreas carentes de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura; con contaminación ambiental; vivienda precaria y deterioro urbano en general;

XXXVIII.- 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 subocupadas y por redensificación (incremento a las densidades de población promedio);

XXXIX.- Preservación: El conjunto de políticas, medidas y acciones para mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales;

XL.- 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;

XLI.- 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;

XLII.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

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

XLIV.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, conforme a los programas de desarrollo urbano;

XLV.- Restaurar: Recuperar, reparar, renovar y volver a dejar un componente urbano en su estado original;

XLVI.- Riesgo urbano: La vulnerabilidad a la que pueda estar sujeta un centro de población, por fenómenos naturales o la actividad humana;

XLVII.- Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades en los centros de población;

XLVIII.- Sistema vial y de transporte: Conjunto de infraestructura y servicios públicos destinados para el traslado de personas y bienes;

XLIX.- 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;

L.- 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;

LI.- Zona metropolitana: El espacio territorial de influencia dominante de un



centro de población;

LII.- 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

LIII.- 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.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y ORGANOS DE PLANEACIÓN URBANA

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

I.- El Ayuntamiento;

II.- El Presidente Municipal;

III.- El titular de la dependencia de la administración pública municipal con competencia en la materia; y

IV.- Las Comisiones de Conurbación Intermunicipales, conforme a las atribuciones que les confiere la Ley.

ARTÍCULO 6.- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es el órgano auxiliar de las autoridades mencionadas en el artículo anterior y su funcionamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley y el presente reglamento.

ARTÍCULO 7.- El consejo citado en el artículo anterior será órgano de participación de la sociedad organizada y coadyuvará al cumplimiento del programa de desarrollo urbano aprobado por la autoridad competente.



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

ARTÍCULO 8.- Conforme a la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y el presente reglamento, corresponde a la autoridad municipal autorizar las fusiones, divisiones, condominios, fraccionamientos, conjuntos urbanos y sus modificaciones, que se promuevan, respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio de Yecapixtla.

ARTÍCULO 9.- El municipio o el ayuntamiento, para ejercer sus atribuciones, deberá apegarse a su Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven, conforme lo establece la ley y el presente reglamento.

ARTÍCULO 10.- En caso de controversia entre el Gobierno del Estado y el municipio corresponderá al Congreso del Estado evaluar y resolver el cumplimiento de las disposiciones del Artículo 9 de este reglamento de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 fracciones IV y V de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, corresponderá.

ARTÍCULO 11.- Las fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, se registrarán por lo que establece la Ley y el presente reglamento, así como por los programas de desarrollo urbano. Estas disposiciones son obligatorias para los sectores público, social y privado.

ARTÍCULO 12.- Corresponde a la autoridad municipal aplicar las disposiciones de este capítulo así como propiciar la desregulación y simplificación administrativa para la tramitación de las autorizaciones respectivas, para así dictar los acuerdos que corresponda en forma pronta y expedita.

ARTÍCULO 13.- Antes de aprobarse la realización de un fraccionamiento,



condominio y/o conjunto urbano, el municipio a través de la Dirección de Fraccionamientos y condominios 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 respeto a la iniciativa personal.

ARTÍCULO 14.- 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 fracciones, 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.
- V.- Conjunto urbano.- Régimen jurídico que se establece en un polígono determinado de terreno, en el cual se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo y que puede incluir dos o más de las modalidades descritas en las fracciones anteriores; y
- VI.- Modificación, El cambio total o parcial, en la estructura aprobada y autorizada de una división, fusión, condominio o conjunto urbano.
- IVII.- Regularización.-- Es el cumplimiento a la ley y del presente reglamento por los desarrolladores o particulares cuando han llevado a cabo venta de fracciones de su predio o efectuado alguna de las modalidades señaladas en las fracciones anteriores, por haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 15.- Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el artículo anterior podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o



un servicio público. El ayuntamiento cualquier acto contrario a esta disposición y la autoridad competente podrá impedirlo por cualquier medio a su alcance, incluyendo la demolición de obras o el retiro de obstáculos.

ARTÍCULO 16.- 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 de 120 m² señalado en el programa de desarrollo urbano o al lote mínimo que marca la Ley; y
- II.- Una vez otorgada una autorización de división en cinco fracciones, no se aprobarán subdivisiones posteriores; de ser así, será considerada como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones que le impone esta Ley y el presente reglamento.

ARTÍCULO 17.- Los propietarios de fraccionamientos debidamente autorizados quedarán obligados, dentro de los plazos correspondientes, a cumplir con las especificaciones aprobadas, además de lo siguiente:

- I.- A formalizar en favor del Municipio respectivo 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 demás características de las vías públicas que señalen esta Ley y su Reglamento;
- III.- A realizar las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos que se 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, en favor de la entidad pública que determine el



Ayuntamiento, 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.

ARTÍCULO 18.- 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.

ARTÍCULO 19.- Cada una de las acciones urbanas contenidas en este Título sólo se podrán desarrollar en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente a los programas de desarrollo urbano y la legislación ambiental vigente, federal y/o estatal. La autoridad competente hará las provisiones necesarias y obligará a que éstas se cumplan.

ARTÍCULO 20.- Todas las autorizaciones de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, otorgadas por la autoridad municipal, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Dicha institución se abstendrá de hacer la inscripción respectiva cuando carezca de la autorización.

ARTÍCULO 21.- Para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, que se generan con motivo de la aplicación de la ley y el presente reglamento, los solicitantes de acciones urbanas a que se refiere este Título se regirán exclusivamente por las disposiciones de la Ley de Ingresos del Municipio de Yecapixtla, Mor.

ARTÍCULO 22.- A toda solicitud, debidamente requisitada, de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, 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, independientemente de las sanciones a que se hiciera acreedor el funcionario que propicie esas omisiones, de acuerdo a lo señalado por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 23.- Todo propietario o poseedor, cualesquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, que fusione, divida, fraccione o modifique, violando las disposiciones de la ley y el presente reglamento, los programas de desarrollo urbano vigentes o los convenios y autorizaciones concedidas, se hará acreedor a las sanciones a que se refieren estos ordenamientos, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes.

ARTÍCULO 24.- En las acciones urbanas en que se lleven a cabo ventas irregulares de lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la autoridad municipal, 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 de que sea notificado, para que informe sobre las ventas de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización;
- III.- Hará del conocimiento público que el desarrollo de que se trate se lleva 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

ARTÍCULO 25.- La vigencia de las autorizaciones para que estas puedan ser protocolizadas e inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se estará a lo que dispone el artículo 324 de la ley; vigencia que podrá ser renovar por un lapso igual. Por lo que la renovación se tendrá por cancelada de manera definitiva una vez concluido dicho lapso, debiendo cumplir el desarrollador de nueva cuenta con todos y cada uno de los requisitos que establece la ley y el presente reglamento.

ARTÍCULO 26.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos 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, en lo que respecta a las acciones derechos fiscales corresponden única y exclusivamente al municipio de Yecapixtla aplicar este tipo de estímulos.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 27.- Para conocer, resolver y aprobar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, serán autoridades competentes:

- I.- La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; y
- II.- La Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos o su similar.
- III.- El Gobierno del Estado, cuando el municipio formalice convenio a que refiere la fracción XII del artículo 8 de la ley, quien deberá aplicar la ley y su reglamento.

ARTÍCULO 28.- La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y



Conjuntos Urbanos estará integrada por:

- I.- El presidente municipal, quien la presidirá por sí o por el titular de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- II.- El Director Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, quien fungirá como Secretario Técnico de la comisión;
- III.- Un representante de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
- IV.- Un representante de la oficina de Catastro;
- V.- El Director Jurídico del Municipio, quien fungirá como asesor de la comisión;
- VI.- Un representante de la Delegación del Registro Agrario Nacional en el estado;
- VII.- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Podrán formar parte de la comisión representantes de otras dependencias, organismos y colegios de profesionistas, para que participen esporádicamente o regularmente aportando consejos, criterios u opiniones, asesorando en sus respectivas especificaciones técnicas o profesionales dentro de los lineamientos que el propio Presidente Municipal fije, para el mejor desempeño de las funciones de la comisión y quienes no podrán votar.

ARTÍCULO 29.- El presidente municipal dentro de los (quince) primeros días de cada año nombrará a los vocales que formaran parte de la Comisión Municipal o ratificará a los mismos y señalado cual de los vocales será el encargado de tramitar los recursos que refiere el artículo 333 de la ley, señalándose desde la primera sesión del año, el día y la hora en que se realizarán las sesiones, así cuando se cambie el día señalado en el párrafo siguiente.

Las sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las ordinarias se llevarán a cabo el primer miércoles de cada mes y la citación deberá realizarse con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos. Las extraordinarias requerirán previa convocatoria por escrito que expedirá el secretario de actas por lo menos con veinticuatro horas de anticipación, por acuerdo del Presidente Municipal por sí o a través de su representante ante la comisión, cuando se trate de asuntos urgentes y con especificación de lo que se vaya a tratar; en cada sesión extraordinaria no



podrá tratarse más de dos asuntos específicos y los asuntos generales que sean de mero trámite.

El domicilio de la Comisión Municipal será el H. Ayuntamiento de Yecapixtla, Mor.

ARTÍCULO 30.- La sesión de la comisión se llevará a efecto con la presencia de cuando menos (tres) vocales, siendo necesaria la asistencia del presidente o su representante. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad. Cuando falte el secretario, el presidente designará a cualquiera de los vocales presentes para el desempeño de las funciones que aquél corresponda.

Al abrirse cada sesión, el presidente de la comisión o su representante comprobará la existencia de quórum. El secretario dará a conocer la orden del día o relación de asuntos que deben tratarse. Se redactará con precisión el acuerdo que recaiga sobre cada asunto, el que será transcrito en el libro de actas debidamente enumerado. En caso de no existir quórum legal el presidente de la comisión o su representante determinará, si lo considera necesario que la sesión se realice dentro de las setenta y dos horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima, sin perjuicio de que por la importancia del asunto se cite para sesión extraordinaria, previa convocatoria que realice el secretario de actas.

De cada sesión se levantará acta que deberá ser firmada por todos los asistentes y secretario de la comisión, la que se asentará en el libro correspondiente.

ARTÍCULO 31.- Los objetivos, políticas, procedimientos, requisitos, programas y en general todos los acuerdos que fije la Comisión Municipal en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos se tomarán únicamente en sesión, por lo que serán nulos todos los acuerdos o decisiones que se tomen de manera individual por un vocal o el director municipal, cuando sean de la competencia de dicho Órgano Colegiado.

Para la toma de decisiones de la comisión previamente se deberá recavar los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos necesarios para garantizar que el acuerdo o decisión estará dado de conformidad con lo dispuesto por la ley, el presente reglamento y con las demás disposiciones que



tengan relación con el Plan Municipal.

ARTÍCULO 32.- La comisión podrá revocar sus propias decisiones o acuerdos cuando medie cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I.- Que afecte el interés público o social;
- II.- Que la decisión o acuerdo haya sido consecuencia de error en los elementos sustanciales del bien u objeto sobre el que recayó;
- III.- Que la comisión haya sido inducida a tomar una decisión o acuerdo mediante documentación o prueba falsa;
- IV.- Que la resolución o acuerdo esté fundado en una disposición legal que la haga improcedente o sea contra disposición expresa o tácita; y
- V.- Por resolución ejecutoria de la autoridad jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 33.- El proceso para la revocación a que refiere el artículo anterior será aplicable las siguientes reglas:

- I.- La revocación sólo podrá ser solicitada por cualquiera de los miembros de la comisión o por el Director Municipal, dentro de los dos años siguientes al que se emitió la resolución o acuerdo;
- II.- Únicamente se revocarán las decisiones o acuerdos que no afecten derechos legalmente adquiridos por los particulares, anteriores a la fecha de la misma resolución o acuerdo;
- III.- Al hacerse la solicitud de la revocación, que será por escrito, se señalará con toda precisión la causa o causa en que se funda dentro de las contenidas en el artículo anterior;
- IV.- El Director procederá a recabar dentro de los treinta días siguientes las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación o integrará el expediente respectivo;
- V.- La revocación será sometida como punto de la ordenen del día en la siguiente sesión ordinaria, después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas;
- VI.- La resolución revocatoria determinará los efectos de la misma cuando lo requiera en forma especial;
- VII.- La resolución se transcribirá en el libro de actas. Además se asentará



como nota marginal en el libro en el que conste la resolución o acuerdo revocado;

VIII.- Fuera del caso previsto en la fracción IV del artículo que antecede, no procederá revocación sino se recaban las pruebas dentro del término señalado.

ARTÍCULO 34.- Son atribuciones de la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos además de las señaladas por el artículo 232 de la ley, las siguientes:

I.- Establecer los objetivos, políticas, procedimientos, requisitos y programas que regirán el establecimiento, desarrollo y funcionamiento de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como sus modificaciones;

II.- Coordinarse con la Director de Desarrollo Urbano, en las determinaciones sobre la provisión, uso, reservas y destino de áreas y predios en las materias de su competencia.

III.- Coordinarse y cooperar con las autoridades estatales y federales en la elaboración y ejecución de planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 35.- La Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Recibir las solicitudes, documentos y tramitar los expedientes que se vayan a someter a la Comisión Municipal, que por su importancia sean asuntos que conozca ésta;

II.- Ejecutar los acuerdos tomados por la comisión, salvo que el presidente de la misma encomiende a alguno de los vocales en casos especiales;

III.- Formular y tener al día el catastro interno de todos los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos existentes y que se constituyan en el municipio;

IV.- Formar el expediente y cerciorarse de que sea dado cumplimiento a todos los requisitos para el establecimiento, construcción y funcionamiento de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos que apruebe y en su caso autorice la comisión, bajo su más estricta responsabilidad;

V.- Firmar junto con el presidente de la Comisión Municipal, las aprobaciones y



autorizaciones que acuerde ésta para el establecimiento, construcción y operación de las obras a que se refiere esta ley;

VI.- Asesorar a promotores y constructores de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, sobre la manera de ajustar sus intereses y requerimientos a las disposiciones de esta ley y el presente reglamento e informar con veracidad a los adquirentes de lotes, viviendas, departamentos, locales y construcciones de cualquier especie sobre la situación legal y técnica de los inmuebles conforme a la naturaleza de su destino;

VII.- Firmar las aprobaciones y autorizaciones en aquellos casos en que la ley y el presente reglamento lo faculten a concederlas en lo individual;

VIII.- Fijar, notificar y constatar que se hagan efectivas las sanciones, medidas de seguridad y multas que por ley le corresponde imponer; y como órgano ejecutor, promover lo necesario respecto de las que imponga la comisión;

IX.- nombrar y remover, previo acuerdo de la comisión a los inspectores y demás personal de confianza que esté al servicio de la comisión o de la propia dirección; y

X.- Las demás que le fijen la ley y este reglamento.

CAPÍTULO TERCERO

REQUISITOS DE AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, DIVISIÓN, CONDOMINIOS Y CONJUNTO URBANO

ARTÍCULO 36.- Para obtener la autorización de división con o sin apertura de calle, o fusión se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director Municipal de Fraccionamientos, la que contendrá datos generales del predio como del propietario y solicitante, así como relación de documentos que se anexan a la misma. En caso de que el solicitante no tenga el carácter de propietario respecto del predio deberá presentar poder notarial que lo acredite como apoderado del propietario y para efecto de realizar el trámite correspondiente;
2. Documento privado, público o notarial con el que se acredite tener la propiedad del inmueble, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
3. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el Registro Público de



- la Propiedad y del Comercio del Estado;
4. Pago del Impuesto predial al corriente;
 5. Plano catastral, certificado y verificado en campo expedido por la Dirección de Catastro;
 6. Dictamen de uso del suelo y plano autorizado, por la dirección de desarrollo urbano;
 7. Constancia de factibilidad de agua potable y saneamiento emitida por el sistema de agua potable asegurando la dotación del vital líquido para todas y cada una de las fracciones y aprobando las descargas de aguas residuales. (Esto último por parte de CNA). En el caso de fusión no es necesario la factibilidad de agua potable; (Nota: En división no se requiere de descarga de aguas residuales a menos que sea una de las políticas o condición del municipio)
 8. Plano de proyecto (fusión, división).
 9. Si la división solicitada implica apertura de calle, además deberá presentar calendario de obras, presupuesto detallado de las obras de urbanización, especificaciones del proyecto, plano general de instalaciones y eléctrica que deberán ser firmados por el propietario y perito.
 10. Informe del Registro Agrario Nacional, en el que se determine que el predio se encuentra fuera de núcleo agrario o ejidal, constancia que no será necesaria cuando el documento de propiedad sea emitido por el mismo Registro Agrario o cuando se trate de escrituras emitidas por CORETT.
 11. Las divisiones que excedan de cinco fracciones se considerarán como fraccionamientos por lo que deberán cubrir los requisitos correspondientes a dicho trámite.

ARTÍCULO 37.- En todo fraccionamiento, cualquiera que sea la forma o tipo, el solicitante deberá llenar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director Municipal de Fraccionamientos, la que contendrá datos generales del predio como del propietario y solicitante, así como relación de documentos que se anexan a la misma. En caso de que el solicitante no tenga el carácter de propietario respecto del predio deberá presentar poder notarial que lo acredite como apoderado del propietario y para efecto de realizar el trámite correspondiente;



2. Documento privado, público o notarial con el que se acredite tener la propiedad del inmueble, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
3. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el registro publico de la propiedad y comercio del estado.
4. Pago de Impuesto Predial al corriente.
5. Plano catastral certificado y verificado en campo expedido por la dirección de catastro
6. Dictamen de Uso del Suelo y plano autorizado, por la dirección de desarrollo urbano.
7. Dictamen de impacto ambiental emitido por CEAMA
8. Constancia de factibilidad de agua potable y saneamiento emitida por el sistema operador de agua potable o autorización emitida por la Comisión Nacional del Agua, para perforar pozo de aguas y descarga de aguas residuales tratadas a un campo receptor.
9. Constancia de factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad asegurando la dotación del servicio.
10. Reglamento interno del fraccionamiento firmado por el o los propietarios.
11. Plano general firmada por el propietario(os) y el perito(os) responsable(es)
12. calendario de obras y presupuesto detallado de las obras de urbanización firmadas por el propietario y perito.
13. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctrica y pluviales firmada por el propietario y perito responsable.
14. Especificaciones y memoria descriptiva de manera detallada de todas las áreas del proyecto firmado por el propietario y perito
15. Informe del Registro Agrario Nacional, en el que se determine que el predio se encuentra fuera de núcleo agrario o ejidal, constancia que no será necesaria cuando el documento de propiedad sea emitido por el mismo Registro Agrario o cuando se trate de escrituras emitidas por CORETT.
16. En caso de que el área de Donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución bancaria, correduría publica o perito acreditado.
17. Presentar cuadro de áreas.
18. Fianza, que garantice cien por ciento del costo de las obras de



urbanización (Art. 245 de la ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del estado de Morelos).

ARTÍCULO 38.- Son requisitos básicos para la autorización del condominio los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Director Municipal de Fraccionamientos, la que contendrá datos generales del predio como del propietario y solicitante, así como relación de documentos que se anexan a la misma. En caso de que el solicitante no tenga el carácter de propietario respecto del predio deberá presentar poder notarial que lo acredite como apoderado del propietario y para efecto de realizar el trámite correspondiente;
2. Documento privado, público o notarial con el que se acredite tener la propiedad del inmueble, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
3. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado
4. Pago del Impuesto Predial al corriente.
5. Plano catastral certificado y verificado en campo expedido por la dirección de catastro.
6. Dictamen de Uso del Suelo y plano autorizado por el departamento de desarrollo urbano
7. Dictamen de impacto ambiental emitido por CEAMA
8. Constancia de factibilidad de agua potable y saneamiento emitida por el sistema operador de agua potable o autorización emitida por la Comisión Nacional del Agua, para perforar pozo de aguas y descarga de aguas residuales tratadas a un campo receptor.
9. Constancia de la Comisión Federal de Electricidad.
10. Instrumento notarial en el que haga constar la voluntad de destinar la propiedad a Régimen de Condominio.
11. Reglamento interno del condominio y administración firmado por el(los) propietario(os)
12. Especificaciones y presupuesto.
13. Memoria descriptiva de manera detallada de todas y cada una de las áreas privativas y comunes del conjunto.



14. Plano general del condominio
15. Plano arquitectónico de cada una de las partes.
16. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
17. Presupuesto desglosado de las obras de urbanización
18. Calendario de obras de las obras de urbanización
19. Informe del Registro Agrario Nacional, en el que se determine que el predio se encuentra fuera de núcleo agrario o ejidal, constancia que no será necesaria cuando el documento de propiedad sea emitido por el mismo Registro Agrario o cuando se trate de escrituras emitidas por CORETT.
20. Presentar cuadro de áreas e indivisos
21. En caso de que el área de donación sea pagada en forma pecuniaria deberá presentar avalúo comercial emitido por institución bancaria, correduría pública o perito debidamente acreditado.

ARTÍCULO 39.- Son requisitos para la autorización del conjunto urbano los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Director Municipal de Fraccionamientos, la que contendrá datos generales del predio como del propietario y solicitante, así como relación de documentos que se anexan a la misma. En caso de que el solicitante no tenga el carácter de propietario respecto del predio deberá presentar poder notarial que lo acredite como apoderado del propietario y para efecto de realizar el trámite correspondiente
2. Documento privado, público o notarial con el que se acredite tener la propiedad del inmueble, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
3. Certificado de Libertad de Gravamen
4. Pago del Impuesto Predial.
5. Plano catastral
6. Dictamen de Uso del Suelo y plano autorizado
7. Constancia de factibilidad de agua potable y saneamiento emitida por el sistema operador de agua potable o autorización emitida por la Comisión Nacional del Agua, para perforar pozo de aguas y descarga de aguas residuales tratadas a un campo receptor
8. Plano(s) topográfico(s)



9. Plano(s) de la poligonal(es)
10. Plano(s) de lotificación(es)
11. Plano(s) de sembrado de viviendas
12. Plano(s) de edificio tipo
13. Plano(s) de servicio de energía eléctrica
14. Plano(s) de drenaje
15. Plano(s) de agua potable y,
16. Informe del Registro Agrario Nacional, en el que se determine que el predio se encuentra fuera de núcleo agrario o ejidal, constancia que no será necesaria cuando el documento de propiedad sea emitido por el mismo Registro Agrario o cuando se trate de escrituras emitidas por CORETT.
17. Memoria descriptiva de manera detallada de todas y cada una de las áreas privativas y comunes del conjunto.
18. Memoria descriptiva de manera detallada de todas y cada una de las áreas privativas y comunes si las hubiera del conjunto
19. En caso de que el área de donación sea pagada en forma pecuniaria deberá presentar avalúo comercial emitido por institución bancaria, correduría pública o perito debidamente acreditado
20. Los demás que señale el reglamento de la ley.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 40.- Ningún fraccionamiento de terrenos se podrá llevar a cabo si el propietario no cuenta con la autorización que establece la ley y su reglamento.

ARTÍCULO 41.- Es obligación del fraccionados 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.

ARTÍCULO 42.- En todo fraccionamiento, las vías públicas se deberán proyectar, aprobar y ejecutar con una anchura mínima de doce metros si se trata de calles y de dieciocho metros si se trata de avenidas, incluyendo las banquetas que por lo menos serán de un metro cincuenta centímetros en las primeras, y de dos metros además de



un camellón mínimo de un metro en las segundas. Los lotes tendrán la superficie que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población correspondiente determine y el frente mínimo que fije el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 43.- Los fraccionamientos podrán construirse en secciones o etapas cuando la extensión del predio o predios lo requiera. En este caso pueden 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 ha cumplido satisfactoriamente con las obras requeridas en la autorización inmediata anterior.

ARTÍCULO 44.- Los fraccionamientos por su cuenta deberán protocolizar ante un notario público del estado la autorización correspondiente, en cuyo protocolo deberá especificar la totalidad de lotes aprobados, el número de manzanas y secciones en su caso, las calles y avenidas con su nomenclatura, ubicación de las áreas verdes, jardines y los servicios públicos con que cuenta, así como las demás características que identifiquen plenamente al fraccionamiento. La escritura se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 45.- Para el otorgamiento de autorización de un fraccionamiento, se deberá presentar fianza de garantía que cubra el cien por ciento del costo de las obras de urbanización en los términos que establece el presente reglamento.

ARTÍCULO 46.- No se autorizara ninguna preventa y promesa de venta de lotes si no se ha tramitado ninguna autorización por parte de la Presidencia Municipal.

ARTÍCULO 47.- La publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos autorizados deberá contener los números de oficios de autorización y será supervisada por la autoridad competente a fin de que la calidad y servicio que se ofrezca sean efectivamente los autorizados.

ARTÍCULO 48.- En todos los actos relativos a la traslación de dominio o posesión de los lotes de un fraccionamiento, se deberá transcribir la parte conducente de la autorización en que se determinen las obligaciones del fraccionados y el plazo para su cumplimiento, así como las normas o cláusulas necesarias para asegurar que los



lotes no se dividan en contravención con lo dispuesto en esta ley y demás ordenamientos aplicables; asimismo, de que se respetarán los espacios de uso público y que cada lote será destinado al uso señalado en el plano oficial del fraccionamiento y la propia autorización.

ARTÍCULO 49.- Los fraccionamientos del Municipio de Yecapixtla 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 1:3 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,

V.- Cementerios.

ARTÍCULO 50.- Los fraccionamientos, por su modo de ejecución, podrán ser:

I.- De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionados, 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 autoridad municipal podrá autorizar al fraccionados 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 la autoridad municipal; 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 esta ley; a la regulación que el gobierno del estado y los ayuntamientos les determinen y con total apego a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 51.- Las normas técnicas del proyecto, las obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en esta ley, sus disposiciones reglamentarias 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.

ARTÍCULO 52.- Los fraccionadotes, 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 esta Ley, su Reglamento 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



obtenido el permiso de ventas;

nota: si ya se otorgo autorización va implícito de que ya presento la fianza correspondiente

IV.- A entregar las obras de urbanización y servicios públicos del fraccionamiento al ayuntamiento, 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, o estatal en su caso, el fraccionados 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 fraccionados den cumplimiento a sus demandas;

El fraccionados 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 de su ubicación. Para este efecto deberá otorgar, ante dicha autoridad, fianza o garantía suficiente, a juicio de la misma;

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

VII.- A presentar un reglamento interno del fraccionamiento que determine sus características específicas, cuidando siempre su apego a la ley y su reglamento, a la regulación establecida en los programas de desarrollo urbano 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 que corresponda, una superficie del 10 por ciento calculada sobre el área vendible; se podrá convenir con el Municipio el desarrollo de las áreas de donación.

ARTÍCULO 53.- Los ayuntamientos, cuando autoricen 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 fraccionados 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, su Reglamento de Construcción Municipal, a la regulación establecida en los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables; y
- VI.- Revisar, aprobar y normar el reglamento de la asociación de colonos o junta de vecinos.

ARTÍCULO 54.- Los adquirientes de lotes de fraccionamientos autorizados de urbanización inmediata o por etapas, 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 les establezca la autoridad correspondiente, así como las cuotas de mantenimiento que en su caso se establezcan en el reglamento interno del fraccionamiento.

ARTÍCULO 55.- Los notarios se obligan a requerir a los fraccionados la protocolización, a favor del Municipio que corresponda, del área de donación determinada en la autorización respectiva;

ARTÍCULO 56.- La dependencia de catastro, estatal o municipal, registrará el área de donación, verificará en campo medidas y colindancias e informará al Ayuntamiento de Yecapixtla. En caso de diferencias con los datos aprobados en el oficio de autorización, informará a la autoridad municipal.



ARTÍCULO 57.- La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio no registrará ningún fraccionamiento que no haya considerado el área de donación.

En caso de que por alguna circunstancia considerada en la ley no se haya previsto el área de donación, deberá conocer la resolución y acotarla en el registro del fraccionamiento que inscriba.

ARTÍCULO 58.- Para los efectos del presente reglamento, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega - recepción por parte del fraccionados o asociación de colonos legalmente constituida, al ayuntamiento respectivo, 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 y el presente reglamento 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.

ARTÍCULO 59.- 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 fraccionados 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 fraccionados seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes.



ARTÍCULO 60.- Para el apoyo a los fraccionamientos por cooperación, el gobierno del estado y los ayuntamientos 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.

ARTÍCULO 61.- Para la autorización de fraccionamientos por cooperación, los promotores, las autoridades y los adquirientes, se sujetarán a las disposiciones contenidas en los Artículos 50, 51 y 52 del presente reglamento y los artículos 248, 249 y 250 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

Igualmente deberán cumplirse las disposiciones de los Artículos del 52 al 56 del presente reglamento.

ARTÍCULO 62.- 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.

ARTÍCULO 63.- El fraccionamiento de urbanización progresiva se podrá llevar a cabo de la siguiente manera:

- I.- Cuando el promovente sea el gobierno del estado y/o municipio correspondiente; y
- II.- Cuando los promoventes sean los mismos ejidatarios y/o comuneros.

ARTÍCULO 64.- Con respecto a la Fracción I, el gobierno del estado y/o ayuntamiento 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.



ARTÍCULO 65.- 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.

ARTÍCULO 66.- 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 Gobierno del Estado y/o Ayuntamiento, los términos de pago de la tierra con base en los costos de urbanización del fraccionamiento que se apruebe.

ARTÍCULO 67.- El ayuntamiento o gobierno del estado aplicarán el derecho de preferencia, conforme a lo señalado en la Ley Agraria, cuando los ejidatarios o comuneros obtengan el dominio pleno de sus tierras con el objeto de enajenarlas.

ARTÍCULO 68.- 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 de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, 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 gobierno del estado y/o municipio, presentará a los ejidatarios o comuneros un esquema de desarrollo urbano del área propuesta, que deberá cumplir con la normatividad de la ley y el presente reglamento, los programas de desarrollo urbano vigentes y el Reglamento de Construcción Municipal.

ARTÍCULO 69.- El gobierno del estado y/o ayuntamiento deberá obtener la factibilidad de dotación de agua potable, drenaje y electrificación de la autoridad competente; iniciar la promoción del fraccionamiento y garantizar los recursos financieros suficientes para construir la infraestructura de cabeza del fraccionamiento, así como los trabajos de urbanización, equivalente al treinta por ciento del valor total de las obras de urbanización; el setenta por ciento restante lo aportarán por cooperación los adquirentes de los lotes.



ARTÍCULO 70.- Los lotes del gobierno del estado y/o 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.

ARTÍCULO 71.- El gobierno del estado apoyará al ayuntamiento en la elaboración de los esquemas de desarrollo urbano de los fraccionamientos de urbanización progresiva por sí o a través de los colegios de profesionistas y otorgará las autorizaciones que le correspondan para llevar a cabo su urbanización; asimismo será aval del municipio correspondiente para el caso que se requieran créditos para la construcción de la infraestructura de cabeza.

ARTÍCULO 72.- Los adquirientes 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.

ARTÍCULO 73.- 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 que este ubicado el fraccionamiento, y en forma gratuita, las superficies que conforme a la autorización respectiva estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 74.- Los ayuntamientos cuando autoricen fraccionamientos de urbanización progresiva se obligan a:

I.- Asesorar a los ejidatarios o comuneros a través de la dirección de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos 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 a la Ley y el presente 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.

ARTÍCULO 75.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva no quedarán sujetos a fianza de garantía.

CAPÍTULO CUARTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 76.- El régimen de condominio requiere autorización de la autoridad municipal correspondiente. Esta se ajustará a las disposiciones del presente reglamento y de la ley, sin perjuicio de la aplicación, en cuanto a su contenido y naturaleza jurídica, de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTÍCULO 77.- 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 Artículo 194 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos vigente en el estado de Morelos.

ARTÍCULO 78.- 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;

IV.- 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.

ARTÍCULO 79.- 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.

ARTÍCULO 80.- Los condominios en el Estado de Morelos 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.

ARTÍCULO 81.- Toda persona que solicite la autorización para constituir un condominio en cualquiera de sus modalidades, deberá de transmitir al Municipio en el que se localice el desarrollo, 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.

ARTÍCULO 82.- En los condominios destinados a usos comerciales e industriales deberán satisfacerse todos los requisitos que establecen la ley, el presente reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 83.- 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 QUINTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 84.- El conjunto urbano que se define en el Artículo 4, Fracción VII, del presente reglamento, 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.

ARTÍCULO 85.- Cuando no exista un plan de regulación urbana para el



aprovechamiento del área de que se trate, deberá formularse y aprobarse un programa parcial de desarrollo urbano. El Ayuntamiento por sí mismo o a través de un tercero elaborará el programa parcial correspondiente.

ARTÍCULO 86.- El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios que fuesen necesarios para las mejores condiciones de vida de sus habitantes y usuarios.

ARTÍCULO 87.- Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, pero en todo caso deberá cumplir con las disposiciones relativas a cada uno de ellos en los términos de la reglamentación respectiva.

ARTÍCULO 88.- Los gobiernos estatal y municipal, a través de las instancias agrarias correspondientes, promoverán la desincorporación de los inmuebles que estén sujetos al régimen social, con objeto de incorporarlos al desarrollo urbano y proyectar y planear los conjuntos urbanos.

ARTÍCULO 89.- Los conjuntos urbanos deberán contemplar, al ser proyectados, los servicios básicos de urbanización; para tales fines, los gobiernos estatal y municipal deberán asesorarse por expertos en planeación y urbanización, que deberán ser instituciones públicas o privadas, como colegios de arquitectos, ingenieros, promotores de vivienda y profesionistas en la materia avalados por sus colegios.

ARTÍCULO 90.- La rectoría de la planeación y promoción de los conjuntos urbanos quedará a cargo de los gobiernos estatales y municipales.

ARTÍCULO 91.- En los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de interés social y popular, las autoridades estatales y municipales los considerarán prioritarios y estimularán su desarrollo, otorgando facilidades para su tramitación, construcción y operación.

ARTÍCULO 92.- Los conjuntos urbanos tienen como finalidad el establecimiento, desarrollo y mejoramiento de las condiciones generales de la población a que



estén destinados, así como a propiciar la legalidad en la tenencia de la propiedad, seguridad, salubridad, confort e imagen urbana.

ARTÍCULO 93.- Las características de infraestructura, equipamiento y servicios, para la autorización de conjuntos urbanos, serán establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 94.- A toda persona, física o moral, que se le autorice un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, está obligada a transmitir a favor del municipio que le corresponda, 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, que se obliga a constituir un fondo para adquisición de tierra con destino público.

ARTÍCULO 95.- La superficie destinada para área de donación, podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano pero en todo caso deberá tener un valor equivalente a la superficie donada en el proyecto autorizado, la que se determinará a través del avalúo comercial correspondiente.

ARTÍCULO 96.- 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

TÍTULO CUARTO DE LA DENUNCIA CIUDADANA Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS



CAPÍTULO PRIMERO DE LA DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 97.- Toda persona física o moral que tenga conocimiento de que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la ley, el presente reglamento o los Programas 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 estatal: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

En la instancia municipal: El Síndico, la oficina responsable del Desarrollo Urbano y el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. (C. Eloy Gallardo Trujillo, Ing. Oscar Ulises Meléndez, domicilio Ayuntamiento de Yecapixtla, Mor.)

ARTÍCULO 98.- La denuncia ciudadana es procedente también cuando:

- I.- Se origine un deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II.- Se cause o se puedan causar un daño al patrimonio de la federación, estado o municipio;
- III.- Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante;
- IV.- Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.
- V.- Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en la 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.

ARTÍCULO 99.- Para ejercitar la denuncia ciudadana, será suficiente el escrito de la persona física o moral que la promueva y contendrá:

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

ARTÍCULO 100.- La autoridad que reciba la denuncia ciudadana por parte del consejo estatal o 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.

ARTÍCULO 101.- La autoridad estatal o municipal, previo análisis de la procedencia de la denuncia, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la misma, hará del conocimiento del denunciante al trámite que se haya dado a aquélla y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas, en su caso.

ARTÍCULO 102.- Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, los interesados podrán presentar a la autoridad estatal o municipal, un dictamen técnico emitido por perito calificado, el cual tendrá valor probatorio en caso de ser presentado en juicio.

ARTÍCULO 103.- 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

ARTÍCULO 104.- La autoridad estatal o municipal podrá realizar, por conducto de



personal de la dirección de fraccionamientos y condominios visitas de inspección para verificar el cumplimiento del presente reglamento y de la ley de ordenamiento territorial de asentamientos humanos vigente del estado de Morelos.

ARTÍCULO 105.- Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

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

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

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

IV.- Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al interesado, para que designe dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, 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 niega a firmar o se negare a recibir copia de la misma, el inspector lo hará constar en el acta, sin que esta circunstancia invalide el documento. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;

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

ARTÍCULO 106.- 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.**

ARTÍCULO 107.- El Gobernador del Estado, por conducto del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, así como el Presidente Municipal tiene facultad para imponer sanciones, en el ámbito de su competencia correspondiente, por las infracciones a esta Ley y su Reglamento, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservar la seguridad, salubridad y tranquilidad en materia urbana.

ARTÍCULO 108.- Los propietarios y poseedores de predios y fincas así como los



directores y administradores de edificaciones de cualquier tipo o clase, serán responsables de las infracciones que se cometan, del pago o cumplimiento de las sanciones y medidas de seguridad que impongan las autoridades competentes.

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

ARTÍCULO 109.- A los realizadores de obras públicas del Estado, o de los Ayuntamientos, cuyos contratos les sean adjudicados mediante concurso, les serán aplicables las sanciones que en cada caso prevean las estipulaciones correspondientes; por incumplimiento del mismo pero fuera de lo estipulado serán responsables también por la violación a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 110.- Las sanciones a que se refiere este capítulo, se harán efectivas a los responsables independientemente de las sanciones penales a que se hagan acreedores y que imponga la autoridad competente. Cuando las sanciones sean pecuniarias, se harán efectivas por conducto de las oficinas exactoras de la Secretaría de Hacienda del Estado.

ARTÍCULO 111.- Cuando con una sola acción se violen dos o más disposiciones de las comprendidas en el artículo 14 de la ley de ordenamiento territorial y asentamientos humanos del estado de Morelos vigente, 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.

ARTÍCULO 112.- 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.



ARTÍCULO 113.- En todos los caso en que con motivo de la aplicación de esta Ley y su Reglamento, se descubra la comisión de un delito previsto en las leyes correspondientes la autoridad respectiva levantará un acta que turnará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la que mediante oficio la remitirá a la Procuraduría General de Justicia del Estado para que esta proceda conforme a sus atribuciones.

ARTÍCULO 114.- Son infracciones de Reglamento y la ley de ordenamiento territorial de asentamientos humanos correspondiente al estado de Morelos 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 Estado o del Ayuntamiento correspondiente, se les impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, o hasta del diez por ciento del valor de la obra ejecutada.

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

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

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

ARTÍCULO 115.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponden a los funcionarios y empleados del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos a quienes se les impondrá una sanción equivalente de cuarenta a mil quinientas veces el salario mínimo vigente, por:

- a) Dar trámite a documentos, contrato o convenios que contravengan lo dispuesto en el presente Reglamento y su ley o a los Programas, Decretos y Resoluciones relativas al Desarrollo Urbano o del Estado o del Municipio respectivo
- b) Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, proporcionar datos confidenciales a extraños a la administración o 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 esta Ley.

ARTÍCULO 116.- 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.

ARTÍCULO 117.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados del Registro Público de la Propiedad, Notarios Públicos de número y por Receptoría y en general a los funcionarios investidos de fe pública los que se harán acreedores a una multa equivalente de cien a diez mil salarios mínimos vigentes, y las demás sanciones que se establezcan, por :

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

ARTÍCULO 118.- Los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado cuando infrinjan las disposiciones del precepto anterior, quedarán sujetos a lo dispuesto en el ARTÍCULO 114 de este reglamento. Los notarios públicos y demás personas investidas de la fe pública, serán sancionados de acuerdo con lo establecido en la Ley del Notariado.

ARTÍCULO 119.- La Comisión Coordinadora del Programa Estatal de Desarrollo y el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, podrán tomar las medidas que por acuerdo o a su juicio respectivamente sean necesarias, para impedir que se le lesione o vea afectado el interés, la seguridad, la salubridad y la tranquilidad o el interés, derechos o posesiones de los particulares, mediante la edificación de obras en proceso de construcción o terminadas, el uso ilegal de



áreas y predios u obstáculos de cualquier naturaleza, que impidan el desarrollo urbano planificado en sus distintas formas y fases.

ARTÍCULO 120.- Para los efectos del Artículo anterior, se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo, cuando no se ajusten a los programas de desarrollo urbano o a los proyectos y autorizaciones que para el efecto se les hubieren otorgado.
- II.- La suspensión de obras que puedan poner en peligro la seguridad, salubridad o tranquilidad públicas o el equilibrio ecológico de la zona.
- III.- La suspensión de obras que no se ajusten a las normas técnicas establecidas.
- IV.- La suspensión de toda clase de tramites ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, respecto de acto de traslación de dominio, que no se ajusten a los programas de desarrollo urbano inscritos en el mismo o no autorizados, cuando se requiera esa autorización.
- V.- La suspensión de obras y la orden de llenar determinados requisitos que se requieran para continuarlas u obtener la autorización
Correspondiente, cuando no impliquen una contravención a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano o una lesión grave al interés público o social.
- VI.- La orden de ejecución, modificación o ajuste de obras complementarias para garantizar la salubridad o tranquilidad pública, así como la funcionalidad de las construcciones y servicios públicos.
- VII.- La ocupación de predios y edificaciones para la realización de los programas de desarrollo urbano, previa audiencia que se otorga a los interesados.
- VIII.- La demolición de las construcciones que pongan en peligro inminente la seguridad y la salubridad pública.
- IX.- La clausura temporal o definitiva de edificaciones o instalaciones para la ejecución de obras de desarrollo urbano o por motivos de seguridad, salubridad o tranquilidad pública.
- X.- El señalamiento vial o la desviación del tránsito de vehículo o peatonal, por razones de seguridad.
- XI.- La prohibición de trasponer límites físicos debidamente marcados para evitar peligros o posibles daños a personas o bienes.
- XII.- 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 programas de desarrollo urbano.

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

ARTÍCULO 121.- Corresponde a la autoridad municipal vigilar y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, e imponer las sanciones por acciones u omisiones cometidas por los desarrolladores así como acordar las medidas de seguridad necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en esta Ley y el reglamento municipal de fraccionamientos.

ARTÍCULO 122.- Toda persona que no cumpla con lo establecido en la Ley y su Reglamento, se hará acreedor a las sanciones administrativas que expresamente se establezcan para tal efecto, independientemente de ejercitar la acción penal que corresponda.

ARTÍCULO 123.- La autoridad municipal solo podrá acordar las medidas de seguridad que establece la Ley y el reglamento de fraccionamientos, asimismo podrá ordenar que se ejecuten en forma inmediata las que sean necesarias cuando se lesione el interés público o de los particulares.

ARTÍCULO 124.- 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.

ARTÍCULO 125.- 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 otorgada.

ARTÍCULO 126.- La autoridad municipal solo podrá acordar las medidas de seguridad que establece el presente reglamento y su ley de fraccionamientos, asimismo podrá ordenar que se ejecuten en forma inmediata las que sean necesarias cuando se lesione el interés público o de los particulares.

ARTÍCULO 127.- Para efectos del Artículo anterior, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y la Dirección General de Catastro, se abstendrán de realizar la inscripción y registro de las acciones urbanas descritas en éste título, hasta en tanto no se hayan protocolizado ante notario público.

ARTÍCULO 128.- La Comisión Coordinadora del Plan Estatal y el Secretariado de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y los Presidentes municipales que corresponda en el ámbito de su competencia, podrán tomar las medidas que por acuerdo o a su juicio respectivamente sean necesarias, para impedir que se lesione o vea afectado el interés, la Seguridad, la salubridad y la tranquilidad o el interés, derechos posesiones de los particulares, mediante la edificación de obras en proceso de construcción o terminadas, el uso ilegal de áreas y predios u obstáculos de cualquier naturaleza, que impidan el Desarrollo Urbano planificado en sus distintas formas y fases.

ARTÍCULO 129.- 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 pública o el equilibrio ecológico de la zona;

III.- La suspensión de obras que no se ajusten a las normas técnicas establecidas;

IV.- La suspensión de toda clase de trámites ante el Registro Público de la



Propiedad, respecto de actos de traslación de dominio, que no se ajusten a los planes de Desarrollo Urbano inscritos en el mismo o no autorizados, cuando se requiera esa autorización;

V.- La suspensión de obras y la orden de llenar determinados requisitos que se requieran para continuarlas u obtener la autorización correspondiente, cuando no impliquen una contravención a lo dispuesto en los planes de Desarrollo Urbano o una lesión grave al interés público o social;

VI.- 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;

VII.- La ocupación de predios y edificaciones para la realización de los planes de Desarrollo Urbano, previa audiencia que se otorgue a los interesados;

VIII.- La demolición de las construcciones que pongan en peligro inminente la seguridad y la salubridad pública;

IX.- La clausura temporal o definitiva de edificaciones o instalaciones para la ejecución de obras de Desarrollo Urbano o por motivos de seguridad, salubridad o tranquilidad pública;

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

XI.- La prohibición de traspasar límites físicos debidamente marcados para evitar peligros o posibles daños a personas o bienes;

XII.- 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;

XIII.- Cualquier otra medida apropiada o urgente, tendiente al cumplimiento exacto de los preceptos de esta ley y su reglamento.

ARTÍCULO 130.- 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 de ordenamiento territorial y asentamientos humanos del estado de Morelos vigente, ARTÍCULO 111 del presente reglamento, el Ayuntamiento no autorizará la introducción de ningún servicio público, en tanto no se obtenga la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 131.- 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 de la ley de ordenamiento y asentamientos humanos del estado de Morelos vigente y el ARTÍCULO 111 del presente reglamento, no estará obligado a autorizar ni a realizar inversión alguna para la introducción de los servicios públicos como electrificación, agua potable, drenaje, transporte público y otros.

ARTÍCULO 132.- 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 fraccionados, ejidatario o comunero, poseedor del predio, tramitar la autorización correspondiente y aplicará las sanciones que se establecen en el Artículo 311 de la ley de ordenamiento y asentamientos humanos del estado de Morelos vigente y el ARTÍCULO 111 del presente reglamento.

CAPÍTULO CUARTO MEDIOS DE DEFENSA

ARTÍCULO 133.- Los actos y resoluciones emitidos por las Autoridades, Estatales y Municipales serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla esta Ley y son los siguientes:

- I.- Recurso de reconsideración en contra de actos y resoluciones de los Ayuntamientos, o de los Presidentes y demás Autoridades Municipales que los emitan en su caso;
- II.- Recurso de revisión, en contra de actos y resoluciones de las Autoridades del Estado, en esta materia.

ARTÍCULO 134- En contra de los actos y resoluciones de las Autoridades Estatales y Municipales dictadas con fundamento en las disposiciones de esta ley, y las que de ella emanen los particulares podrán interponer el recurso Administrativo que corresponda conforme a lo dispuesto en esta Ley, 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 8º Constitucional.

ARTÍCULO 135.- 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 ésta ley señala

ARTÍCULO 136.- 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.

ARTÍCULO 137.- 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.

ARTÍCULO 138.- Todos los acuerdos y resoluciones emitidos por las autoridades a que se refiere esta Ley 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 esta Ley.

ARTÍCULO 139.- 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 de la Capital del Estado, 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 esta Ley 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 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.

ARTÍCULO 140.- 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.



ARTÍCULO 141.- 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.

ARTÍCULO 142.- En lo no previsto en este Título respecto de notificaciones, será aplicable supletoriamente el capítulo relativo del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTÍCULO 143.- 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.

ARTÍCULO 144.- 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.

ARTÍCULO 145.- 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 esta Ley 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.



ARTÍCULO 146.- 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.

ARTÍCULO 147.- 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 esta ley.

ARTÍCULO 148.- 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.



ARTÍCULO 149.- El recurso de revisión se presentará ante el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

ARTÍCULO 150.- Desde el auto inicial, el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, 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 Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, se otorgue por el promovente dentro de los tres días hábiles siguientes al acuerdo. 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.

ARTÍCULO 151.- El recurso deberá rechazarse de plano cuando sea presentado extemporáneamente.

ARTÍCULO 152.- Realizada la audiencia, el Secretario de Obras Públicas del Estado pondrá a disposición del Gobernador de la Entidad 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Morelos.

SEGUNDO.- Los asuntos que se estén tramitando actualmente y aquellos que se presenten hasta antes de la expedición del presente reglamento a que se refiere esta Ley, se atenderán conforme a lo establecido en la reglamentación aplicable de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos, publicada el 31 de Enero de 1980 y de la



Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, publicada el 23 de Marzo de 1979.

TERCERA.- Hasta en tanto no se expida la reglamentación correspondiente, quedarán en suspenso las disposiciones relativas al dictamen de Impacto Urbano y Ambiental que debe emitir CEAMA (Comisión Estatal de Agua y Medio Ambiente), que puedan producir un Impacto significativo en el medio ambiente o en la Estructura Urbana de los Centros de Población.

Salón de Sesiones del H. Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Yecapixtla del Estado de Morelos a los cuatro días del mes de diciembre del dos mil siete.

TERCERO.- Se derogan todos los reglamentos, disposiciones administrativas y circulares que se opongan al presente ordenamiento. Así lo resolvieron y aprobaron por, UNANIMIDAD los miembros del Honorable Ayuntamiento, en la sesión celebrada en el Palacio Municipal, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil siete.

A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
C. PROFESORA JULIA ELIZABETH ARAGÓN ARIAS
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.
C. ELOY GALLARDO TRUJILLO
SÍNDICO MUNICIPAL.
C. PROFESORA LIDIA CORTES DASA
REGIDORA
C. GABRIEL GARCÍA URUEÑA
REGIDOR.
C. FANNY YOSSELINE BALDOVINOS GARCÍA
REGIDORA
C. ING. ERNESTO MARCELO MENDEZ GARCIA
REGIDOR
C. LUIS MORALES CEDILLO
REGIDOR
C. ING. SETH MARCELINO MELENDEZ GUTIÉRREZ
SECRETARIO MUNICIPAL



En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, y 64 de la Ley Orgánica Municipal de esta Entidad Federativa, ordeno se imprima, publique en el Periódico Oficial del Estado de Morelos y se le de debido cumplimiento.- En el Municipio de Yecapixtla Morelos, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil siete.

C. PROFESORA JULIA ELIZABETH ARAGÓN ARIAS
PRESIDENTA MUNICIPAL DE YECAPIXTLA, MORELOS.
C. ING. SETH MARCELINO MELENDEZ GUTIÉRREZ
SECRETARIO MUNICIPAL
RÚBRICAS