



**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 MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS,  
CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE AYALA  
2010**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación	2010/09/23
Publicación	2010/10/06
Vigencia	2010/10/07
Expidió	H. Ayuntamiento de Ayala, Morelos
Periódico Oficial	4840 Segunda Sección "Tierra y Libertad"



## Modificación del Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala 2010.

M.V.Z. Isaac Pimentel Rivas, Presidente Municipal Constitucional de Ayala, Morelos, en uso de las facultades que me confieren los artículos 55 fracción II y 160 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

El Honorable Ayuntamiento de Ayala, Morelos en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 112 y 113 de la Constitución Política del Estado de Morelos, 53 fracción II, 155, 156 y 159 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos;

### **CONSIDERANDO:**

Con respecto a lo marcado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" en su número 4736 de fecha 26 de agosto del 2009, cuya función primordial definir las bases para regular y controlar la planeación y administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable en el Estado de Morelos, en términos de lo dispuesto en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria.

La iniciativa propicia el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable, donde se respete ante todo el medio ambiente, haciendo obligatoria la presentación del dictamen de impacto ambiental en cualquier fraccionamiento, condominio o conjunto urbano; se promueve la consulta ciudadana, como medio de participación democrática en la planeación urbana, con la finalidad de que todos los actores interactúen en un marco de respeto de la ley, propiciando dar certeza jurídica a los inversionistas y transparencia a los ciudadanos.

La comisión dictaminadora coincide en que una planificación estratégica debe armonizar el interés público y el interés privado, a efecto de propiciar un desarrollo urbano sustentable con formulación y ejecución de planes urbanos con sustento en el ambiente ecológico, a corto, mediano y largo plazo; cumpliendo principios de equidad, descentralismo, previsión de servicios básicos, generación de fuentes de trabajo y concertación con los agentes sociales para el desarrollo, sobre todo en materia de vivienda.



Por otra parte, la nueva ley que aboga la ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable, pretende con ello dar un nuevo orden temático y estructural más asequible a los ciudadanos a quienes se les aplicará.

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

Los ayuntamientos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere esta ley, contarán en su estructura de gobierno con una unidad administrativa de apoyo técnico y operativo en materia de planeación y administración urbana.

## **REGLAMENTO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Las disposiciones de este reglamento son de orden público y tienen por objeto definir las bases para regular y controlar la planeación y administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable del Municipio de Ayala, Mor.

De igual manera se regulará todo lo referente a: fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio de Ayala, Mor.

**Artículo 2.** Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

- I. Acción urbana: Urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo introducción o mejoramiento de infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y servicios, la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, y demás procesos tendientes al uso y aprovechamiento del suelo urbano;
- II. Administración urbana: La estructura de orden público establecida bajo un marco de actuación programática institucional, para operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de



las resoluciones administrativas de las acciones urbanas de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, en sus distintas variables de modificación o regularización; así como en materia de regulación de usos y destinos del suelo, las constancias de zonificación y las licencias de uso de suelo y de destino;

III. Área no urbanizable: Superficie que, en razón de su naturaleza, función o destino, no debe incorporarse al desarrollo urbano, o esté sujeta a restricciones en su aprovechamiento;

IV. Área urbana: Área habitada o urbanizada, es decir la ciudad misma, más el área contigua edificada, con usos de suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria, por terrenos de uso no urbano, como bosques, sembradíos o cuerpos de agua;

V. Asentamiento humano: Establecimiento de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VI. Ayuntamiento: El Honorable Ayuntamiento de Ayala, Morelos;

VII. Carta urbana: Representación gráfica de la estrategia urbana contenida en los programas de desarrollo urbano sustentable, en la que se establecen los usos y destinos del suelo dentro de los límites del centro de población;

VIII. Carta de ordenamiento territorial: Representación gráfica de la estrategia urbana contenida en los programas de desarrollo urbano sustentable, en la que se establecen los usos y destinos del suelo en el ámbito de competencia municipal;

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

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



- XI. Comisión Estatal: La Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- XII. Comisión Municipal: La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- XIII. Condominio: Régimen jurídico en el que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se constituya un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;
- XIV. Conjunto urbano: Modalidad de acción urbana en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo, y que puede incluir dos o más acciones contempladas en el artículo 51 de este Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como en el Título Séptimo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.
- XV. Consejo Estatal: Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, órgano institucional de participación de la sociedad organizada;
- XVI. Consejo Municipal: Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, órgano institucional de participación de la sociedad organizada, auxiliar de las autoridades municipales en el proceso de planeación del desarrollo urbano sustentable;
- XVII. Constancia de zonificación: Resolución administrativa por medio de la cual la autoridad municipal es encargada de la administración de los programas de desarrollo urbano sustentable en un centro de población, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados y la reglamentación complementaria en un predio determinado, a solicitud de su propietario;
- XVIII. Derecho de vía: Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación o carretera estatal, cuya anchura y dimensiones fija la autoridad competente, la cual no podrá ser inferior a 20 metros a cada lado del eje del camino. Tratándose de carreteras de dos cuerpos, se medirá a partir del eje de cada uno de ellos



- XIX. Desarrollo regional: Proceso de crecimiento económico, urbano y social en un territorio determinado, con el objeto de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación y conservación del medio ambiente;
- XX. Desarrollo urbano sustentable: Proceso de planeación sustentable y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXI. Destinos del suelo: Fines públicos futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano sustentable;
- XXII. Dictamen de congruencia: Documento mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, revisa y resuelve sobre la congruencia entre el contenido de un programa de desarrollo urbano sustentable, promovido por la autoridad municipal, respecto a las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable;
- XXIII. 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 sustentable;
- XXIV. Dictamen de impacto vial: Documento mediante el cual establece la afectación e impacto vial producido por la alteración de la estructura urbana en puntos específicos del centro de población; el cual deberá ser revisado y aprobado por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal
- XXV. Dirección General: Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- XXVI. Dirección Municipal: Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- XXVII. Director General: Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- XXVIII. Director Municipal: Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- XXIX. División: Cuando de un predio se forman dos o más límites, sin que exceda de cinco, con o sin apertura de calle;



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

XXXI. Equipamiento urbano: Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en donde se proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas;

XXXII. Fraccionamiento: Lotificación de un predio en seis o más fracciones con o sin apertura de calle susceptible de urbanización, que puede contener calles generales, accesos y servicios públicos, en los términos de este Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos y demás disposiciones aplicables;

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

XXXIV. Fusión: Cuando dos o más predios limítrofes se integran para formar un todo; Infraestructura urbana: Sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes y servicios para el buen funcionamiento de los centros de población;

XXXV. Licencia de uso de suelo: Documento expedido por la autoridad municipal autoridad competente, mediante el cual se autoriza a un predio o zona, un uso destino específico en un centro de población con apego a los programas de desarrollo urbano sustentable respectivos;

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

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

XXXVIII. Obras de Urbanización: Conjunto de obras consistentes en: red hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación de calles, guarniciones y planta de tratamiento, así como las demás que establezcan como obligación los oficios de



autorización; a llevarse a cabo por las personas físicas o morales, que pretendan realizar alguna acción urbana.

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

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

XLI. Presidente Municipal: Presidente Municipal Constitucional de Ayala.

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

XLIII. EL CAYA: El Programa de Ordenación de la Zona Intermunicipal de Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan.

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

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

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



XLVII. Reglamento: Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Morelos.

XLVIII. Regularización: Proceso de autorización de cualquiera de las consumadas, contempladas en el Título VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos;

XLIX. Reservas Territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, conforme a los programas de desarrollo urbano sustentable;

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

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

LII. Sistema Urbano Estatal: Conjunto de ciudades de diferentes rangos que integran una región al articularse en torno a un centro regional y que representan la unidad fundamental para el impulso de políticas de redistribución de la población y para el ordenamiento del territorio;

LIII. Usos del suelo: Los fines particulares, actuales o futuros, a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

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

LVIII. Zonificación primaria: Determinación de las áreas que integran un centro de población tales como las áreas urbanizadas, urbanizables y de conservación



y preservación ecológica, conforme lo establezcan los programas de desarrollo urbano sustentable,

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

LX. Las demás leyes, reglamentos, autoridades, comisiones o instituciones relacionadas, se les designaran con su nombre completo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ATRIBUCIONES**

**Artículo 3.** Son autoridades con atribuciones para la aplicación del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias como lo establece el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución política del Estado Libre y Soberano de Morelos, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del estado de Morelos y demás legislación y reglamentos aplicables, las siguientes:

- a) El Ayuntamiento;
- b) El Presidente Municipal;
- c) El Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- d) El Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- e) La Comisión de Conurbación Intermunicipal del CAYA; y
- f) La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala.

**Artículo 4.** Corresponden a los municipios a través de las autoridades señaladas en el artículo anterior, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, revisar, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano sustentable y los que de éstos se deriven, determinando la zonificación primaria y secundaria, así como sus correspondientes normas técnicas, en los niveles de planeación de competencia municipal que así lo requieran, evaluando y vigilando su cumplimiento;



- II. Participar en la formulación del programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable, así como en los programas de ordenación de las zonas conurbadas intermunicipales y regionales que impacten su territorio;
- III. Administrar la zonificación prevista en los programas municipales de desarrollo urbano sustentable, de centros de población y los demás que de estos deriven, regulando y controlando las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones;
- VII. Celebrar con la federación, el estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de desarrollo urbano sustentable, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la legislación aplicable;
- IX. Coordinarse y asociarse con el estado y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en los reglamentos municipales aplicables;
- X. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- XI. Expedir las resoluciones administrativas en materia de usos del suelo, así como las autorizaciones de fusiones, divisiones, modificaciones, fraccionamiento, régimen en condominio y conjuntos urbanos, de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano sustentable vigentes, demás normas y legislación aplicables;
- XII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano sustentable y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XIII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano sustentable, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIV. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, programas de desarrollo urbano



sustentable y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la normatividad municipal;

XV. Implementar en coordinación con las autoridades estatales competentes, acciones que eviten el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

XVI. Convenir con el ejecutivo del estado para que éste asuma funciones y/o servicios de competencia municipal;

XVII. Delegar al ejecutivo del estado, las funciones en materia de planeación y administración urbana, otorgándole a la autoridad estatal un porcentaje del 12%, por concepto del pago de derechos causados por las autorizaciones o licencias emitidas (como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos); esto cuando el municipio solicite la intervención de la Secretaría y/o no ejerza sus funciones por causa de fuerza mayor o falta de capacidad administrativa.

XVIII. Contratar las asesorías, consultorías y estudios que se requieran en Materia de planeación urbana, considerando para tal efecto las disposiciones legales y reglamentarias para la contratación.

XIX. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los programas de desarrollo urbano sustentable, y

XX. Regularizar mediante procedimientos administrativos todos aquellos trámites de su competencia que no hayan sido correctamente realizados o que en su caso, no hayan sido concluidos, imponiendo al interesado, una multa de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal aplicable al tiempo de la regularización.

XXI. Las demás que les señale este reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 5.** El municipio, contará con un órgano de asesoría y consulta de carácter honorífico, en materia de desarrollo urbano sustentable, denominado Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 6.** El Consejo Municipal estará integrado de la manera siguiente:

I. Un Presidente. Que será el Presidente Municipal, o la persona que este designe para los efectos de acudir con voz y voto a las sesiones del consejo;



II. Un Secretario Técnico. Que será el Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;

III. Vocales. Los que se requieran de acuerdo a la materia, y que podrá ser un representante de cámaras, colegios, asociaciones y organizaciones, de instituciones académicas y de investigación en el municipio y del sector social y privado; así como, un representante del gobierno estatal.

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

**Artículo 7.** Las sesiones del Consejo Municipal serán válidas cuando asistan más de la mitad de sus miembros. Las decisiones del Consejo Municipal, se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. El Presidente del Consejo Municipal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

**Artículo 8.** La organización y funcionamiento del Consejo Municipal, se establecerá en su Reglamento Interno.

**Artículo 9.** El consejo municipal, coordinará sus acciones con el Consejo Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen.

**Artículo 10.** Son atribuciones del Consejo Municipal, las siguientes:

I. Asesorar al Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano sustentable, así como opinar respecto de los programas que se realicen en el Municipio, o con otros municipios;

II. Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar y revisar los programas que se deriven del desarrollo urbano sustentable en el Municipio;

III. Proponer acciones permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con los programas de desarrollo urbano sustentable municipales;

IV. Solicitar la opinión del Consejo Estatal en algún asunto específico;

V. Evaluar a solicitud de la Presidencia Municipal, los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes;

VI. Elaborar y aprobar su reglamentación o lineamientos internos;



VII. Proponer las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano sustentable y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, y  
VIII. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

#### **CAPÍTULO CUARTO FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 11.** Corresponde al municipio dentro de su respectivo ámbito de competencia observar que las acciones urbanas contenidas en este capítulo se desarrollen en los lugares o zonas previstas para la función específica que vayan a desempeñar, ajustándose estrictamente al presente Reglamento, los programas de desarrollo urbano sustentable y la legislación ambiental vigente, federal o estatal.

**Artículo 12.** Ninguna autorización de las modalidades contenidas en el presente capítulo podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. La autoridad municipal dentro de su competencia podrá impedirlo o aplicar la sanción correspondiente tanto al servidor público, como a los particulares por la infracción de esta disposición.

**Artículo 13.** Queda prohibido a todo propietario o poseedor, cualesquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, que realice alguna de las acciones urbanas a que se refiere el presente capítulo y en las que se lleven a cabo venta de lotes, edificaciones, se abran calles o se ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente autorización por las autoridades municipales competentes para ello.

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



Independientemente de las acciones legales que se inicien en contra del infractor, también se hará acreedor a una multa de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente en el Municipio al tiempo de la infracción.

**Artículo 14.** Previo a la autorización de un fraccionamiento, condominio y/o conjunto urbano, la autoridad competente se cerciorará de que con ese proyecto se obtenga el óptimo aprovechamiento de las superficies a urbanizar; la seguridad de la propiedad privada y su posesión pacífica, continua y pública; además de que se cuenta con la infraestructura urbana y el establecimiento y uso apropiado de los servicios públicos generales; seguridad, comodidad y condiciones de imagen urbana y ambiental, procurando el respeto a la iniciativa personal.

**Artículo 15.** Para la obtención del oficio de ocupación en desarrollos que pretendan constituirse bajo regímenes de fraccionamiento, condominio o conjunto urbano; la autoridad municipal solicitará como requisito indispensable la presentación de la autorización del régimen que emita la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como todos y cada uno de los trámites que por la naturaleza del desarrollo, debe obtener ante las autoridades municipales del H. Ayuntamiento Municipal de Ayala, Morelos.

**Artículo 16.** Toda autorización de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, otorgadas por la autoridad municipal, previo a su inscripción ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, deberá ser protocolizada ante notario público del Estado de Morelos, quienes en el caso que corresponda están obligados a requerir a los desarrolladores la escrituración, a favor del Municipio en el caso de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, de la superficie del área de donación que será la señalada en la autorización del proyecto respectivo.

En todo proyecto de fraccionamiento y/o conjunto urbano, se destinará un área de donación a favor del Municipio correspondiente al 10 % del área vendible, para el caso de condominios será el 10 % sobre la superficie total del predio. La autoridad municipal determinará el lugar más apropiado o conveniente del área de donación. En caso de que el proyecto de fraccionamiento, condominio y/o conjunto urbano; no asegure que se cumplan con los requerimientos de las normas de equipamiento urbano y exista interés por parte del propietario o desarrollador de



continuar con el mismo, este podrá convenir con el Ayuntamiento a realizar las obras necesarias para cumplir con las mismas.

**Artículo 17.** La autoridad podrá convenir con el interesado, que la donación en especie pueda otorgarse en lugar distinto al predio sujeto de autorización, siempre y cuando el valor comercial del predio que se done, sea del mismo valor comercial que el predio original y su ubicación sea estratégica para el desarrollo municipal, pudiendo el Ayuntamiento, darle un uso que sea para beneficio y/o aprovechamiento del Ayuntamiento o en su caso, realizar su venta para la obtención del ingreso económico por el valor comercial del inmueble donado, siendo requisito que la venta se realice de acuerdo a los valores previos determinados por especialista en la materia de perito valuador.

Tratándose de predios con una superficie mayor a 10,000 metros cuadrados, será obligatoria la donación en especie. Para los predios menores de 10,000 metros cuadrados, el Municipio podrá convenir con el propietario y/o desarrollador que la superficie del área de donación a que refiere los artículos que anteceden, sea cubierta en forma pecuniaria equivalente al monto del avalúo comercial que se le designe al predio considerando la urbanización, emitido por institución de crédito, comercial, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador, expedida por la Secretaría de Educación Pública y el valor comercial no será menor al señalado en el avalúo catastral. Dicho monto será enterado a la Tesorería Municipal correspondiente, destinando un porcentaje inmediata y directamente a constituir el Fondo de Reserva Territorial.

**Artículo 18.** La vigencia de las autorizaciones otorgadas en este capítulo será de dos años, misma que podrá ser cancelada o renovada previo cumplimiento a los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**Artículo 19.** Cualquiera de las acciones contenidas en el presente capítulo que se encuentren consumadas, podrán ser objeto de regularización solo si se actualiza una de las siguientes hipótesis:

- I. Que exista resolución judicial con motivo de juicio de división de la cosa común;



II. En caso de división, predios con cuya edificación tenga una antigüedad por lo menos, de cinco años. Para efecto de este párrafo en ningún momento se tomara en consideración una barda o muro medianeros, para establecer dicha antigüedad, y

III. Tratándose de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, éstos deberán estar consolidados y contar con la infraestructura urbana mínima, entendiéndose por esto red hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación de calles, guarniciones y planta de tratamiento.

IV. Aquellas en las que el Consejo Municipal, instruya a las áreas competentes a su regularización siempre y cuando se encuentre justificada la acción.

**Artículo 20.** Las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y/o conjuntos urbanos, deberán garantizarse mediante fianza, que en caso de incumplimiento, será ejecutada directamente por el Municipio. Las fianzas que se otorguen para garantizar las obras de urbanización de las acciones urbanas, deberán continuar vigentes mientras no se concluyan las mismas.

En casos excepcionales, a juicio de la Comisión Municipal, o bien de la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, también podrán garantizarse las obras de urbanización, con garantía hipotecaria, gravándose lotes o viviendas del proyecto a desarrollar, tomándose como referencia hasta tres veces el monto de las obras de urbanización. Dicha garantía será inscrita en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, y no podrá ser liberada hasta el total cumplimiento de las obras de urbanización.

Así también, el Ayuntamiento por medio de las áreas competentes, podrá dar inicio al procedimiento administrativo y económico-coactivo en contra de la empresa desarrolladora o titular del proyecto en caso de incumplimiento con las obras de urbanización.

Solo podrá prorrogarse el plazo concedido para las obras de urbanización, hasta por una mitad del original plazo, y siempre que el ejercicio de la administración no se encuentre en el último semestre de su gestión, en cuyo caso, el plazo concedido a la empresa desarrolladora será improrrogable y se hará acreedora a sanciones incluso de carácter económico de conformidad con la ley de ingresos



municipal aplicable al momento del incumplimiento y a juicio de las autoridades municipales, en cuyo caso, la fianza deberá de ser renovada en base a presupuestos y valores vigentes al momento de la renovación.

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

**Artículo 21.** Las autoridades competentes para conocer, resolver y aprobar las acciones a que refiere el presente capítulo, serán:

- I. La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; y
- II. La Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

**Artículo 22.** Corresponde a la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos dentro del ámbito de su respectiva competencia, analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, en los casos donde la superficie o el número de fracciones sean superiores a las señaladas en la fracción I del artículo 23. Así como imponer las medidas de seguridad y sanciones por violaciones al presente Reglamento.

**Artículo 23.** A la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, les compete:

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

## **LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS**



**Artículo 24.** La Comisión Municipal será instalada en la primera sesión ordinaria del año por el Presidente Municipal, quien la presidirá, a su vez previo acuerdo del Honorable Cabildo el Presidente nombrará a los funcionarios públicos que integrarán la comisión municipal conforme al artículo 41 fracción XI de la Ley Orgánica Municipal, debiendo integrarla el cuerpo de carácter técnico, jurídico y administrativo del Ayuntamiento

Corresponde a la Comisión Municipal dentro del ámbito de su respectiva competencia, analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, en los casos donde la superficie o el número de fracciones sean superiores a las señaladas en la fracción I del artículo 158 de la ley. Así como imponer las medidas de seguridad y sanciones por violaciones al presente Reglamento, por conducto de las áreas competentes en coordinación con la Dirección Jurídica del Ayuntamiento Municipal.

**Artículo 25.** La Comisión Municipal sesionará ordinariamente el tercer viernes de cada mes, previa convocatoria por escrito, que expedirá el secretario técnico por lo menos con setenta y dos horas de anticipación; señalándose desde la primera sesión del año, el día, la hora y el lugar en que se realizaran las sesiones.

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

**Artículo 26.** Al iniciar la sesión, el secretario técnico comprobará la existencia del quórum, el que se formará con la asistencia de la mayoría de los integrantes de la comisión municipal, que tengan derecho a voto, siendo necesaria la asistencia del presidente o su representante. Cuando falte el secretario técnico, el presidente designará a cualquiera de los miembros presentes de la comisión municipal, para el desempeño de las funciones que a él le corresponden. El secretario técnico dará lectura al orden del día o relación de asuntos que deban tratarse. El acta deberá firmarse por los miembros de la Comisión Municipal que asistan a la sesión y el acuerdo o acuerdos serán acatados por todos aún cuando no hubiesen



asistido. En caso de que al momento de la sesión no existiera el quórum legal el Presidente o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice en forma extraordinaria dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, en donde se tratarán los asuntos del orden del día, con los integrantes asistentes a la misma y los acuerdos serán válidos por todos los miembros, aún sin haber asistido a la sesión.

**Artículo 27.-** la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, estará integrada por:

- I. El Presidente Municipal, quien la presidirá por sí o el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su representación;
- II. El Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, quien fungirá como secretario técnico de la comisión;
- III. El Director Jurídico del Municipio, quien fungirá como asesor jurídico de la comisión;
- IV. Un Representante de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos urbanos, como primer vocal
- V. Un representante de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado; como segundo vocal
- VI. Un Representante de la Delegación del Registro Agrario Nacional en el Estado; como tercer vocal
- VII. El Regidor de la Comisión de Desarrollo Urbano, como cuarto vocal
- VIII. Un Representante del Sistema Operador de Agua Potable y Saneamiento de Ayala, como quinto vocal
- IX. Un Representante de la Oficina de Impuesto Predial y Recaudación de Rentas, como sexto vocal
- X. Un Representante de la Oficina de Catastro; como séptimo vocal
- XI. Un Representante del área de Ecología y Medio Ambiente del Municipio, como octavo vocal
- XII. El Presidente o Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, como invitado.

A las sesiones podrán asistir por invitación en casos específicos en los que por la especialidad del tema lo requiera de la comisión municipal un representante de otros organismos o dependencias y un representante de los colegios de arquitectos e ingenieros, los cuales tendrán voz pero no voto.



## FUSIÓN Y DIVISIÓN

**Artículo 28.** Toda solicitud de autorización de fusión o división con o sin apertura de calle, incluso en términos de regularización, deberá presentar los siguientes requisitos:

- A) Solicitud dirigida al Director General de Des. Urb. y Obras Páb. y/o Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- B) Copia certificada ante notario de la Escritura Pública;
- C) Copia de la credencial de elector del propietario;
- D) En caso de gestoría carta poder simple en original;
- E) Copia de credencial de elector del gestor;
- F) Un croquis de la ubicación del predio con suficientes referencias;
- G) 07 copias 60 x 90 cm. del plano del proyecto (Fusión o División) en papel bond doblados a tamaño carta, (en pie de plano deberá presentar croquis de localización, datos del predio, datos del propietario, clave catastral, norte y cuadro de áreas);
- H) Plano catastral, actualizado y verificado en campo;
- I) Ultimo recibo de pago del impuesto predial;
- J) Certificado de libertad de gravamen, en original (trámite ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio);
- K) Constancia del Registro Agrario Nacional (RAN) de que le predio no es ejidal ni comunal, en original (no se requiere cuando la escritura sea de CORETT o presente Título de propiedad);
- L) Constancia de factibilidad del agua potable para cada una de las fracciones;  
y
- M) Licencia de uso de suelo con sus condicionantes cubiertas.
- N) Los demás que considere necesarios la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor.

**Artículo 29.** Las autorizaciones de división de un predio en hasta cinco fracciones se considerará como tal, y no podrá otorgarse con posterioridad autorización de división alguna sobre el mismo predio cuando éste continúe a nombre del mismo propietario a quien se otorgo la autorización inicial; de otorgarse en dichas condiciones, será considerado como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones correspondientes a dicha acción.



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

**Artículo 30.** Deberá entenderse por división para efectos de regularización cuando las fracciones existentes por su condición física y jurídica no cumplan con el mínimo de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, con una antigüedad mayor de cinco años, teniendo los poseedores el carácter de dueños, y una posesión pacífica, continua, pública y cierta.

## FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 31.** Los fraccionamientos en el Municipio se clasifican:

A) Por su uso de suelo:

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

B) Por su modo de ejecución:

- I. De urbanización inmediata.- son aquellos en los que el fraccionador, persona física o moral, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a que queda obligado mediante fianza, dentro de un término que no exceda de dos años a partir de la fecha de autorización;
- II. De urbanización por etapas.- son aquellos en los que debido a su extensión, características y costo, la autoridad municipal podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva;
- 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 este reglamento; 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 32.** A toda solicitud de autorización para fraccionamiento, cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos y documentos:

- A) Solicitud dirigida al Director General de Des. Urb. y Obras Púb. y/o Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- B) Copia certificada ante notario de la Escritura Pública.
- C) Copia de la credencial de elector del propietario.
- D) En caso de gestoría carta poder notarial en original.
- E) Copia de credencial de elector del gestor.
- F) Un croquis de la ubicación del predio con suficientes referencias.
- G) Plano catastral, actualizado y verificado en campo.
- H) Ultimo recibo de pago del impuesto predial.
- I) Certificado de libertad de gravamen (trámite ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio)
- J) Constancia del Registro Agrario Nacional (RAN) de que le predio no es ejidal ni comunal (no se requiere cuando la escritura sea de CORETT o presente Título de propiedad)
- K) Constancia de factibilidad de agua potable, del sistema operador de agua potable y saneamiento, para cada una de las fracciones, o en su caso de la Comisión Nacional del Agua.
- L) Copia de la Licencia de uso de suelo con sus condicionantes cubiertas.
- M) Constancia de factibilidad de energía eléctrica, por la Comisión Federal de Electricidad.



N) Planos generales de: Sembrado general, instalación hidráulica, instalación sanitaria, Instalación eléctrica, en caso de construcción: plantas arquitectónicas, cortes hidrosanitarios, fachadas, plantas de conjunto y techos. 07 copias de cada uno, en papel bond doblados a tamaño carta, firmados por un D.R.O. registrado en el municipio, y un corresponsable estructural registrado en el municipio en caso de requerirse.

O) Especificaciones del proyecto.

P) Memoria descriptiva del proyecto.

Q) Presupuesto por partidas y calendario de obra, que no exceda de dos años.

R) Copia del Reglamento Interno del fraccionamiento.

S) Cuando se trate de pozo perforado por el Desarrollador o persona distinta a favor de quien se haya otorgado la titularidad del pozo de agua, por la Comisión Nacional del Agua, deberá entregar los documentos que establezcan la cesión de la titularidad a favor del Municipio de Ayala, y el titular y/o desarrollador deberá realizar a su costa todo el trámite y gestión del cambio de titular.

T) Los demás que considere necesarios la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor.

**Artículo 33.** Las preventas y promesas de ventas de lotes requerirán la autorización expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, quien fijará con precisión los requisitos que deben llenarse en cada caso; asimismo, vigilará la publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos autorizados a fin de que la calidad y servicio que se ofrezca sean efectivamente los autorizados, para el cumplimiento de este apartado, se podrá auxiliar de otras áreas del ayuntamiento.

**Artículo 34.** Además de los requisitos señalados en el artículo 32 de este Reglamento; los propietarios y desarrolladores que soliciten autorización de fraccionamientos cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, tendrán las siguientes obligaciones:

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



concluyan con las mismas; debiendo informar en tiempo y forma sobre los avances en el cumplimiento de las obras de urbanización.

II. A iniciar la promoción del fraccionamiento cuando se haya autorizado y haya cubierto la fianza o garantía y obtenido el permiso de ventas;

II. Garantizar el cabal funcionamiento de los servicios públicos durante un año, a partir de la fecha de entrega del fraccionamiento a la autoridad municipal. Para este efecto deberá otorgar, ante la Tesorería Municipal, fianza o garantía suficiente por vicios ocultos, a juicio de la misma;

IV. Ceder al Municipio en forma gratuita, las superficies que, conforme a la autorización respectiva, estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente, y

V. Donar, protocolizar y escriturar ante Notario Público, a favor del Municipio según corresponda, una superficie del 10% del predio, calculada sobre el área vendible del mismo.

VI.- A tener a la vista, en la obra, los planos y autorizaciones con el sello y firma de las autoridades municipales correspondientes; y

VII. - A cumplir las disposiciones del dictamen de impacto ambiental.

VIII.- A cumplir los requerimientos que señale el dictamen de impacto urbano, o en su caso a apoyar al municipio con dichos requerimientos de acuerdo como lo determine la autoridad municipal competente.

IX.- Las demás que considere necesarias la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor

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

**Artículo 35.** 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 y el frente mínimo que el programa de desarrollo urbano sustentable correspondiente determine.



**Artículo 36.** En todo caso cuando se autoricen fraccionamientos de urbanización cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, el ayuntamiento dentro de su respectiva competencia territorial, está obligado a:

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

**Artículo 37.** Todo propietario o desarrollador que se le autorice la constitución de un fraccionamiento ya sea de ejecución inmediata o por etapas está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de plazo no mayor de dos contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva; debe entenderse por municipalización, el acto formal mediante el cual el desarrollador entrega al ayuntamiento, los inmuebles, el equipamiento urbano e infraestructura correspondientes, que se encuentran en posibilidad de operar eficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios.

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

Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, debiendo de mantener vigente las fianzas otorgadas, por lo que el incumplimiento de lo anterior, originara que el Ayuntamiento de inicio al procedimiento administrativo y sancionatorio en su caso de su incumplimiento.

**Artículo 38.** El proceso de municipalización se llevará a cabo mediante las siguientes fases o momentos:

- I. Inspección;
- II. Recepción en fase de operación;



III. Inspección final, y  
IV. Entrega y recepción final.

**Artículo 39.** En todo fraccionamiento, las áreas verdes corresponderán por lo menos al 10% de la superficie total del predio, y preferentemente deberá ser un predio funcional para las actividades recreativas y de esparcimiento que pueda desarrollar la población que vivirá en ese fraccionamiento.

**Artículo 40.** Para los efectos de este reglamento, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador o asociación de colonos legalmente constituida, al ayuntamiento 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 este 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 41.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse por cada etapa, cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa autorizada. Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes.

## RÉGIMEN DE CONDOMINIO

**Artículo 42.** El régimen de condominio requiere para su otorgamiento además de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano



Sustentable del Estado de Morelos y el presente reglamento, la observancia de la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

**Artículo 43.** Podrán sujetarse al régimen de condominio, todo predio o edificación concluida o en proceso de construcción, siendo obligatorio para tal efecto que el propietario manifieste su voluntad expresamente ante la autoridad correspondiente de sujetarse a este régimen.

**Artículo 44.** La autoridad competente liberará la fianza y/o garantía, una vez que se haya revisado y validado el cumplimiento de las acciones proyectadas, misma que deberá mantenerse vigente hasta en tanto se concluya con las mismas.

**Artículo 45.** A toda solicitud para la autorización del condominio, el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos y documentos:

- A) Solicitud dirigida al Director General de Des. Urb., y Obras Púb. y/o Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- B) Copia certificada ante notario de la Escritura Pública del predio.
- C) Copia de la identificación del propietario, en el caso de no ser el propietario el solicitante, carta poder notarial, y copia de identificación de ambos.
- D) Original el Certificado de Libertad de Gravamen.
- E) Pago del impuesto predial actualizado.
- F) Plano catastral verificado en campo actualizado.
- G) Constancia del Registro Agrario Nacional (RAN) de que el predio no es ejidal ni comunal. (no se requiere cuando la escritura sea de CORETT o presente Título de propiedad).
- H) Licencia de uso del suelo con plano autorizado y sus condicionantes cubiertas.
- I) Constancia de factibilidad de agua potable, del sistema operador de agua potable y saneamiento, para cada uno de los lotes en condominio, o en su caso de la Comisión Nacional del Agua.
- J) Constancia de factibilidad de energía eléctrica, por la comisión federal de Electricidad.
- K) Voluntad notarial del propietario, de destinar la propiedad al régimen del Condominio.



- L) Reglamento interno de funcionamiento, del condominio.
- M) Plano general del Condominio. 7 copias
- N) Plano arquitectónico de cada una de las partes. 7 copias
- O) Plano de instalaciones: Hidráulicas, sanitarias y eléctricas. 7 copias
- P) Especificaciones del proyecto. 7 copias
- Q) Presupuesto desglosado por partidas y calendario de obras.
- R) Memoria descriptiva del proyecto.
- S) Cuando se trate de pozo perforado por el Desarrollador o persona distinta a favor de quien se haya otorgado la titularidad del pozo de agua, por la Comisión Nacional del Agua, deberá entregar los documentos que establezcan la cesión de la titularidad a favor del Municipio de Ayala, y el titular y/o desarrollador deberá realizar a su costa todo el trámite y gestión del cambio de titular.
- T) Los demás que considere necesarios la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor.

Las copias de los planos deberán entregarse en papel bond doblados a tamaño carta, firmados por un D.R.O. registrado en el municipio, y un corresponsable estructural registrado en el municipio en caso de requerirse.

**Artículo 46.** Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades:

- I. Condominio edificado vertical u horizontal: En el que cada condómino es propietario exclusivo de una unidad condominal de uso privativo y condeño de las áreas, instalaciones y construcciones de uso común;
- II. Condominio de terrenos o lotes: En el que un predio, previa las autorizaciones legales, se constituye en unidades condominales. En ningún caso los lotes de propiedad exclusiva serán menores a las superficies señaladas por su tipo de uso de suelo. En el caso del condominio de lotes habitacionales no se permitirá por ningún motivo que la superficie sea menor a noventa metros cuadrados y un frente mínimo de seis metros.
- III. Condominio Mixto: En el que dentro de un mismo proyecto concurren las características a que se refieren las dos fracciones anteriores.

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



**Artículo 47.** Los condominios por su uso de suelo pueden ser:

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

**Artículo 48.** Además de los requisitos contemplados en el presente reglamento y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, los propietarios y desarrolladores que soliciten autorización de condominio, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Realizar con sus propios recursos, las obras de urbanización y demás establecidas o fijadas en el proyecto autorizado;
- II. Para efectos de la fracción anterior, el desarrollador otorgará la fianza a que refiere la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos;
- III. Donar y protocolizar, ante Notario Público, a favor del Municipio que corresponda, una superficie del 10% (diez por ciento) del predio a desarrollar, calculada sobre la superficie total, y
- IV.- A tener a la vista, en la obra, los planos y autorizaciones con el sello y firma de las autoridades municipales correspondientes; y
- V. - A cumplir las disposiciones del dictamen de impacto ambiental.
- VI.- A cumplir los requerimientos que señale el dictamen de impacto urbano, o en su caso a apoyar al municipio con dichos requerimientos de acuerdo como lo determine la autoridad municipal competente.
- VI. Las demás que considere necesarias la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor.

**Artículo 49.** En el caso de la superficie del área de donación que corresponda al predio a desarrollar, ésta no deberá ser parte del condominio, debiendo tramitarse la división correspondiente; cuando el espacio donado se encuentre dentro del desarrollo, la autoridad municipal no ocupará el capital o los espacios donados para uso distinto a lo establecido por este reglamento, siendo posible un uso distinto cuando se trate de predio donado en lugar diferente al del desarrollo.



**Artículo 50.** Las vialidades de los desarrollos en condominios habitacionales horizontales y verticales tendrán las siguientes características de diseño:

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

### **CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 51.** Un conjunto urbano podrá contener acciones de fusión, división, fraccionamiento y condominio, y en todo caso deberá cumplirse con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones relativos a cada acción urbana, así como ajustarse a las normas de equipamiento urbano; el conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas de desarrollo urbano sustentable.

**Artículo 52.** A toda solicitud para la autorización del conjunto urbano, el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos y documentos:

- A) Solicitud dirigida al Director General de Des. Urb., y Obras Púb. y/o Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.
- B) Copia certificada ante notario de la Escritura Pública del predio.
- C) Copia de la identificación del propietario, en el caso de no ser el propietario el solicitante, carta poder notarial, y copia de identificación de ambos.
- D) Original el Certificado de Libertad de Gravamen.
- E) Pago del impuesto predial actualizado.
- F) Plano catastral verificado en campo actualizado.
- G) Constancia del Registro Agrario Nacional (RAN) de que le predio no es ejidal ni comunal (no se requiere cuando la escritura sea de CORETT o presente Título de propiedad).
- H) Licencia de uso del suelo con plano autorizado y sus condicionantes cubiertas.



- I) Constancia de factibilidad de agua potable, del sistema operador de agua potable y saneamiento, para cada uno de los lotes en condominio, o en su caso de la Comisión Nacional del Agua.
- J) Constancia de factibilidad de energía eléctrica, por la comisión federal de electricidad.
- K) Voluntad notarial del propietario, de destinar la propiedad al régimen del Condominio (en caso de que incorpore este régimen en el desarrollo).
- L) Reglamento interno de funcionamiento, del conjunto urbano.
- M) Plano general del Condominio. 7 copias
- N) Plano arquitectónico de cada una de las partes. 7 copias
- O) Plano de instalaciones: Hidráulicas, sanitarias y eléctricas. 7 copias
- P) Especificaciones del proyecto. 7 copias
- Q) Presupuesto desglosado por partidas y calendario de obras.
- R) Memoria descriptiva del proyecto.
- S) Cuando se trate de pozo perforado por el Desarrollador o persona distinta a favor de quien se haya otorgado la titularidad del pozo de agua, por la Comisión Nacional del Agua, deberá entregar los documentos que establezcan la cesión de la titularidad a favor del Municipio de Ayala, y el titular y/o desarrollador deberá realizar a su costa todo el trámite y gestión del cambio de titular.
- T) Los demás que considere necesarios la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Ayala, Mor.

**Artículo 53.** 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 54.** Cada una de las acciones urbanas contenidas en este capítulo solo 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 a la legislación en materia ambiental estatal y/o federal que se encuentre vigente. La autoridad competente hará las provisiones necesarias y obligará a que éstas se cumplan.



**Artículo 55.** 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 el Comercio.

**Artículo 56.** A toda solicitud, debidamente requisitada, de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, la autoridad municipal, una vez integrado el expediente, se presentará ante la Comisión Municipal en Sesión Ordinaria para su análisis y acuerdo que conforme a derecho proceda.

Una vez efectuado lo anterior, deberá emitir y notificar por escrito la resolución correspondiente dentro de los treinta días hábiles contados a partir del acuerdo emitido en sesión por la comisión municipal; 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 hiciere 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 57.** Todo propietario o poseedor, cualesquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, que fusione, divida, fraccione o modifique, violando las disposiciones del 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 58.** El municipio podrá suscribir con el gobierno del estado convenios de coordinación para la aplicación de medidas de desgravación y desregulación para estimular la construcción de vivienda de interés social o popular, siempre que éstas no impliquen afectación económica al Municipio.

**Artículo 59.** 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 60.** 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.
- V. Que se encuentre libre de gravamen.

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

**Artículo 60.** La autoridad municipal podrá realizar, por conducto del personal debidamente autorizado, realizará visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este reglamento y demás ordenamientos que de él se deriven.

**Artículo 61.** El Presidente Municipal a través del Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, tendrá la facultad para imponer sanciones, multas, en el ámbito de su competencia, por las infracciones a este Reglamento, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran para preservar la seguridad, salubridad y tranquilidad en materia de asentamientos humanos.

**Artículo 62.** Cualquier tema no contemplado en el presente Reglamento, se podrá remitir para su: verificación, entendimiento, ordenamiento u otra situación a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

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

**Artículo 63.** Las sanciones a que se harán acreedores los que violen las disposiciones de la ley y del presente reglamento se encuentran establecidas en lo



general en el capítulo III artículos 204 al 215 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

**Artículo 64.** Los propietarios, poseedores de predios de propiedad privada o tenencia social, ejidal y comunales que dividan o fusionen predios sin la autorización correspondiente se harán acreedores a una sanción de cien a mil quinientos salarios mínimos vigentes en la zona.

**Artículo 65.** 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 de cien a mil quinientas veces el salario mínimo vigente en la zona, 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 y
- V. Si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, el municipio demolerá las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS RECURSOS**



**Artículo 66.** Los actos, resoluciones o acuerdos dictados con motivo de la aplicación del presente reglamento, podrán ser impugnados mediante los recursos administrativos previstos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y la Ley de procedimiento administrativo del Estado de Morelos.

### **TRANSITORIOS**

**Primero.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Tierra y Libertad", órgano informativo que edita el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

**Segundo.** Se derogan las disposiciones administrativas de carácter municipal, que contravengan al presente reglamento.

**Tercero.** Lo no previsto por el presente reglamento será resuelto mediante acuerdo del H. Ayuntamiento de Ayala, Morelos.

Dado en la Ciudad de Ayala, Morelos, el día veintitrés del mes de Septiembre del año dos mil diez, en el salón "Gral. Emiliano Zapata", sede del Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Ayala, Morelos.

**C. Isaac Pimentel Rivas**

**Presidente Municipal Constitucional**

**C. Leonardo Severo Suarez Pérez.**

**Sindico Municipal de Ayala Morelos**

**C. Benito de León Sánchez**

**Regidor de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y Patrimonio Municipal**

**C. Irene Sosa Gutiérrez**

**Regidora de Hacienda, Programación y Presupuesto,  
Equidad de Género, Seguridad Pública y Tránsito Municipal**

**Profr. Ramiro Mercado Rosas**

**Regidor de Servicios Públicos Municipales y Asuntos Migratorios**

**C. Raúl Torres Benítez**

**Regidor de Derechos Humanos, Gobernación y Reglamentos**



**C. Lucina Rodríguez Sánchez**  
**Regidora de Asuntos de la Juventud, Asuntos Indígenas,**  
**Colonias y Poblados, Planificación y Desarrollo.**

**C. Pedro Guzmán Sánchez**  
**Regidor de Bienestar Social y Turismo**  
**Profr. Néstor Pérez Vázquez**

**Regidor de Educación, Cultura y Recreación y**  
**Protección Ambiental.**

**Enf. Gral. Mayra Concepción Aragón Clara**  
**Regidora de Desarrollo Agropecuario y Coordinación**  
**de Organismos Descentralizados**

**Profr. Manuel García Hernández**  
**Regidor de Desarrollo Económico, Protección del Patrimonio Cultural.**

En consecuencia remítase al M.V.Z. Isaac Pimentel Rivas, Presidente Municipal Constitucional de este municipio, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano informativo que edita el gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el reglamento municipal de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos del Municipio de Ayala, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

**C. ISAAC PIMENTEL RIVAS**  
**Presidente Municipal Constitucional**  
**C. ESTEBAN MARCO ANTONIO FUENTES MALPICA**  
**Secretario Municipal del Honorable Ayuntamiento**  
**Rúbrica.**

**NOTAS:**

**REFORMA VIGENTE.-** En la publicación del Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 4840 Segunda Sección de 2010/10/06 dice que se modifica el Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Ayala, Morelos, quedando en términos del Segundo Transitorio sin efectos el siguiente Reglamento:

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE AYALA,**  
**MORELOS**



Fecha de Aprobación	2002/10/01
Fecha de Publicación	2002/11/06
Vigencia	2002/11/07
Expidió	H. Ayuntamiento Municipal de Ayala Morelos
Periódico Oficial	4218 "Tierra y Libertad"

**Diciembre 18 de 2003**

DOCTOR MIGUEL OCTAVIO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE AYALA, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 55 FRACCIÓN II Y 160 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:

EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AYALA, MORELOS EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 112 Y 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, 53 FRACCIÓN II, 155, 156 Y 159 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS; Y,

**CONSIDERANDO:**

CON RESPECTO A LO MARCADO EN LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD" EN SU NÚMERO 4071 DE FECHA 23 DE AGOSTO DEL 2000, CUYA FUNCIÓN PRIMORDIAL ES LA DE REGULAR LA PLANEACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE MORELOS Y ESTABLECER LAS NORMAS BÁSICAS PARA EL ESTABLECIMIENTO O EN SU CASO LA ADECUACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS SOBRE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, QUE EXPIDAN LAS AUTORIDADES COMPETENTES, PRETENDIENDO ESTABLECER LAS NORMAS QUE LOGREN LA CONCURRENCIA DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES EN LA MATERIA.

LA MENCIONADA LEY ATIENDE A LAS CONSIDERACIONES Y NECESIDADES ACTUALES DEL DESARROLLO URBANO EN LA ENTIDAD, CONSERVANDO LOS PRINCIPIOS DE NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CONFORME A LOS PRINCIPIOS DE LOS ARTÍCULOS: 27, 73 Y 115; ASÍ COMO LO MENCIONADO EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

DE ACUERDO A LA LEY SE FIJARÁN LAS NORMAS BÁSICAS PARA PLANEAR Y REGULAR LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN EN NUESTRO ESTADO.

DEFINE TAMBIÉN LA LEY, LAS ATRIBUCIONES POR LAS CUALES EL GOBIERNO DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS PODRÁN ZONIFICAR SU TERRITORIO, RESERVAS, USOS Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS, ASÍ COMO LA REGULACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, LA PROMOCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DIGNAS, LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA, EL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LA SEGURIDAD, EL LIBRE TRÁNSITO Y ACCESIBILIDAD REQUERIDAS PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

EN LOS TÉRMINOS DE LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES, EL REGLAMENTO DE ESTA LEY DEBERÁ CONTEMPLAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS: CLARA DELIMITACIÓN DE LA MATERIA QUE REGULA; DEFINICIÓN

Aprobación	2010/09/23
Publicación	2010/10/06
Vigencia	2010/10/07
Expidió	H. Ayuntamiento de Ayala, Morelos
Periódico Oficial	4840 Segunda Sección "Tierra y Libertad"



DE LOS SUJETOS OBLIGADOS; OBJETO SOBRE EL QUE RECAE LA REGLAMENTACIÓN O REGULACIÓN; FIN QUE SE PRETENDE ALCANZAR; DERECHOS Y OBLIGACIONES; AUTORIDADES RESPONSABLES; FACULTADES, ATRIBUCIONES Y LIMITACIONES DE LAS AUTORIDADES; SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD; Y RECURSOS JURÍDICOS- ADMINISTRATIVOS.

POR LO ANTERIOR EXPUESTO EL EJECUTIVO DEL MUNICIPIO TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

**REGLAMENTO.**  
**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** CONFORME A LO PREVISTO EN: ESTE REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE AYALA, MORELOS Y LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS, SON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES A QUIENES CORRESPONDEN APLICAR TODO LO DISPUESTO EN ESTE CAPÍTULO EN LO REFERENTE A: FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES, QUE SE PROMUEVAN RESPECTO DE LOS LOTES O PREDIOS UBICADOS EN EL TERRITORIO DE SU MUNICIPIO, ASÍ COMO PROPICIAR LA DESREGULACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES RESPECTIVOS Y DICTAR LOS ACUERDOS QUE CORRESPONDA EN FORMA PRONTA Y EXPEDITA; ESTAS DISPOSICIONES SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA LOS SECTORES: PUBLICO, SOCIAL Y PRIVADO.

**ARTÍCULO 2.-** PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO SE DENOMINARÁN:

- I.- A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS, COMO: "LA LEY".
  - II.- AL REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE AYALA, COMO: "EL REGLAMENTO".
  - III.- AL MUNICIPIO DE AYALA, MORELOS, COMO: "EL MUNICIPIO".
  - IV.- AL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE AYALA, COMO: "EL PRESIDENTE".
  - V.- A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, COMO: "LA COMISIÓN MUNICIPAL".
  - VI.- A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, COMO: "LA DIRECCIÓN GENERAL".
  - VII.- AL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, COMO: "EL DIRECTOR GENERAL".
  - VIII.- A LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, COMO: "LA DIRECCIÓN MUNICIPAL".
  - IX.- AL DIRECTOR MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, COMO: "EL DIRECTOR MUNICIPAL".
  - X.- AL PROGRAMA DE ZONA CONURBADA: CUAUTLA, AYALA, YECAPIXTLA Y ATLATLAHUCAN, COMO: "CAYA".
- LAS DEMÁS LEYES, REGLAMENTOS, AUTORIDADES, COMISIONES O INSTITUCIONES RELACIONADAS, SE LES DESIGNARAN CON SU NOMBRE COMPLETO.

**ARTÍCULO 3.-** LA COMISIÓN MUNICIPAL SERÁ INSTALADA EN LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO POR EL



PRESIDENTE, QUIEN LA PRESIDIRÁ, A SU VEZ PREVIO ACUERDO DEL HONORABLE CABILDO EL PRESIDENTE NOMBRARÁ A LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS QUE INTEGRARÁN LA COMISIÓN MUNICIPAL CONFORME AL ARTÍCULO 55 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, O RATIFICARÁ ALGUNO O TODOS LOS NOMBRAMIENTOS HECHOS CON ANTERIORIDAD.

**ARTÍCULO 4.-** LA COMISIÓN MUNICIPAL SESIÓNARÁ ORDINARIAMENTE EL SEGUNDO MIÉRCOLES DE CADA MES, PREVIA CONVOCATORIA; SEÑALÁNDOSE DESDE LA PRIMERA SESIÓN DEL AÑO, EL DÍA, LA HORA Y EL LUGAR EN QUE SE REALIZARAN LAS SESIONES.

LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS REQUERIRÁN CONVOCATORIA PREVIA Y POR ESCRITO, QUE EXPEDIRÁ EL SECRETARIO TÉCNICO POR LO MENOS CON CUARENTA Y OCHO HORAS DE ANTICIPACIÓN, POR ACUERDO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL O DE QUIEN PRESIDA EN SU REPRESENTACIÓN. EN CADA SESIÓN EXTRAORDINARIA, NO PODRÁN TRATARSE MAS DE DOS ASUNTOS ESPECÍFICOS Y LOS ASUNTOS GENERALES QUE SEAN DE MERO TRÁMITE.

**ARTÍCULO 5.-** AL ABRIRSE CADA SESIÓN, EL SECRETARIO TÉCNICO COMPROBARA LA EXISTENCIA DEL QUÓRUM, EL QUE SE FORMARÁ CON LA ASISTENCIA DE LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL, QUE TENGAN DERECHO A VOTO, SIENDO NECESARIA LA ASISTENCIA DEL PRESIDENTE O SU REPRESENTANTE. CUANDO FALTE EL SECRETARIO TÉCNICO, EL PRESIDENTE DESIGNARÁ A CUALQUIERA DE LOS MIEMBROS PRESENTES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL, PARA EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES QUE A ÉL LE CORRESPONDEN. EL SECRETARIO TÉCNICO DARÁ LECTURA A EL ORDEN DEL DÍA O RELACIÓN DE ASUNTOS QUE DEBAN TRATARSE. SE REDACTARÁ CON PRECISIÓN EL ACUERDO QUE RECAIGA SOBRE CADA ASUNTO, EL CUAL SERÁ TRANSCRITO EN EL LIBRO DE ACTAS DEBIDAMENTE ENUMERADO. EL ACTA DEBERÁ FIRMARSE POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN MUNICIPAL QUE ASISTAN A LA SESIÓN Y EL ACUERDO O ACUERDOS SERÁN ACATADOS POR TODOS AÚN CUANDO NO HUBIESEN ASISTIDO. EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE LA SESIÓN NO EXISTIERA EL QUÓRUM LEGAL EL PRESIDENTE O SU REPRESENTANTE DETERMINARÁ, SI LO CONSIDERA NECESARIO, QUE LA SESIÓN SE REALICE EN FORMA EXTRAORDINARIA DENTRO DE LAS CUARENTA Y OCHO HORAS SIGUIENTES, EN DONDE SE TRATARÁN LOS ASUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA, CON LOS INTEGRANTES ASISTENTES A LA MISMA Y LOS ACUERDOS SERÁN VÁLIDOS POR TODOS LOS MIEMBROS, AÚN SIN HABER ASISTIDO A LA SESIÓN.

**ARTÍCULO 6.-** DEBERÁ ENTENDERSE POR:

- I.- FUSIÓN, CUANDO DOS O MÁS PREDIOS LÍMITROFES SE UNEN PARA FORMAR UN TODO;
- II.- DIVISIÓN, CUANDO DE UN PREDIO SE FORMAN DOS O MÁS LÍMITROFES, SIN QUE EXCEDA DE CINCO, CON O SIN APERTURA DE CALLE;
- III.- FRACCIONAMIENTO, LA DIVISIÓN DE UN PREDIO EN FRACCIONES REGULARES O IRREGULARES EN UN NÚMERO DE SEIS O SUPERIOR, CON O SIN APERTURA DE CALLES;
- IV.- CONDOMINIO, EL RÉGIMEN JURÍDICO EN QUE COEXISTE UN DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD SOBRE CADA UNA DE LAS UNIDADES EN QUE SE CONSTITUYA UN INMUEBLE SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDIVIDUAL, POR TENER SALIDA 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, FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO.

**ARTÍCULO 7.-** NINGUNA AUTORIZACIÓN DE LAS MODALIDADES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR PODRÁ REALIZARSE CUANDO OBSTRUYAN O IMPIDAN UNA SERVIDUMBRE O UN SERVICIO PÚBLICO, POR LO QUE SERÁ NULO 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 8.-** LAS AUTORIZACIONES DE DIVISIONES DE HASTA CINCO FRACCIONES DEBERÁN APEGARSE A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- I.- NO SE AUTORIZARÁ UNA DIVISIÓN CUANDO ÉSTA DÉ COMO RESULTADO UNA FRACCIÓN MENOR A LO SEÑALADO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO O AL LOTE MÍNIMO QUE MARCA ESTE REGLAMENTO, 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 IMPONE ESTE REGLAMENTO Y REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

**ARTÍCULO 9.-** 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 A FAVOR DEL MUNICIPIO LA TRASMISIÓN 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 EL PRESENTE 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 TRASMISIÓN GRATUITA Y SIN CONDICIÓN ALGUNA, DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO CORRESPONDIENTES A LAS ÁREAS DE DONACIÓN, MISMAS QUE EQUIVALEN AL DIEZ POR CIENTO DEL ÁREA VENDIBLE;
- 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 10.-** 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 11.-** CADA UNA DE LAS ACCIONES URBANAS CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO SOLO 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 A LA LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL ESTATAL Y/O FEDERAL QUE SE ENCUENTRE VIGENTE. LA AUTORIDAD COMPETENTE HARÁ LAS PREVISIONES NECESARIAS Y OBLIGARÁ A QUE ÉSTAS SE CUMPLAN.

**ARTÍCULO 12.-** 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, DEPENDENCIA QUE SE ABSTENDRÁ DE HACER LA INSCRIPCIÓN RESPECTIVA CUANDO CAREZCA DE LA AUTORIZACIÓN.

**ARTÍCULO 13.-** PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, QUE SEAN EN FAVOR DEL MUNICIPIO, LOS SOLICITANTES DE ACCIONES URBANAS A QUE SE REFIERE ESTE CAPÍTULO SE REGISTRARÁN POR LO QUE SEÑALA LA LEY DE INGRESOS DE ESTE MUNICIPIO. LAS OBLIGACIONES FISCALES ESTATALES SE REGISTRARÁN POR LO QUE ESTABLEZCA EL CÓDIGO FISCAL PARA EL ESTADO DE MORELOS, LA LEY GENERAL DE HACIENDA DEL ESTADO, Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES.

**ARTÍCULO 14.-** A TODA SOLICITUD, DEBIDAMENTE REQUISITADA, DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO, CONJUNTO URBANO, O SU MODIFICACIÓN, LA AUTORIDAD MUNICIPAL, UNA VEZ INTEGRADO EL EXPEDIENTE, SE PRESENTARÁ ANTE LA COMISIÓN EN SESIÓN QUE CORRESPONDA PARA SU ANÁLISIS Y ACUERDO QUE CONFORME A DERECHO PROCEDA, DEBIENDO LA AUTORIDAD MUNICIPAL UNA VEZ LO ANTERIOR, EMITIR Y NOTIFICAR POR ESCRITO LA RESOLUCIÓN CORRESPONDIENTE DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL ACUERDO EMITIDO EN SESIÓN POR LA COMISIÓN MUNICIPAL; DE LO CONTRARIO, SE ENTENDERÁ QUE LA AUTORIZACIÓN HA SIDO CONCEDIDA Y SE PROCEDERÁ AL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES CORRESPONDIENTES, INDEPENDIEMENTE DE LAS SANCIONES A QUE SE HICIERE 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 15.-** TODO PROPIETARIO O POSEEDOR, CUALESQUIERA QUE SEA EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA, QUE FUSIONE, DIVIDA, FRACCIONE O MODIFIQUE, VIOLANDO LAS DISPOSICIONES DEL 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 16.-** EL MUNICIPIO PODRÁ SUSCRIBIR CON EL GOBIERNO DEL ESTADO CONVENIOS DE COORDINACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE DESGRAVACIÓN Y DESREGULACIÓN PARA ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O POPULAR.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

**ARTÍCULO 17.-** 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.

**ARTÍCULO \*18.-** LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 231 DE LA LEY, ESTARÁ INTEGRADA POR:

- I.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL, QUIEN LA PRESIDIRÁ POR SÍ O POR EL TITULAR DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES;
- 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; Y
- VII.- UN REPRESENTANTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

A LAS SESIONES PODRÁN ASISTIR POR INVITACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL UN REPRESENTANTE DE OTROS ORGANISMOS O DEPENDENCIAS Y UN REPRESENTANTE DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS.

**NOTA:**

**REFORMA VIGENTE:** Antes de la modificación al presente artículo publicada en el POEM 4228 de fecha 18/12/2002 decía: "ARTICULO 18.- LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 231 DE LA LEY, ESTARÁ INTEGRADA POR:

- I.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL, QUIEN LA PRESIDIRÁ POR SÍ O POR EL TITULAR DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES;
- 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; Y



VII.- UN REPRESENTANTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.  
LOS INTEGRANTES DE ESTA COMISIÓN TENDRÁN VOZ Y VOTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS ACUERDOS.  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL, TENDRÁ VOTO DE CALIDAD DE CASO DE EMPATE.  
A LAS SESIONES PODRÁN ASISTIR POR INVITACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL UN REPRESENTANTE DE OTROS ORGANISMOS O DEPENDENCIAS, O UN REPRESENTANTE DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS, QUIENES SOLO TENDRÁN VOZ PERO NO VOTO."

**ARTÍCULO 19.-** SON ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS:

- I.- CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS, Y SUS MODIFICACIONES, QUE SE ESTABLEZCA EN EL PRESENTE REGLAMENTO;
- II.- CONSTITUIR LA COMISIÓN EN AQUELLOS CASOS QUE SEAN MAYORES DE 5000 M2;
- III.- IMPONER LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES POR VIOLACIONES A ESTE REGLAMENTO;
- IV.- VIGILAR LA OPERACIÓN DEL FONDO PARA ADQUISICIÓN DE TIERRA, DERIVADO DEL PAGO PECUNIARIO DE ÁREAS DE DONACIÓN Y;
- V.- LAS DEMÁS QUE POR ACUERDO EXPRESO DETERMINE LA COMISIÓN MUNICIPAL EN TÉRMINOS DEL PRESENTE ORDENAMIENTO.

**ARTÍCULO 20.-** LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS ESTARÁ INTEGRADA POR:

- I.- EL DIRECTOR;
- II.- UNA ÁREA DE RECEPCIÓN;
- III.- UNA ÁREA TÉCNICA;
- IV.- UNA ÁREA JURÍDICA Y
- V.- UNA ÁREA DE USO DEL SUELO.

**ARTÍCULO 21.-** LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS TENDRÁ LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES:

- I.- CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS, Y SUS MODIFICACIONES, QUE LE ESTABLEZCA EL REGLAMENTO;
- II.- LA FACULTAD DE AUTORIZAR AQUELLOS CASOS MENORES DE 5000 M2.
- III.- INFORMAR A LA DIRECCIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, DE LAS AUTORIZACIONES CONCEDIDAS;
- IV.- VIGILAR QUE SE CUMPLAN TODOS LOS REQUISITOS Y FORMALIDADES PARA CADA UNA DE LAS ACCIONES DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS; Y
- IV.- SUPERVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS AUTORIZACIONES EN LOS TÉRMINOS EN QUE FUERON OTORGADAS.

CAPÍTULO TERCERO

REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE: FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.



**ARTÍCULO 22.-** PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE UNA DIVISIÓN O FUSIÓN, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- 1.- SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.
- 2.- ESCRITURA CON LA QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD.
- 3.- COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO, EN EL CASO DE NO SER EL PROPIETARIO EL SOLICITANTE, CARTA PODER NOTARIAL.
- 4.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- 5.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO.
- 6.- PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- 7.- CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE QUE EL PREDIO NO ES EJIDAL O COMUNAL.
- 8.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO CON PLANO AUTORIZADO.
- 9.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, DEL SISTEMA OPERADOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO, PARA CADA UNA DE LAS FRACCIONES, O EN SU CASO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
- 10.- PLANO DEL PROYECTO DE: FUSIÓN O DIVISIÓN, Y
- 11.- LOS DEMÁS QUE SEÑALE EL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 23.-** PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- 1.- SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.
- 2.- ESCRITURA CON LA QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD.
- 3.- COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO, EN EL CASO DE NO SER EL PROPIETARIO EL SOLICITANTE, CARTA PODER NOTARIAL.
- 4.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- 5.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO.
- 6.- PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- 7.- CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE QUE EL PREDIO NO ES EJIDAL O COMUNAL.
- 8.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO CON PLANO AUTORIZADO.
- 9.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, DEL SISTEMA OPERADOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO, PARA CADA UNA DE LAS FRACCIONES, O EN SU CASO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
- 10.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA, POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- 11.- PLANOS GENERALES DE: LOTIFICACIÓN, INSTALACIÓN HIDRÁULICA, INSTALACIÓN SANITARIA E INSTALACIÓN ELÉCTRICA.
- 12.- ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
- 13 - MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.
- 14 - PRESUPUESTO POR PARTIDAS Y CALENDARIO DE OBRAS, QUE NO EXCEDA DE DOS AÑOS.
- 15 - LOS DEMÁS QUE SEÑALE EL REGLAMENTO DE LA LEY.

**ARTÍCULO 24.-** PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE UN CONDOMINIO, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON



LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- 1.- SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.
- 2.- ESCRITURA CON LA QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD.
- 3.- COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO, EN EL CASO DE NO SER EL PROPIETARIO EL SOLICITANTE, CARTA PODER NOTARIAL.
- 4.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.**
- 5.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO.
- 6.- PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- 7.- CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE QUE EL PREDIO NO ES EJIDAL O COMUNAL.
- 8.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO CON PLANO AUTORIZADO.
- 9.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, DEL SISTEMA OPERADOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO, PARA CADA UNO DE LOS CONDOMINIOS, O EN SU CASO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
- 10.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA, POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- 11.- VOLUNTAD NOTARIAL DEL PROPIETARIO, DE DESTINAR LA PROPIEDAD AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.
- 12.- REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO, DEL CONDOMINIO.
- 13.- PLANO GENERAL DEL CONDOMINIO.
- 14.- PLANO ARQUITECTÓNICO DE CADA UNA DE LAS PARTES.
- 15.- PLANOS DE INSTALACIONES: HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS.**
- 16.- ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
- 17.- PRESUPUESTO DESGLOSADO POR PARTIDAS Y CALENDARIO DE OBRAS.
- 18.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO Y
- 19.- LOS DEMÁS QUE SEÑALE EL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 25.-** SON REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE UN CONJUNTO URBANO LOS SIGUIENTES:

- 1.- SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.
- 2.- ESCRITURA CON LA QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD.
- 3.- COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO, EN EL CASO DE NO SER EL PROPIETARIO EL SOLICITANTE, CARTA PODER NOTARIAL.
- 4.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- 5.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO.
- 6.- PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- 7.- CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE QUE EL PREDIO NO ES EJIDAL O COMUNAL.
- 8.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO Y PLANO AUTORIZADO.
- 9.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE, DEL SISTEMA OPERADOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO, PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO, O EN SU CASO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
- 10.- CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA, POR LA COMISIÓN FEDERAL DE



ELECTRICIDAD.

- 11.- PLANO (S) TOPOGRÁFICO.
- 12.- PLANTA GENERAL DEL CONJUNTO.
- 13.- PLANO (S) DE LOTIFICACIÓN.
- 14.- PLANO (S) DE SEMBRADO DE VIVIENDAS.
- 15.- PLANO (S) DE EDIFICIO TIPO.
- 16.- PLANO (S) DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA.
- 17.- PLANO (S) DE INSTALACIÓN SANITARIA.
- 18.- PLANO (S) DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA.
- 19.- ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
- 20.- PRESUPUESTO DESGLOSADO POR PARTIDAS Y CALENDARIO DE OBRAS.**
- 21.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO Y
- 22.- LOS DEMÁS QUE SEÑALE EL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 26.-** LOS REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN DE CUALQUIER DESARROLLO, SE SOLICITARÁN DE ACUERDO A SUS PROPIAS CARACTERÍSTICAS, POR LA DIRECCIÓN MUNICIPAL.

CAPÍTULO CUARTO

DISPOSICIONES GENERALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 27.-** NINGÚN FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS SE PODRÁ LLEVAR A CABO SI EL PROPIETARIO NO CUENTA CON LA AUTORIZACIÓN QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 28.-** ES OBLIGACIÓN DEL FRACCIONADOR O DEL PROPIETARIO, URBANIZAR A SU COSTA LOS TERRENOS QUE COMPRENDA EL FRACCIONAMIENTO, LAS VÍAS PÚBLICAS, ESPACIOS VERDES, LAS ÁREAS E INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS; TODO DENTRO DE LOS PLAZOS, ESPECIFICACIONES Y PROGRAMAS DE OBRAS QUE SE APRUEBEN.

**ARTÍCULO 29.-** 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 PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 30.-** LOS FRACCIONAMIENTOS PODRÁN CONSTRUIRSE EN SECCIONES O ETAPAS CUANDO LA EXTENSIÓN DEL PREDIO O PREDIOS LO PERMITA O 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 31.-** LOS FRACCIONAMIENTOS SE DEBERÁN PROTOCOLIZAR ANTE UN NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO DE MORELOS, POR CUENTA DEL FRACCIONADOR CUYA ESCRITURA CONTENDRÁ: LA TOTALIDAD DE



LOTES APROBADOS, EL 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, ESTA ESCRITURA SE INSCRIBIRÁ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

**ARTÍCULO 32.-** PARA EL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, SE DEBERÁ PRESENTAR FIANZA DE GARANTÍA QUE CUBRA EL CIENTO POR CIENTO DEL COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 33.-** LAS PREVENTAS Y PROMESAS DE VENTA DE LOTES REQUERIRÁN LA AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL, QUIEN FIJARÁ CON PRECISIÓN LOS REQUISITOS QUE DEBEN LLENARSE EN CADA CASO PARA OTORGAR LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL; ASIMISMO, VIGILARÁ Y HARÁ QUE SE CUMPLAN Estrictamente estas disposiciones.

**ARTÍCULO 34.-** 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 35.-** 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 FRACCIONADOR 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 ESTE REGLAMENTO 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 36.-** LOS FRACCIONAMIENTOS 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 OCHO METROS.

C) DE INTERÉS SOCIAL.- LOTES DE 90 A 120 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE OCHO METROS.

II.- COMERCIALES;

III.- INDUSTRIALES:

A) INDUSTRIA LIGERA Y MEDIANA.

B) INDUSTRIA PESADA.

IV.- MIXTOS; Y

V.- CEMENTERIOS.

**ARTÍCULO 37.-** LOS FRACCIONAMIENTOS, POR SU MODO DE EJECUCIÓN, PODRÁN SER:

I.- DE URBANIZACIÓN INMEDIATA.- SON AQUELLOS EN LOS QUE EL FRACCIONADOR, PERSONA FÍSICA O



MORAL, DEBE LLEVAR A EFECTO LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A QUE QUEDA OBLIGADO MEDIANTE FIANZA, DENTRO DE UN TÉRMINO QUE NO EXCEDA DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN;

II.- DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.- SON AQUELLOS EN LOS QUE DEBIDO A SU EXTENSIÓN, CARACTERÍSTICAS Y COSTO, LA AUTORIDAD MUNICIPAL PODRÁ AUTORIZAR AL FRACCIONADOR O PROMOVENTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS, DE ACUERDO A LOS PLAZOS, REQUISITOS Y ZONAS QUE SE DETERMINEN EN LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA; Y

III.- DE URBANIZACIÓN POR COOPERACIÓN.- SON AQUELLOS EN LOS CUALES UN GRUPO SOCIAL LEGALMENTE CONSTITUÍDO 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 ESTE REGLAMENTO; 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 38.-** LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN LOS FRACCIONAMIENTOS DEBERÁN AJUSTARSE A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO 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 39.-** LOS FRACCIONADORES, PROMOTORES Y/O PROMOVENTES QUE SOLICITEN AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN INMEDIATA O POR ETAPAS, TENDRÁN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

- I.- CUMPLIR CON LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO Y LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES;
- II.- A REALIZAR, CON SUS PROPIOS RECURSOS, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EL ESTABLECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS FIJADOS EN EL PROYECTO AUTORIZADO;
- III.- A INICIAR LA PROMOCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO CUANDO SE HAYA AUTORIZADO Y HAYA CUBIERTO LA FIANZA O GARANTÍA Y OBTENIDO EL PERMISO DE VENTAS;
- IV.- A ENTREGAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL FRACCIONAMIENTO AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, CUANDO SE HAYAN CONCLUIDO LAS OBRAS Y CUENTE CON LOS SERVICIOS EN LA TOTALIDAD DE LOS LOTES PLANIFICADOS, MATERIA DE LA AUTORIZACIÓN; PREVIAMENTE



A LA RECEPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO POR PARTE DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL, EL FRACCIONADOR RECABARÁ POR ESCRITO LA OPINIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS O JUNTA DE VECINOS QUE SE HAYA CONSTITUIDO. LAS AUTORIDADES TIENEN OBLIGACIÓN DE ESCUCHARLOS SI ESTOS ASISTEN AL ACTO DE ENTREGA-RECEPCIÓN, A FIN DE QUE LOS FRACCIONADORES DEN CUMPLIMIENTO A SUS DEMANDAS; EL FRACCIONADOR SE OBLIGA A PROMOVER CONTRACTUALMENTE LA CREACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS O JUNTA DE VECINOS;

V.- A GARANTIZAR EL CABAL FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DURANTE UN AÑO, A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA DEL FRACCIONAMIENTO A LA AUTORIDAD MUNICIPAL 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 AL PRESENTE REGLAMENTO, A LA REGULACIÓN ESTABLECIDA EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES;

VIII.- A DONAR AL MUNICIPIO UNA SUPERFICIE DEL DIEZ POR CIENTO CALCULADA SOBRE EL ÁREA VENDIBLE, OTORGANDO LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE;

IX.- A PROTOCOLIZAR ANTE NOTARIO PÚBLICO, LA DONACIÓN QUE SE MENCIONA EN EL INCISO ANTERIOR A FAVOR DEL MUNICIPIO; Y

X.- SE PODRÁN CONVENIR CON EL MUNICIPIO EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN CON EQUIPAMIENTO URBANO QUE NECESITE LA COMUNIDAD.

**ARTÍCULO 40.-** LOS AYUNTAMIENTOS, CUANDO AUTORICEN FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN INMEDIATA O POR ETAPAS, SE OBLIGAN:

I.- A LLEVAR A CABO LA SUPERVISIÓN POR SI O A TRAVÉS DE PROFESIONISTAS DEL RAMO, CON OBJETO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS;

II.- A RECIBIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS CUANDO EL FRACCIONADOR LO SOLICITE Y ACREDITE EL CABAL CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS;

III.- A EJERCER LA FIANZA O GARANTÍA PACTADA Y DESTINADA A LA CONCLUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN CUANDO ÉSTA 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 AL PRESENTE REGLAMENTO, AL 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 41.-** 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 PEDIALES 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 42.-** LOS NOTARIOS SE OBLIGAN A REQUERIR A LOS FRACCIONADORES LA PROTOCOLIZACIÓN, A FAVOR DEL MUNICIPIO QUE CORRESPONDA, DEL ÁREA DE DONACIÓN DETERMINADA EN LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA.

**ARTÍCULO 43.-** LA DEPENDENCIA DE CATASTRO, ESTATAL O MUNICIPAL, REGISTRARÁ EL ÁREA DE DONACIÓN, VERIFICARÁ EN CAMPO MEDIDAS Y COLINDANCIAS E INFORMARÁ AL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA. EN CASO DE DIFERENCIAS CON LOS DATOS APROBADOS EN EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN, INFORMARÁ A LA AUTORIDAD MUNICIPAL.

**ARTÍCULO 44.-** 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 ESTA LEY NO SE HAYA PREVISTO EL ÁREA DE DONACIÓN, DEBERÁ CONOCER LA RESOLUCIÓN Y ACOTARLA EN EL REGISTRO DEL FRACCIONAMIENTO QUE INSCRIBA.

**ARTÍCULO 45.-** PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SE ENTIENDE POR MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, EL ACTO FORMAL MEDIANTE EL CUAL SE REALIZA LA ENTREGA RECEPCIÓN POR PARTE DEL FRACCIONADOR O ASOCIACIÓN DE COLONOS LEGALMENTE CONSTITUIDA, AL AYUNTAMIENTO 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 ESTE 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 46.-** DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL AYUNTAMIENTO SERÁ LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA RECIBIR LOS BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES DESTINADOS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, POR LO QUE CUALQUIER ACTO, CONTRATO O CONVENIO QUE SE CELEBRE POR PARTE DEL FRACCIONADOR CON LA ASOCIACIÓN DE COLONOS U OTRA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE CONTRAVENGA ESTA DISPOSICIÓN, SERÁ NULO DE PLENO DERECHO. LOS FRACCIONAMIENTOS QUE SE URBANICEN POR ETAPAS, PODRÁN MUNICIPALIZARSE POR CADA ETAPA, CUANDO SE HAYAN EJECUTADO LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE CADA ETAPA AUTORIZADA. MIENTRAS UN FRACCIONAMIENTO NO SEA MUNICIPALIZADO



EL FRACCIONADOR SEGUIRÁ OBLIGADO A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES CORRESPONDIENTES.

**ARTÍCULO 47.-** 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 48.-** PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POR COOPERACIÓN, LOS PROMOTORES, LAS AUTORIDADES Y LOS ADQUIRIENTES, SE SUJETARÁN A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS: 37, 38 Y 39 DE ESTE REGLAMENTO. IGUALMENTE DEBERÁN CUMPLIRSE LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS DEL 40 AL 44 DE ESTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 49.-** 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 50.-** 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 EJIDATARIOS Y/O COMUNEROS.

**ARTÍCULO 51.-** CON RESPECTO A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO ANTERIOR, EL GOBIERNO DEL ESTADO Y/O EL 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 52.-** 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 53.-** EN EL CASO DE LA EXPROPIACIÓN CONCERTADA, LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS ACEPTARÁN EL TREINTA Y CINCO POR CIENTO DE LOS 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 54.-** EL AYUNTAMIENTO O EL 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 55.-** EN EL CASO DE DESINCORPORACIÓN DEL SUELO SOCIAL POR VÍA DE LA EXPROPIACIÓN CONCERTADA, LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES CONFORME A LO ESTABLECIDO EN SU REGLAMENTO, 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 AYUNTAMIENTO, PRESENTARÁ A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS UN ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA PROPUESTA, QUE DEBERÁ CUMPLIR CON LA NORMATIVIDAD DE ESTE REGLAMENTO, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES Y EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL.

**ARTÍCULO 56.-** 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 ADQUIRIENTES DE LOS LOTES.

**ARTÍCULO 57.-** 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 58.-** 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 DE QUE SE REQUIERAN CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DEL FRACCIONAMIENTO.

**ARTÍCULO 59.-** 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 COMPRAVENTA;
- 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 60.-** 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.- TRANSFERIR 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.

**ARTÍCULO 61.-** LOS AYUNTAMIENTOS CUANDO AUTORICEN FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA SE OBLIGAN A:

- I.- ASESORAR A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS POR SÍ O A TRAVÉS DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONISTAS EN LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL FRACCIONAMIENTO;
- II.- RECIBIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS CUANDO SE CONCLUYAN Y DISPONGA DE SERVICIOS EL FRACCIONAMIENTO, PREVIENDO LAS FACTIBILIDADES PARA SU DOTACIÓN OPORTUNA;
- III.- LLEVAR A CABO LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS POR SÍ O A TRAVÉS DE PROFESIONISTAS DEL RAMO, CON OBJETO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN AUTORIZADAS Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS;
- IV.- DESTINAR LAS ÁREAS QUE SE LE HAYAN TRANSFERIDO PARA EQUIPAMIENTO URBANO PÚBLICO QUE REQUIERA EL FRACCIONAMIENTO Y/O LA ZONA COLINDANTE Y ESTÉN PREVISTAS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE;
- V.- APROBAR EL REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO Y NORMAR SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO, CUIDANDO SIEMPRE SU APEGO AL PRESENTE REGLAMENTO, 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 ADQUIRIENTES.

CAPÍTULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO

**ARTÍCULO 62.-** EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO REQUIERE AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, ESTA SE AJUSTARÁ A LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, SIN PERJUICIO DE LA APLICACIÓN EN CUANTO A SU CONTENIDO Y NATURALEZA JURÍDICA, DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS Y DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 63.-** PUEDE SER OBJETO DE CONDOMINIO TODO LOTE, CONSTRUCCIÓN O URBANIZACIÓN DESTINADA A HABITACIÓN, COMERCIO, INDUSTRIA, OFICINA O CUALQUIER OTRO USO O DESTINO, CON LA CONDICIÓN DE QUE CONTenga LAS PARTES PRIVADAS Y ÁREAS COMUNES, SUJETÁNDOSE AL ARTÍCULO 72 INCISO IV DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 64.-** 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 CONDUENÑO 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 65.-** 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 66.-** 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 67.-** TODA PERSONA QUE SOLICITE LA AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUIR UN CONDOMINIO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES, DEBERÁ 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 68.-** EN LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES DEBERÁN SATISFACERSE TODOS LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO, Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.

**ARTÍCULO 69.-** 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 SEXTO

#### DISPOSICIONES GENERALES DE LOS CONJUNTOS URBANOS

**ARTÍCULO 70.-** EL CONJUNTO URBANO QUE SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 6 FRACCIÓN V 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 71.-** 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 72.-** 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 73.-** 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 74.-** LOS GOBIERNOS ESTATAL Y MUNICIPAL, A TRAVÉS DE LAS INSTANCIAS AGRARIAS CORRESPONDIENTES, PROMOVRÁN 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 75.-** 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 76.-** LA RECTORÍA DE LA PLANEACIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS QUEDARÁ A CARGO DE LOS GOBIERNOS ESTATAL Y MUNICIPALES.

**ARTÍCULO 77.-** 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 78.-** 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 79.-** LAS CARACTERÍSTICAS DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS, SERÁN ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 80.-** TODA PERSONA, FÍSICA O MORAL, A QUIEN 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 CORRESPONDIENTE, QUE SE OBLIGA A CONSTITUIR UN FONDO PARA ADQUISICIÓN DE TIERRA CON DESTINO PÚBLICO.

**ARTÍCULO 81.-** 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 82.-** LA SUPERFICIE QUE SEA DONADA AL MUNICIPIO DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.- QUE FÍSICAMENTE SE ENCUENTRE LIBRE Y NO ESTÉ SUJETO A CONTROVERSIAS 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.

CAPÍTULO SÉPTIMO  
DE LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN

**ARTÍCULO 83.-** LA AUTORIDAD MUNICIPAL PODRÁ REALIZAR, POR CONDUCTO DEL PERSONAL DEBIDAMENTE AUTORIZADO, VISITAS DE INSPECCIÓN PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTE REGLAMENTO Y DEMÁS ORDENAMIENTOS QUE DE ÉL SE DERIVEN.

**ARTÍCULO 84.-** EL PRESIDENTE MUNICIPAL POR CONDUCTO DEL DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, TENDRÁ LA FACULTAD PARA IMPONER SANCIONES, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, POR LAS INFRACCIONES A ESTE REGLAMENTO, ASÍ COMO PARA ACORDAR LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE SE REQUIERAN PARA PRESERVAR LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y TRANQUILIDAD EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

**ARTÍCULO 85.-** EL PRESENTE REGLAMENTO DEBERÁ RESPETAR LOS ORDENAMIENTOS DE: EL BANDO DE POLICÍA Y GOBIERNO, ASÍ COMO LOS REGLAMENTOS QUE SE DERIVEN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES Y LOS VIGENTES EN EL MUNICIPIO.

**ARTÍCULO 86.-** CUALQUIER TEMA NO CONTEMPLADO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, SE PODRÁ REMITIR PARA SU VERIFICACIÓN, ENTENDIMIENTO, ORDENAMIENTO U OTRA SITUACIÓN A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS.

**ARTÍCULO 87.-** ESTE REGLAMENTO DEBERÁ SER REVISADO CUANTAS VECES SEA NECESARIO, PARA SU MEJOR FUNCIONAMIENTO O SI ASÍ LO REQUIERE EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO EN ESTA MATERIA.



**CAPÍTULO OCTAVO**  
**DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 88.-** LAS SANCIONES A QUE SE HARÁN ACREEDORES LOS QUE VIOLAN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y DEL PRESENTE REGLAMENTO SE ENCUENTRAN ESTABLECIDAS EN LO GENERAL EN ÉL ARTÍCULO 314 DE LA LEY.

**ARTÍCULO 89.-** LOS PROPIETARIOS, POSEEDORES DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA O TENENCIA SOCIAL, EJIDAL Y COMUNALES QUE DIVIDAN O FUSIONEN PREDIOS SIN LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE SE HARÁN ACREEDORES A UNA SANCIÓN DE CIENTO A MIL QUINIENTOS SALARIOS MÍNIMOS VIGENTES EN LA ZONA.

**ARTÍCULO 90.-** 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 DE CIENTO A MIL QUINIENTAS VECES EL SALARIO MÍNIMO VIGENTE EN LA ZONA, 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 Y
- V.- SI EL PROPIETARIO O RESPONSABLE NO CUMPLIERE CON LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN ANTERIOR, EL MUNICIPIO DEMOLERÁ LAS OBRAS E INSTALACIONES REALIZADAS, CON CARGO AL INFRACTOR.

**CAPÍTULO NOVENO**  
**DE LOS RECURSOS**

**ARTÍCULO 91.-** LOS ACTOS, RESOLUCIONES O ACUERDOS DICTADOS CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO, PODRÁN SER IMPUGNADOS MEDIANTE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS PREVISTOS EN LA LEY.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** EL PRESENTE REGLAMENTO ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD", ÓRGANO INFORMATIVO QUE EDITA EL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

**SEGUNDO.-** SE DEROGAN LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER MUNICIPAL, QUE CONTRAVENGAN AL PRESENTE REGLAMENTO.



**TERCERO.-** LO NO PREVISTO POR EL PRESENTE REGLAMENTO SERÁ RESUELTO MEDIANTE ACUERDO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE AYALA, MORELOS.

**CUARTO.-** PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS ASUNTOS QUE A LA FECHA SE ENCUENTREN PENDIENTES DE RESOLUCIÓN, SE TOMARÁ EN CUENTA LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS.

DADO EN LA CIUDAD DE AYALA, MORELOS, EL DÍA PRIMERO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOS, EN EL SALÓN "PRESIDENTES", SEDE DEL CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AYALA, MORELOS.

**DOCTOR MIGUEL OCTAVIO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**PROFESOR FELIPE ACEVEDO LLAMAS**  
**SÍNDICO MUNICIPAL**

**C. C. REGIDORES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AYALA, MORELOS.**

**PROFESOR ANTONIO JUAN DOMÍNGUEZ NAJERA**  
**REGIDOR DE HACIENDA, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.**

**C. PEDRO ARTURO CAMPOS GOMEZ**  
**REGIDOR DE DESARROLLO DE OBRAS PÚBLICAS Y DERECHOS HUMANOS.**

**PROFESOR BULMARO FLAVIO GONZÁLEZ CARRILLO**  
**REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.**

**C. SANDRA LUZ BUSTOS ARENAS**  
**REGIDORA DE BIENESTAR SOCIAL Y TURISMO.**

**C. CARLOS ALBERTO ZAMARRÓN DE LEÓN**  
**REGIDOR DE DESARROLLO ECONÓMICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

**C. MARGARITA CENTENO RAMÍREZ**  
**REGIDORA DE RELACIONES PÚBLICAS, COMUNICACIÓN**

**SOCIAL, COLONIAS Y POBLADOS.**  
**PROFESOR JAIME LEANA DOMÍNGUEZ**

**REGIDOR DE EDUCACIÓN, CULTURA, DEPORTES**  
**Y PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL.**

**C. CELSO VÁZQUEZ GONZAGA**  
**REGIDOR DEL SECTOR AGROPECUARIO.**

**C. JUAN TLAZOLA ARISPE**  
**REGIDOR DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS.**  
**LICENCIADO ROGELIO SANTOS SÁNCHEZ HUICOCHEA**  
**SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**

EN CONSECUENCIA REMÍTASE AL DOCTOR MIGUEL OCTAVIO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ESTE MUNICIPIO, PARA QUE EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, MANDE PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y



LIBERTAD", ÓRGANO INFORMATIVO QUE EDITA EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, SE IMPRIMA Y CIRCULE EL REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE AYALA, MORELOS, PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO Y OBSERVANCIA.

**DOCTOR MIGUEL OCTAVIO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**LICENCIADO ROGELIO SANTOS SÁNCHEZ HUICOCHEA**  
**SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**  
**RÚBRICAS.**