



MORELOS
2018 - 2024

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

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2011/07/02
2011/02/16
2011/02/17
H. Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos.
4872 "Tierra y Libertad"



REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN.

C. LICENCIADO RODOLFO JUAN RAMÍREZ MARTÍNEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN, ESTADO DE MORELOS, A SUS HABITANTES SABED: EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN, ESTADO DE MORELOS EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE SEÑALAN 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 QUE NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA EN SU ARTÍCULO 115, SEÑALA QUE EL MUNICIPIO COMO LA FORMA DE GOBIERNO REPUBLICANO, REPRESENTATIVO Y POPULAR, QUE ADOPTARÁN LOS ESTADOS PARA SU RÉGIMEN INTERNO, ESTANDO AQUELLOS INVESTIDOS DE PERSONALIDAD JURÍDICA Y CON FACULTAD DE PODER MANEJAR SU PATRIMONIO CONFORME A LA LEY Y DEBIDO A LAS REFORMAS AL PRECEPTO CONSTITUCIONAL INVOCADO, TRAEN COMO CONSECUENCIA QUE EL MUNICIPIO ESTÉ FACULTADO PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL; PARTICIPAR EN LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SUS RESERVAS TERRITORIALES; PARTICIPAR EN LA FORMULACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO REGIONAL; AUTORIZAR, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO; INTERVENIR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA, ENTRE OTROS PUNTOS. DESDE EL PUNTO DE VISTA ESTATAL, LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA TAMBIÉN FUE REFORMADA PARA ESTAR ACORDE CON LA CONSTITUCIÓN FEDERAL; EN LO QUE A MUNICIPALIZACIÓN DE SERVICIOS SE REFIERE. ESPECÍFICAMENTE, EL CAPÍTULO VI DE NUESTRA CONSTITUCIÓN LOCAL ESTÁ A LA PAR CON LA FEDERAL, OTORGANDO AL MUNICIPIO ATRIBUCIONES EN MATERIA DE USO DE SUELO. LAS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE USO DEL SUELO QUE TIENE EL MUNICIPIO Y QUE ANTERIORMENTE CORRESPONDÍA SU APLICACIÓN AL ESTADO, SE



CONTIENEN EN LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD", ORDENAMIENTO LEGAL QUE TIENE POR OBJETO ENTRE OTROS: REGULAR Y CONTROLAR LA PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO, CONFORME A LOS PRINCIPIOS ESTABLECIDOS EN LA CONSTITUCIÓN. EL CITADO ORDENAMIENTO ESTATAL, EN SU ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO, INDICA LA OBLIGATORIEDAD QUE TANTO EL ESTADO COMO LOS MUNICIPIOS, TIENEN QUE EXPEDIR LOS REGLAMENTOS CORRESPONDIENTES A EFECTO DE CONTAR CON EL CONJUNTO DE NORMAS TÉCNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS PARA REGULAR Y CONTROLAR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LAS ATRIBUCIONES QUE LA LEY DE LA MATERIA LES OTORGÓ. EN CUANTO AL ORDENAMIENTO QUE SE PRESENTA, DENOMINADO "REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN", SE PRETENDE CON ÉSTE, ADEMÁS DE DAR CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO POR LA LEY DE LA MATERIA, REGULAR Y CONTROLAR EL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN. EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA, CONTIENE, ENTRE OTROS ASPECTOS, A LAS AUTORIDADES EN LA MATERIA, ASÍ COMO SUS ATRIBUCIONES, SEÑALANDO COMO AUTORIDAD MUNICIPAL EN LA MATERIA A LA COMISIÓN MUNICIPAL, QUE SERÁ LA MÁXIMA AUTORIDAD PARA CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES. ASIMISMO, SEÑALARÁ EL REGLAMENTO LA FORMA EN QUE ACORDARÁ Y TOMARÁ DECISIONES LA COMISIÓN MUNICIPAL Y LA CELEBRACIÓN DE SESIONES; SEÑALARÁ TAMBIÉN EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN Y LAS ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR. RESPECTO DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN Y EL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS, SE DIVIDIRÁ EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE, PARA SU MEJOR COMPRENSIÓN, EN SECCIONES, SIENDO ÉSTAS "DEL ANTEPROYECTO", "DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO", "DE LA EJECUCIÓN", "DE LA REGULARIZACIÓN DE



FRACCIONAMIENTOS” Y “DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS”. CONTINUANDO CON LOS CAPÍTULOS, EL REGLAMENTO CONTIENE OTROS RELATIVOS A LOS “NOTARIOS Y FEDATARIOS PÚBLICOS”, “LOS CONDOMINIOS” Y “LOS CONJUNTOS URBANOS”, ASÍ COMO EN LA LEY, EN EL REGLAMENTO SE PREVÉ LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN QUE EFECTUARÁN LAS AUTORIDADES MUNICIPALES EN LA MATERIA, PARA CONSTATAR LA DEBIDA OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES LEGALES EN LA MATERIA, SEÑALÁNDOSE COMO LO INDICA EN LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, LAS SANCIONES ESPECÍFICAS A APLICAR A QUIENES INFRINJAN LAS CITADAS DISPOSICIONES LEGALES.

POR TODO LO SEÑALADO EN LÍNEAS QUE ANTECEDEN, SE TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

“REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN ESTADO DE MORELOS”

**TÍTULO I
CAPÍTULO ÚNICO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO SON DE ORDEN PÚBLICO Y OBSERVANCIA GENERAL, TENIENDO POR OBJETO ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS SOBRE LOS CUALES SE REGIRÁ LA DIVISIÓN, FUSIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS, TENIENDO SU FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INCISOS A), D), E), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, Y LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, Y TODAS AQUELLAS QUE TENGAN QUE OBSERVARSE PARA LA CORRECTA APLICACIÓN DEL PRESENTE.



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

- I. "LA LEY" A LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS;
 - II. "EL REGLAMENTO"; AL REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN ;
 - III. "LA COMISIÓN ESTATAL" A LA COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
 - IV. "EL MUNICIPIO" AL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS;
 - V. "EL PRESIDENTE MUNICIPAL" AL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN, MORELOS;
 - VI. "LA COMISIÓN MUNICIPAL" A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
 - VII. "LA DIRECCIÓN" A LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS;
 - VIII. "EL DIRECTOR" AL TITULAR DE LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS;
 - IX. "EL PROGRAMA MUNICIPAL" AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.
- LAS DEMÁS LEYES, REGLAMENTOS, AUTORIDADES, COMISIONES O INSTITUCIONES RELACIONADAS SE DESIGNARÁN CON SU NOMBRE COMPLETO.

TÍTULO II
DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES
CAPÍTULO I
NOMBRAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 3.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL, DENTRO DE LOS QUINCE PRIMEROS DÍAS DE CADA AÑO, DEBERÁ INSTALAR LA COMISIÓN



MUNICIPAL; DESIGNARÁ LOS MIEMBROS QUE JUNTO CON ÉL FORMARÁN LA COMISIÓN O RATIFICARÁ ALGUNO O TODOS LOS NOMBRAMIENTOS HECHOS CON ANTERIORIDAD. EL DOMICILIO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL, SERÁ EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, UBICADO EN PLAZA DE LA CONSTITUCION S/N COL. CENTRO DE TLAYACAPAN, ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 4.- LA COMISIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS ESTARÁ INTEGRADA POR:

- I.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL, QUIEN LA PRESIDIRÁ.
- II.- EL DIRECTOR MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, QUIEN FUNGIRÁ COMO SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN;
- III.- EL DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.
- IV.- UN REPRESENTANTE DE LA OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL;
- 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.

ARTÍCULO 5.- LA COMISIÓN MUNICIPAL SESIONARÁ ORDINARIAMENTE EL SEGUNDO MARTES DE CADA MES, EMITIÉNDOSE LA CONVOCATORIA PARA LA PRIMERA SESIÓN CON ORDEN DEL DÍA Y ASUNTOS A TRATAR, EN LA PRIMERA SESIÓN SE SEÑALARÁ EL CALENDARIO DE LAS SESIONES DE TODO EL AÑO, SIN QUE PARA LAS POSTERIORES SE REQUIERA CONVOCAR NUEVAMENTE A LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN. LAS SESIÓN SE PODRÁ REALIZAR LEGALMENTE CON LA PRESENCIA DE CUANDO MENOS EL CINCUENTA POR CIENTO MÁS UNO DE LOS MIEMBROS QUE INTEGREN LA COMISIÓN CON DERECHO A VOTO, SIENDO NECESARIO LA ASISTENCIA DEL PRESIDENTE O SU REPRESENTANTE. LOS ACUERDOS SE TOMARÁN POR MAYORÍA DE VOTOS Y EN CASO DE EMPATE EL PRESIDENTE TENDRÁ VOTO DE CALIDAD. LOS ASUNTOS DE CARÁCTER URGENTE SE VENTILARÁN EN SESIONES EXTRAORDINARIAS PARA TAL EFECTO SE REQUERIRÁN CONVOCATORIA PREVIA POR



ESCRITO POR LO MENOS CON CUARENTA Y OCHO HORAS DE ANTICIPACIÓN ESPECIFICANDO EL ASUNTO A TRATAR; ESTO A TRAVÉS DEL SECRETARIO TÉCNICO A PETICIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN. EN CADA SESIÓN EXTRAORDINARIA NO PODRÁN TRATARSE MÁS DE DOS ASUNTOS ESPECÍFICOS Y LOS ASUNTOS GENERALES QUE SEAN DE MERO TRÁMITE. SI HUBIERE MÁS DE DOS CASOS URGENTES DE FONDO, SE CITARÁ A LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN A OTRA SESIÓN EXTRAORDINARIA DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES; O PARA LA ORDINARIA SI ÉSTA HA DE LLEVARSE A CABO DENTRO DE LOS CINCO DÍAS PRÓXIMOS. EN ESTOS CASOS NO SE EXPEDIRÁ CONVOCATORIA Y BASTARÁ LA CITACIÓN QUE SE HAGA EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE SE ACUERDE.

ARTÍCULO 6.- AL ABRIRSE CADA SESIÓN EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN O SU REPRESENTANTE INSTRUIRÁ AL SECRETARIO TÉCNICO VERIFIQUE LA EXISTENCIA DE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR. EL SECRETARIO TÉCNICO, DARÁ A CONOCER EL ORDEN DEL DÍA Y RELACIÓN DE ASUNTOS QUE DEBAN TRATARSE, ASÍ MISMO, DEBERÁ EXPONER ANTE LOS INTEGRANTES CADA UNO DE LOS EXPEDIENTES PARA QUE SEAN ANALIZADOS Y REVISADOS CON EL FIN DE QUE ESTOS EMITAN SU VOTO. DE CADA SESIÓN SE REDACTARÁ CON PRECISIÓN EL ACUERDO QUE RECAIGA SOBRE CADA ASUNTO, EL QUE SERÁ TRANSCRITO EN EL ACTA CORRESPONDIENTE MISMA QUE SERÁ AGREGADA AL LIBRO DE ACTAS, QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE ENUMERADO; EL ACTA TENDRÁ QUE SER FIRMADA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN E INVITADOS QUE ASISTAN A LA SESIÓN Y EL ACUERDO O ACUERDOS QUE SE TOMEN, SERÁN ACATADOS POR TODOS LOS INTEGRANTES AÚN Y CUANDO NO HUBIESEN ASISTIDO.

ARTÍCULO 7.- EN CASO DE NO EXISTIR QUÓRUM LEGAL EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN O SU REPRESENTANTE DETERMINARÁ, SI LO CONSIDERA NECESARIO, QUE LA SESIÓN SE REALICE DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES O QUE LOS ASUNTOS SE TRATEN HASTA LA PRÓXIMA, SIN PERJUICIO DE QUE POR LA IMPORTANCIA DE LOS



MISMOS ASUNTOS SE CITE A SESIÓN EXTRAORDINARIA. EL SECRETARIO TÉCNICO FORMULARÁ CONVOCATORIA PARA LA FECHA QUE SE ORDENE SI SE TRATA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA.

ARTÍCULO 8.- EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE ESE ORGANISMO COLEGIADO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDAD Y DE PARTICULARES; TRATÁNDOSE DE JUICIO DE AMPARO EL DIRECTOR, TENDRÁ LA REPRESENTACIÓN DE LA COMISIÓN EN AUSENCIA DEL PRESIDENTE.

CAPÍTULO II

DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 9.- PARA ESTABLECER LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, REQUISITOS Y PROGRAMAS QUE CORRESPONDEN A LA COMISIÓN, EN MATERIA DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, Y SUS MODIFICACIONES; LOS ACUERDOS RELATIVOS SE TOMARÁN ÚNICAMENTE EN SESIÓN Y LLENANDO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA EL CAPÍTULO ANTERIOR. POR TANTO, SERÁN NULOS LOS ACUERDOS Y CUALQUIER DECISIÓN QUE SE TOME INDIVIDUALMENTE POR ALGUNO DE SUS MIEMBROS O EL DIRECTOR, CUANDO SEAN DE LA COMPETENCIA DE AQUÉLLA COMO ÓRGANO COLEGIADO.

ARTÍCULO 10.- LA COMISIÓN, PARA EMITIR LOS ACUERDOS O TOMAR LAS DECISIONES SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR RECABARÁ PREVIAMENTE LOS DATOS, INFORMES, DOCUMENTOS, PERITAJES Y TODOS AQUELLOS ELEMENTOS QUE A SU JUICIO SEAN NECESARIOS PARA GARANTIZAR QUE EL ACUERDO O DECISIÓN ESTÁ DADO DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE EL PROGRAMA MUNICIPAL, LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO, Y DEMÁS LEYES Y REGLAMENTOS RELACIONADOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL MEDIO AMBIENTE.



ARTÍCULO 11.- LOS ACUERDOS QUE EMITA LA COMISIÓN SERÁN EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

I.- APROBADO.- DEBERÁ ENTENDERSE EN ESTE SENTIDO, CUANDO EL EXPEDIENTE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INTEGRADO Y NO EXISTA IMPEDIMENTO LEGAL O TÉCNICO PARA LLEVARSE A CABO EL PROYECTO PRESENTADO.

II.- APROBADO-CONDICIONADO.- PARA ESTE EFECTO DEBE ENTENDERSE COMO TAL, CUANDO HACE FALTA ALGÚN REQUISITO POR PRESENTAR, PERO QUE POR ESA CIRCUNSTANCIA NO SE DERIVE IMPEDIMENTO LEGAL O TÉCNICO PARA SU APROBACIÓN, ES DECIR QUE UNA VEZ SOLVENTADO DICHO REQUISITO, DE CÓMO RESULTADO EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO.

III.- PENDIENTE.- DEBE ENTENDERSE COMO TAL CUANDO POR LA FALTA DE UN REQUISITO NO SE TENGA LA CERTEZA DE QUE CON ESTE SE ESTÉ VIOLANDO LA LEY O EL PRESENTE REGLAMENTO.

IV.- IMPROCEDENTE.- DEBIENDO ENTENDERSE EN ESTE SENTIDO CUANDO PRESENTANDO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, DE SU ANÁLISIS SE DERIVE ALGUNA IMPROCEDENCIA DE TIPO TÉCNICO O LEGAL; O QUE CON SU APROBACIÓN SE LESIONE EL INTERÉS PÚBLICO.

EL ACUERDO SEA CUAL FUERE DEBERÁ SER NOTIFICADO PERSONALMENTE AL PROPIETARIO O A QUIÉN SUS DERECHOS REPRESENTA, DICHA NOTIFICACIÓN DEBERÁ HACERSE DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS QUE PARA TAL EFECTO MARCA EL PRESENTE REGLAMENTO Y LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 12.- EN LO QUE HACE A LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, LA PROPIA COMISIÓN DETERMINARÁ SI ES NECESARIO ESTABLECERLOS MEDIANTE OTRO U OTROS REGLAMENTOS, O POR MEDIO DE MANUALES O CIRCULARES PARA LA ADECUADA APLICACIÓN DE LA LEY. CUANDO SE TRATE DE REGLAMENTOS EL ACUERDO SERÁ TURNADO AL PRESIDENTE MUNICIPAL PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES LOS EXPIDA. SI SE



TRATA DE MANUALES O CIRCULARES LA PROPIA COMISIÓN LOS EXPEDIRÁ.

ARTÍCULO 13.- LA COMISIÓN NO PODRÁ REVOCAR SUS PROPIAS AUTORIZACIONES.

CAPÍTULO III DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 14.- SON ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN:

- I.- ESTABLECER LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS, REQUISITOS Y PROGRAMAS QUE REGIRÁN EL ESTABLECIMIENTO, DESARROLLO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES;
- II.- CONCEDER LAS AUTORIZACIONES PARA LA REALIZACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS UNA VEZ SATISFECHO LOS REQUISITOS QUE SEÑALA LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS QUE FIJE LA PROPIA COMISIÓN, EN LAS MEJORES CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA, BUSCANDO UNA DISTRIBUCIÓN ADECUADA DE LAS CARGAS DEMOGRÁFICAS DENTRO DE LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO;
- III.- COORDINARSE Y COOPERAR CON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES EN LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO;
- IV.- CALIFICAR LAS INFRACCIONES E IMPONER LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD POR VIOLACIONES A ESTE REGLAMENTO;
- V.- CONOCER, ANALIZAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS DE FUSIÓN, DIVISIÓN Y SUS MODIFICACIONES; Y
- VI.- LAS DEMÁS QUE SE SEÑALEN EN LA LEY Y ESTE REGLAMENTO ASÍ COMO LAS DISCRECIONALES NECESARIAS, A JUICIO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, PARA MANTENER EL EQUILIBRIO POLÍTICO, ECONÓMICO, SOCIAL Y DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO.



ARTÍCULO 15.- EN EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL PRESIDENTE MUNICIPAL A TRAVÉS DE COMISIÓN MUNICIPAL O LA DIRECCIÓN EN SU CASO VIGILARÁ LA EXACTA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, EN TODO LO QUE SE REFIERE A LA MATERIA QUE REGULA; SE TOMARÁ EN CUENTA LOS PLANES O PROGRAMAS MUNICIPALES, ASÍ COMO TODAS AQUELLAS NORMAS Y DISPOSICIONES QUE TENGAN RELACIÓN CON LAS MISMAS; LAS QUE SE HARÁN EFECTIVAS POR CONDUCTO DE LAS AUTORIDADES ANTES MENCIONADAS.

ARTÍCULO 16.- CORRESPONDE AL PRESIDENTE MUNICIPAL A TRAVÉS DE LA DIRECCION, ESTABLECER LAS POLÍTICAS CONFORME A LAS CUALES SE REALIZARÁN LAS ACTIVIDADES RELATIVAS A LA APROBACIÓN, AUTORIZACIÓN, ESTABLECIMIENTO, DESARROLLO, MANTENIMIENTO, AMPLIACIÓN Y FORMAS DE APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS URBANOS O POR URBANIZAR DENTRO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.

ARTÍCULO 17.- LOS PRINCIPALES OBJETIVOS QUE LA LEY ESTABLECE YQUE HAN DE TOMARSE EN CONSIDERACIÓN POR LA COMISIÓN Y LAS DEMÁS AUTORIDADES RELACIONADAS SON:

- I.- PROCURAR EL DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO POR EL USO JUSTO Y APROPIADO DE LA SUPERFICIE; A TRAVÉS DE LAS ACTIVIDADES A QUE LA LEY SE REFIERE;
- II.- IMPULSAR INICIATIVAS ECONÓMICAS CON FUNCIÓN SOCIAL POR MEDIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
- III.- IMPULSAR INICIATIVAS INDIVIDUALES O COLECTIVAS TENDIENTES A PROVEER DE VIVIENDA A LOS DISTINTOS SECTORES DE LA POBLACIÓN EN LAS MEJORES CONDICIONES ECONÓMICAS, HIGIÉNICAS Y SOCIALES;
- IV.- PROVEER EL ÓPTIMO APROVECHAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DISPONIBLES GARANTIZANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA POSESIÓN REAL, PACÍFICA Y SEGURA DE LAS MISMAS;



V.- OBTENER UNA DISTRIBUCIÓN ADECUADA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO BUSCANDO DOTARLOS DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES, DE SEGURIDAD Y COMODIDAD;

VI.- EXPEDIR LAS APROBACIONES Y AUTORIZACIONES DE FUSIÓN Y DIVISIÓN, ASÍ COMO LA CONSTITUCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES, DENTRO DE LOS REQUISITOS Y LIMITACIONES LEGALES;

VII.- ELIMINAR OBSTÁCULOS EN EL DESARROLLO Y URBANIZACIÓN DEL MUNICIPIO;

ARTÍCULO 18.- EN LOS CASOS EN QUE LA COMISIÓN, DETERMINE LA NECESIDAD DE OCUPAR SUPERFICIES DE TERRENO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES, PODRÁ PROPONER Y GESTIONAR CONVENIOS GRATUITOS U ONEROSOS CELEBRADOS CON SUS PROPIETARIOS O CON LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES CUANDO ÉSTAS SEAN TITULARES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL O DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIERAN. EN LOS CONVENIOS SE PRECISARÁN LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE CADA PARTE.

ARTÍCULO 19.- SI LAS SUPERFICIES REQUERIDAS NO SE OBTUVIEREN MEDIANTE CONVENIO SE RECURRIRÁ A LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, PARA PROVEER LAS NECESIDADES QUE ESTÉN DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- SE AJUSTARÁ A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA EL ESTADO;

II.- SE REQUERIRÁ ACUERDO EXPRESO DE LA COMISIÓN PROVEÍDO EN LA SESIÓN CORRESPONDIENTE, A SOLICITUD DE LA MISMA O DE LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES DE LAS OBRAS PARA INICIAR LOS TRÁMITES;



III.- ÚNICAMENTE SE PODRÁN EXPROPIAR LAS SUPERFICIES DE TERRENO NECESARIAS, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

A).- LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN O AMPLIACIÓN DESERVICIOS PÚBLICOS ADYACENTES O COMPLEMENTARIOS.

B).- LA APERTURA, AMPLIACIÓN O ALINEAMIENTO DE CALLES O LA CONSTRUCCIÓN DE CALZADAS, PUENTES, CAMINOS Y TÚNELES PARA EL ACCESO O PARA FACILITAR EL TRÁNSITO.

C).- LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA LA CAPTACIÓN, ABASTECIMIENTO O DEPÓSITO DE AGUA POTABLE O DE RIEGO EN SU CASO; EL DEPÓSITO DE AGUAS NEGRAS O JABONOSAS ASÍ COMO AQUELLAS QUE SE REQUIERAN PARA LA POTABILIZACIÓN O TRATAMIENTO DE LAS MISMAS.

D).- LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA EL SANEAMIENTO O PARA IMPEDIR LA TRANSMISIÓN DE ENFERMEDADES, PLAGAS, EPIDEMIAS, INUNDACIONES, INCENDIOS, POLVOS, EMANACIONES TÓXICAS O VENENOSAS, OLORES FÉTIDOS O MOLESTOS Y EN GENERAL, DE AQUELLAS OBRAS NECESARIAS PARA REGULAR O MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE O ECOLÓGICO.

E).- LAS DEMÁS QUE A JUICIO DE LA COMISIÓN SE REQUIERAN PARA ESTABLECER, MEJORAR O PRESERVAR LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y LA TRANQUILIDAD, O CUALQUIERA DE LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 2º DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA Y QUE TENGAN RELACIÓN CON EL DESARROLLO APROPIADO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS CONJUNTOS URBANOS.

IV.- CUANDO LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS O LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS PARA ADQUIRIRLOS SEA SOLICITADA POR LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES DE LAS OBRAS A QUE SE REFIERE LA LEY Y NO SEA DE LA EXCLUSIVA INCUMBENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, REALIZARLAS A JUICIO DE LA COMISIÓN, LA INDEMNIZACIÓN O COSTO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN SU CASO EXPROPIADOS SERÁN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS O CONSTRUCTORES; Y



V.- EL DECRETO EXPROPIATORIO O EL CONVENIO SI LO HUBIERE, PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS O CONSTRUCCIONES PARA BENEFICIO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE LOS VECINOS EN GENERAL, ASÍ COMO EL AVALÚO QUE DETERMINE EL MONTO DE LAS INDEMNIZACIONES O PAGOS, SE INCORPORARÁN AL ACTO DE AUTORIZACIÓN PARA QUE SURTAN TODOS LOS EFECTOS LEGALES QUE DE ELLOS SE DERIVAN.

CAPÍTULO IV

NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN

ARTÍCULO 20.- EL DIRECTOR, ADEMÁS DE SER EL SECRETARIO TÉCNICO Y EL ÓRGANO EJECUTOR DE LAS DECISIONES Y ACUERDOS DE LA COMISIÓN, TIENE ATRIBUCIONES PROPIAS QUE EJERCERÁ DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, DE ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 21.- EL DIRECTOR TIENE, ADEMÁS DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 158 DE LA LEY, LAS SIGUIENTES:

- I.- SER EL ÓRGANO DE RELACIÓN Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y ESTATALES CON LA COMISIÓN;
- II.- REPRESENTAR A LA COMISIÓN; EN LOS CASOS QUE NO PUDIERA HACERLO EL PRESIDENTE MUNICIPAL Y CUANDO ASÍ LO DETERMINE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO;
- III.- RECIBIR LAS SOLICITUDES, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITAR LOS EXPEDIENTES QUE SE VAYAN A SOMETER A LA DECISIÓN O ACUERDO DE LA COMISION;
- IV.- PROMOVER Y COORDINAR LA RELACIÓN DE LAS ASOCIACIONES DE COLONOS O JUNTAS DE VECINOS CON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES CORRESPONDIENTES, A SOLICITUD DE ESTOS;
- V.- COADYUVAR CON LAS ASOCIACIONES DE COLONOS O JUNTAS DE VECINOS EN LAS GESTIONES QUE HAGAN ANTE LAS AUTORIDADES A FIN DE MEJORAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS O EL FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS O CONJUNTOS URBANOS, A SOLICITUD DE ESTOS;



- VI.- TRAMITAR Y NOTIFICAR EL NOMBRAMIENTO QUE EL PRESIDENTE MUNICIPAL, HAGA DE ASESORES O CONSULTORES DE LA COMISIÓN;
- VII.- REALIZAR LOS NOMBRAMIENTOS O REMOCIONES, PREVIO ACUERDO DE LA COMISIÓN DE LOS INSPECTORES Y DEMÁS PERSONAL COMISIONADO QUE ESTÉ AL SERVICIO DE LA COMISIÓN O DE LA PROPIA DIRECCIÓN;
- VIII.- ORGANIZAR Y TENER AL DÍA EL REGISTRO INTERNO DEL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN, RESPECTO DE:
- A).- LA DIVISIÓN, FUSIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS O SUS MODIFICACIONES.
 - B).- EL REGISTRO DE LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS POR EL MUNICIPIO,
 - C).- DE LOS LIBROS DE ACTAS DE LA COMISIÓN.
 - D).- TODOS AQUELLOS ELEMENTOS Y DATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA QUE LA COMISIÓN PUEDA EMITIR SUS DECISIONES Y ACUERDOS O LOS QUE EL MISMO DIRECTOR EMITA.
 - E).- EL INVENTARIO DE LOS BIENES MATERIALES DE QUE DISPONE LA DIRECCIÓN.
 - F).- EL PERSONAL QUE PRESTA SUS SERVICIOS CONFORME AL ARTÍCULO 6 DEL PRESENTE REGLAMENTO.
- IX.- EJECUTAR LOS ACUERDOS TOMADOS POR LA COMISIÓN, SALVO QUE EL PRESIDENTE DE LA MISMA ENCOMIENDE A ALGUNO DE LOS VOCALES EN CASOS ESPECIALES;
- X.- FIJAR, NOTIFICAR Y CONSTATAR QUE SE HAGAN EFECTIVAS LAS SANCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MULTAS QUE POR LEY CORRESPONDA IMPONER DE MANERA AUTÓNOMA O COMO ÓRGANO EJECUTOR RESPECTO DE LAS QUE IMPONGA LA COMISIÓN;
- XI.- FORMAR EL EXPEDIENTE Y CERCIORARSE DE QUE SE LLENEN TODOS LOS REQUISITOS PARA EL ESTABLECIMIENTO, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS QUE APRUEBE Y EN SU CASO AUTORICE LA COMISIÓN, BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD;
- XII.- ORIENTAR Y ASESORAR A PROMOTORES O CONSTRUCTORES DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS SOBRE LA



MANERA DE AJUSTAR SUS INTERESES Y REQUERIMIENTOS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO E INFORMAR CON VERACIDAD A LOS ADQUIRENTES DE LOTES, VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS, LOCALES Y CONSTRUCCIONES DE CUALQUIER ESPECIE SOBRE LA SITUACIÓN LEGAL Y TÉCNICA DE LOS INMUEBLES CONFORME A LA NATURALEZA DE SU DESTINO;

XIII.- FIRMAR LAS APROBACIONES Y AUTORIZACIONES QUE ACUERDE LA COMISIÓN; ASÍ COMO AQUELLAS EN QUE LA PRESENTE LEY LO FACULTA A CONCEDERLAS EN LO INDIVIDUAL;

XIV.- ORGANIZAR Y TENER AL DÍA EL CATASTRO MUNICIPAL RESPECTO DE:

- a) FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS;
- b) LA DIVISIÓN, FUSIÓN O MODIFICACIÓN DE TERRENOS;
- c) LOS DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, DISTRIBUCIÓN DE LAS MISMA POR PUEBLOS, BARRIOS, COLONIAS, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES YA EXISTENTES.
- d) EL NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS EJIDOS Y COMUNIDADES AGRARIAS ASÍ COMO LOS PLANOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES;
- e) UNA RELACIÓN PORMENORIZADA, QUE SERÁ ACTUALIZADA ANUALMENTE DE LOS VALORES Y PRECIOS DE LOS TERRENOS;

XV.- VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS QUE ESTABLECE EL TÍTULO SÉPTIMO DE LA LEY; Y

XVI.- TODAS LAS DEMÁS ESTABLECIDAS EN LA LEY Y EN ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 22.- EL DIRECTOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDEN, ESTARÁ EN CONSTANTE COMUNICACIÓN CON AQUELLAS DEPENDENCIAS DE LA FEDERACIÓN, DEL ESTADO Y DEL MUNICIPIO EN RELACIÓN CON LOS ASUNTOS DE QUE CONOCE E INTERCAMBIANDO LOS Y DATOS QUE SE REQUIERAN.



ARTÍCULO 23.- EL NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN DEL DIRECTOR, ES FACULTAD ÚNICA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL; POR LO QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES, DISPONDRÁ DE LOS ELEMENTOS HUMANOS Y MATERIALES QUE LE FIJE EL PRESUPUESTO DE EGRESOS.

ARTÍCULO 24.- TODA PERSONA QUE SOLICITE COPIA SIMPLE O CERTIFICADA DE LOS DOCUMENTOS, RESOLUCIONES, ACUERDOS Y CONSTANCIAS EXISTENTES EN EL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN, DEBERÁ DE ACOMPAÑAR COPIA SIMPLE DE LA DOCUMENTACIÓN CON LA QUE ACREDITE SU PERSONALIDAD Y CAPACIDAD LEGAL CON LA QUE ACTÚA Y ESPECIFICAR EL USO QUE SE DARÁ AL DOCUMENTO. PREVIO EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES SE EXPEDIRÁ LA COPIA CERTIFICADA ASENTÁNDOSE AL PIE DE LA MISMA LA TRANSCRIPCIÓN DEL USO QUE EL PETICIONARIO HAYA PUESTO EN SU SOLICITUD Y SÓLO SERÁ VÁLIDA PARA ESE EFECTO.

TÍTULO III
DE LAS FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS
Y CONJUNTOS URBANOS Y SUS MODIFICACIONES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES.

ARTÍCULO 25.- LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE CAPÍTULO SON DE APLICACIÓN COMÚN PARA TODAS LAS ACCIONES CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO SIN EXCEPCIÓN ALGUNA, LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE SE ESTABLECEN PARA CADA ACCIÓN. TODO PROYECTO SERÁ RECHAZADO CUANDO NO SE AJUSTE O CONTRAVENGA LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, Y/O AL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 26.- TODO INTERESADO EN LA AUTORIZACIÓN DE DIVISIÓN, Y FUSIÓN, CUYA SUPERFICIE NO EXCEDA DE CINCO MIL METROS



CUADRADOS, DEBERÁ DE ADJUNTAR A SU SOLICITUD, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS EN ORIGINAL:

- I.- ORIGINAL Y COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Ó BIEN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON EL CUAL SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DEBIDAMENTE REQUISITADO ENTENDIÉNDOSE POR DICHA SITUACIÓN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS, EL PAGO DEL IMPUESTO DE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES, EL ALTA CORRESPONDIENTE EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y LA RECEPTORÍA DE RENTAS O CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE DETERMINE LA COMISION MUNICIPAL.
- II.- PLANO CATASTRAL CERTIFICADO Y VERIFICADO EN CAMPO.
- III.- LICENCIA DE USO DE SUELO.
- IV.- CONSTANCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- V.- FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE.
- VI.- RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE.
- VII. CINCO PLANOS DEL PROYECTO DE DIVISION CON FIRMA AUTÓGRAFA.

LA SOLICITUD DEBERÁ SER POR ESCRITO, LA CUAL CONTARÁ CON LOS DATOS DEL PROPIETARIO, DOMICILIO, COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL, Y EN EL CASO AUTORIZACIÓN DE QUE PERSONA DISTINTA A ÉL REALICE EL TRÁMITE Y DE IGUAL MANERA EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO NO REALICE DIRECTAMENTE EL TRÁMITE DEBERÁ DE COMPARECER MEDIANTE APODERADO CON CARTA PODER O PODER NOTARIAL.

ARTÍCULO 27.- TODO INTERESADO EN LA AUTORIZACIÓN DE DIVISIÓN, FUSIÓN, FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO, CONJUNTO URBANO CUYA SUPERFICIE EXCEDA DE CINCO MIL METROS CUADRADOS, DEBERÁ DE ADJUNTAR A SU SOLICITUD, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS EN ORIGINAL:

- I.- ESCRITURA DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.
- II. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.



- III. PLANO CATASTRAL CERTIFICADO Y VERIFICADO EN CAMPO.
- IV. LICENCIA DE USO DEL SUELO Y PLANO ANEXO.
- V. CONSTANCIA DE REGIMEN JURÍDICO EXPEDIDA POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- VI. FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE.
- VII. SIETE PLANOS DE PROYECTO CON FIRMA AUTÓGRAFA.
- VIII.- RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE.

LA SOLICITUD DEBERÁ SER POR ESCRITO, LA CUAL CONTARÁ CON LOS DATOS DEL PROPIETARIO, DOMICILIO, COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL, Y EN EL CASO AUTORIZACIÓN DE QUE PERSONA DISTINTA A ÉL REALICE EL TRÁMITE.

TRATÁNDOSE DE DIVISIÓN CON APERTURA DE CALLE O DE SERVIDUMBRE DEBERÁ PRESENTARSE PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO DEL PREDIO Y POR EL PERITO RESPONSABLE DE OBRA.

ARTÍCULO 28.- ADEMÁS DE LOS DOCUMENTOS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE LOS SOLICITANTES PARA CONSTITUIR O DESARROLLAR UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO, DEBERÁ ADJUNTAR EN ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- II. GARANTÍA PARA CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN CUALQUIERA DE LAS FORMAS QUE ESTABLECE LA LEY.
- III. PLANOS GENERALES Y POR UNIDAD DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y PLUVIALES, FIRMADAS POR PROPIETARIO Y PERITO RESPONSABLE.
- IV. SIETE PLANOS GENERALES DE CONJUNTO CON FIRMA AUTÓGRAFA.
- V. CUBRIR EL 10 % CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE DONACIÓN SEGÚN SEA EL CASO, YA SEA ESCRITURANDO A FAVOR DEL MUNICIPIO O EN CASO DE REALIZARLO DE FORMA PECUNIARIA, DEBERÁ PRESENTAR AVALUÓ COMERCIAL EMITIDO POR INSTITUCIÓN DE CRÉDITO O CORREDOR PÚBLICO. DICHO AVALUO DEBE TENER UNA VIGENCIA DE SEIS MESES A LA FECHA DE LE PRESENTACION DE LA SOLICITUD.



ARTÍCULO 29.- TODA PERSONA QUE PRESENTE SU ESCRITO PETITORIO SEA ÉSTE EL PROPIETARIO O SU REPRESENTANTE LEGAL DEBERÁ SEÑALAR EL DOMICILIO PARA EFECTO DE OÍR O RECIBIR NOTIFICACIONES O TODA CLASE DE DOCUMENTOS. LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE PRACTICARÁN EN EL DOMICILIO QUE PARA TAL EFECTO SE DESIGNE, O BIEN MEDIANTE COMPARECENCIA DEL INTERESADO A LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN. CUANDO LA SOLICITUD SEA PRESENTADA POR QUIEN AFIRME SER REPRESENTANTE DE UNA PERSONA FÍSICA O MORAL DEBERÁ ACREDITAR SU PERSONALIDAD PRESENTANDO ANTE LA DIRECCIÓN, EL ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DEL PODER NOTARIAL. EN LOS CASOS EN QUE INTERVENGA EN LA TRAMITACIÓN UNA PERSONA MORAL DEBERÁ DE PRESENTARSE EL ORIGINAL O COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA QUE CONTENGA EL ACTA CONSTITUTIVA.

ARTÍCULO 30.- EL DIRECTOR AL RECIBIR LA SOLICITUD EXAMINARÁ MINUCIOSAMENTE EL TÍTULO DE PROPIEDAD, FACTIBILIDADES Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO PÚBLICO O PRIVADO PARA CERCIORARSE DE LA LEGALIDAD Y AUTENTICIDAD, Y EN CASOS DE DUDA SOLICITARÁ DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE LOS INFORMES NECESARIOS PARA TENER LA CERTEZA DE LA AUTENTICIDAD O VALIDEZ DEL MISMO. AL VERIFICAR LO ANTERIOR Y DE ESTAR ANTE LA COMISIÓN DE UN DELITO EL DIRECTOR ESTÁ OBLIGADO A NEGAR LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO Y RETENER LA DOCUMENTACIÓN COMO PRUEBA Y PROCEDERÁ A PRESENTAR LA DENUNCIA CORRESPONDIENTE ANTE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 31.- DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD LA DIRECCIÓN HARÁ SABER AL SOLICITANTE POR ESCRITO, LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA SOLICITUD CON EXPRESIÓN DE LAS CAUSAS O RAZONES LEGALES PARA ELLO, ASÍ COMO DE INFORMAR LOS REQUISITOS FALTANTES EN SU CASO. EN CASO DE PROCEDER Y FALTAS EN DOCUMENTOS O REQUISITOS POR PRESENTAR, EL PROMOVENTE SERÁ RESPONSABLE DE PRESENTAR O CUBRIR ESTOS EN UN PLAZO MÁXIMO DE CINCO DÍAS. EL



DIRECTOR EN EL CASO DE SER DE SU COMPETENCIA LO APROBARÁ DE LO CONTRARIO TURNARÁ LA PETICIÓN A LA COMISIÓN PARA SU ANÁLISIS EN LA PRÓXIMA SESIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA. EN CASO DE NEGATIVA O IMPROCEDENCIA DECRETADA EL INTERESADO PODRÁ IMPUGNAR EL ACTO CONFORME AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PREVISTO EN LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS, SI CONSIDERA QUE LA RESOLUCIÓN LESIONA SUS INTERESES.

ARTÍCULO 32.- LOS PROYECTOS DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO LA COMISIÓN O EN SU CASO EL DIRECTOR SI LO CONSIDERA NECESARIO RECARARÁN TODOS LOS ESTUDIOS Y DICTÁMENES TÉCNICOS Y JURÍDICOS COMPLEMENTARIOS CON LOS CUALES EMITIRÁ LA RESOLUCIÓN QUE CORRESPONDA.

ARTÍCULO 33.- EN TODOS LOS PROYECTOS QUE SE CONTEMPLE LA APERTURA DE VÍA PÚBLICA O PRIVADA DEBERÁ APEGARSE A LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLECE EL TÍTULO SEXTO, CAPÍTULO II DE LA LEY LAS VIALIDADES Y SERVICIOS DE CARÁCTER PÚBLICOS QUE SE CONSTITUYAN CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, NO PODRÁN CAMBIAR SU FINALIDAD O SER MODIFICADOS A EXCEPCIÓN DE QUE ASÍ LO DISPONGA EL CABILDO.

ARTÍCULO 34.- PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO ADEMÁS DE SER TOMADO EN CUENTA LA SITUACIÓN DE LOS PREDIOS Y LA UTILIDAD PRIVADA, DEBERÁ DE CONSIDERARSE LO SIGUIENTE:

- I.- LAS DIMENSIONES QUE ESTAS DEBERÁN TENER O SER PROYECTADAS DE ACUERDO A LAS NECESIDADES FUTURAS DE LOS PREDIOS O PREDIO DOMINANTE;
- II.- CORRESPONDE AL DUEÑO DEL PREDIO REALIZAR A SU COSTA LAS OBRAS O TRABAJOS PARA EL USO ADECUADO, Y EN CASO DE SERVIDUMBRES DE PASO LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS



DE PAVIMENTACIÓN, ELECTRIFICACIÓN, RED HIDRÁULICA Y SANITARIA;
Y

III.- EN UN PROYECTO PODRÁN ESTABLECERSE CUANTAS
SERVIDUMBRES SEAN CONVENIENTES Y EN EL MODO Y FORMA QUE
MEJOR LE PAREZCA AL PROPIETARIO, SIEMPRE QUE NO
CONTRAVENTEN LAS LEYES NI PERJUDIQUE DERECHOS DE TERCERO

ARTÍCULO 35.- EN NINGÚN CASO SERÁ AUTORIZADO PROYECTO EN EL
QUE SE PRETENDA DIVIDIR O MODIFICAR EL LUGAR DE USO DE UNA
SERVIDUMBRE, AUN CUANDO EL PREDIO SIRVIENTE O DOMINANTE SE
DIVIDA ENTRE VARIOS DUEÑOS, LA SERVIDUMBRE CONTINUARÁ ACTIVA
O PASIVAMENTE EN EL PREDIO EN QUE ESTABA CONSTITUIDA, HASTA
QUE LEGALMENTE SE EXTINGA DE CONFORMIDAD CON LO QUE
ESTABLECE EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS. NO SE
PODRÁN ESTABLECER SERVIDUMBRES PASIVAS, EN LOS TÉRMINOS DEL
DERECHO COMÚN, SOBRE LOS CAUCES, VASOS, ZONAS FEDERALES O
DEMÁS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, LOS CUALES
PARA SU EXPLOTACIÓN, USO O APROVECHAMIENTO REQUIEREN DE
CONCESIÓN O ASIGNACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE AGUAS
NACIONALES.

ARTÍCULO 36.- NO SE AUTORIZARÁ PROYECTO QUE AFECTEN LAS
CUENCAS HIDROLÓGICAS, ACUÍFEROS, CAUCES, VASOS Y DEMÁS
DEPÓSITOS DE AGUA DE PROPIEDAD NACIONAL, ZONAS DE CAPTACIÓN
DE FUENTES DE ABASTECIMIENTO Y ZONAS FEDERALES. POR LO QUE EN
LOS CASOS DE QUE UN PREDIO COLINDE CON DICHAS ZONAS, EL
PROPIETARIO DEBERÁ PRESENTAR EL DICTAMEN TÉCNICO DE LA
COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA EN EL QUE INDIQUE SI SE ENCUENTRA
INVADIDO O NO.

ARTÍCULO 37.- EN TODOS LOS PREDIOS EN DONDE EXISTA COLINDANCIA
CON CARRETERAS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES DEBERÁ
PRESENTARSE EL DICTAMEN O ALINEAMIENTO EMITIDO POR LA



AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, ESTO CON EL FIN DE PROTEGER Y CONSERVAR EL DERECHO DE VÍA.

ASÍ MISMO, NO PODRÁN AUTORIZARSE PROYECTOS QUE PRETENDAN OCUPAR LOS DERECHOS FEDERALES COMO LÍNEAS DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, CUERPOS DE AGUA, CARRETERAS, POLIDUCTOS, ENTRE OTROS; SALVO QUE SE PRESENTE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN OTORGADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 38.- LOS LOTES RESULTANTES DE UNA DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO CON FRENTE A CARRETERAS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, NO PODRÁN TENER ACCESO DIRECTO POR ÉSTAS, POR LO QUE EN SU CASO DEBERÁ PRESENTAR EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ACCESOS, CRUZAMIENTOS E INSTALACIONES MARGINALES EN EL DERECHO DE VÍA.

ARTÍCULO 39.- PARA EFECTO DE NO INCURRIR EN LA DESTRUCCIÓN DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS O HISTÓRICAS TODO PREDIO QUE SE ENCUENTREN LOCALIZADO EN ZONAS Y MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL, SE DEBERÁ PRESENTAR EL PERMISO O AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA A QUE SE REFIERE LA LEY FEDERAL DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS. ASÍ MISMO, LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES COLINDANTES A UN MONUMENTO, QUE PRETENDAN REALIZAR OBRAS DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN, DEMOLICIÓN O CONSTRUCCIÓN, QUE PUEDAN AFECTAR LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O ARTÍSTICOS, DEBERÁN OBTENER EL PERMISO DEL INSTITUTO CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 40.- PARA QUIENES PRETENDAN LLEVAR A CABO OBRAS O ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO Y QUE CON MOTIVO DE ELLO CAUSEN O PUEDAN CAUSAR DESEQUILIBRIO ECOLÓGICO Y DAÑO AL AMBIENTE, LA DIRECCIÓN A FIN DE EVITAR O



REDUCIR AL MÍNIMO LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL AMBIENTE REQUERIRÁ PREVIAMENTE AL SOLICITANTE PRESENTE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZANDO CON ELLO QUE NO SE REBASAN LOS LÍMITES Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LAS DISPOSICIONES APLICABLES PARA PROTEGER EL AMBIENTE Y PRESERVAR LOS ECOSISTEMAS. NO SE AUTORIZARÁN PROYECTOS CUYAS ACTIVIDADES ESTÉN SUJETAS A EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO AMBIENTAL O DEL INFORME PREVENTIVO TAL Y COMO LO EXIGE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 41.- PARA LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO, LA COMISIÓN Y EN SU CASO EL DIRECTOR, DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN:

- I.- LA POBLACIÓN A LA QUE SE REQUIERA OFRECER LOTES O VIVIENDAS;
- II.- LA UBICACIÓN DEL PREDIO QUE SE PRETENDA FRACCIONAR O CONSTRUIR VIVIENDA Y EL VALOR REAL DE LOS MISMOS;
- III.- LAS DENSIDADES PREVISTAS PARA LA ZONA O SECTOR EN QUE SE ENCUENTRE UBICADO EL TERRENO QUE SE PRETENDA DESARROLLAR Y LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES O VIVIENDAS; Y,
- IV.- LAS VÍAS PÚBLICAS CON LAS QUE COLINDA EL PROYECTO, QUE SE RESPETE LOS DERECHOS DE PASO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LAS SUPERFICIES DE TERRENO QUE SIRVAN PARA EL PASO NATURAL DE AGUAS O DE CUALQUIER TIPO DE SERVIDUMBRES QUE HAYA DE RESPETARSE, ADEMÁS SI EXISTIERA, LA COLINDANCIA CON BIENES DEL MUNICIPIO; ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

LO ANTERIOR CON EL FIN DE QUE LOS PROYECTOS CONTEMPLAN LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA URBANA NECESARIAS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE SERVICIOS URBANOS Y EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO ORDENAR LA EXPANSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.



ARTÍCULO 42.- EN LOS DESARROLLOS DE NUEVA CREACIÓN, NINGÚN LOTE DEBERÁ TENER UNA SUPERFICIE INFERIOR A 90 M2., NI UN FRENTE MENOR DE 6.00 METROS. ASIMISMO EN DESARROLLOS CON UNA SUPERFICIE SUPERIOR DE 30,000.00 METROS CUADRADOS O SUPERIOR A ESTA, A JUICIO DE LA COMISIÓN PODRÁ SOLICITAR SE DESTINEN ÁREAS PARA USOS COMPLEMENTARIOS AL HABITACIONAL; TALES COMO COMERCIOS, DE SALUD O ASISTENCIALES, RECREATIVOS Y DEPORTIVOS.

ARTÍCULO 43.- CORRESPONDE A LA AUTORIDAD MUNICIPAL OTORGAR AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA REALIZAR OPERACIONES DE PROMESA DE VENTA Y PREVENTA, SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON:

- I.- HABER OBTENIDO EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUIR UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO POR LA COMISIÓN O DIRECCIÓN;
- II.- AVANCE DE CUANDO MENOS DEL CINCUENTA PORCIENTO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO CONFORME AL CALENDARIO DE OBRAS Y SE ESTÉN REALIZANDO TRABAJOS EN FORMA REGULAR. EL CUAL DEBE CONSTAR EN UN REPORTE DE SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE;
- III.- LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN, ASÍ COMO LAS ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN FAVOR DEL MUNICIPIO;
- IV.- CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO MEDIANTE EL CUAL EL FRACCIONADOR O PROMOVENTE GARANTICE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- V.- QUE SE HAYA OTORGADO LA GARANTÍA O FIANZA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O DESARROLLADOR, HASTA POR EL MONTO DE LAS OBRAS POR REALIZARSE, PREVIO PRESUPUESTO QUE SE PRESENTE A LA DIRECCIÓN;
- VI.- QUE SE HAYA FORMALIZADO LA TRANSMISIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN, ASÍ COMO LAS ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS A FAVOR



DEL MUNICIPIO. ESTE SUPUESTO SE DARÁ TAMBIÉN CUANDO DICHAS OBRAS SE REALICEN POR ETAPAS O SECCIONES; Y

VII.- QUE SE EXAMINE EL PROYECTO, LA DOCUMENTACIÓN, CONSTANCIAS Y ANTECEDENTES DEL SOLICITANTE.

PARA EFECTOS DEL PRESENTE ARTÍCULO, EL AYUNTAMIENTO GARANTIZARÁ LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS, RESERVÁNDOSE LA FACULTAD DE EJERCER LAS ACCIONES LEGALES CONVENIDAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DESARROLLADOR.

LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PREDIAL Y CATASTRO Y LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, NO PROCEDERÁN A REALIZAR NINGÚN MOVIMIENTO DE APERTURA DE CUENTAS CATASTRALES O TRASLADO DE DOMINIO, HASTA EN TANTO NO SE HUBIERA EXPEDIDO LA AUTORIZACIÓN MENCIONADA.

CUANDO SE NIEGUE LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL, EL FRACCIONADOR PODRÁ INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE, SI CONSIDERA HABER SATISFECHO TODOS LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE ESTE PRECEPTO.

ARTÍCULO 44.- EN TODOS LOS ACTOS RELATIVOS A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO O POSESIÓN DE LOS LOTES O VIVIENDAS DE UN FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO LOS NOTARIOS ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIR LA PARTE CONDUCENTE DE LA AUTORIZACIÓN EN QUE SE DETERMINEN LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y EL PLAZO PARA SU CUMPLIMIENTO; LAS CLÁUSULAS PARA ASEGURAR QUE LOS LOTES O VIVIENDAS NO SE DIVIDAN CON POSTERIORIDAD CUANDO CONTRAVENGAN LA LEY Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES; LAS CLAÚSULAS EN LA QUE SE ESTIPULE QUE EL LOTE O VIVIENDA NO PODRÁN CAMBIAR EL USO DE SUELO CON EL QUE FUERON AUTORIZADOS; ASIMISMO, DE QUE NO SE PODRÁN CAMBIAR EL DESTINO LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO O DE USO COMÚN MARCADOS EN OFICIO DE AUTORIZACIÓN Y EL PLANO CORRESPONDIENTE.



ARTÍCULO 45.- LA PUBLICIDAD DESTINADA A PROMOVER LA VENTA DE LOTES O VIVIENDA DE CUALQUIER DESARROLLO DEBERÁ SER AUTORIZADA POR LA COMISIÓN MUNICIPAL Y ESTÁ DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL A FIN DE QUE LO OFERTANDO COINCIDA CON LO AUTORIZADO.

EL CONTENIDO Y MENSAJE DE LA PUBLICIDAD DEBERÁ SER CIERTA, POR LO QUE SE EVITARÁ TODA PUBLICIDAD ENGAÑOSA SOBRE BIENES Y SERVICIOS QUE PUEDAN MOTIVAR ERRÓNEAMENTE AL PÚBLICO; ASIMISMO LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES DEBERÁ REDACTARSE EN IDIOMA ESPAÑOL EVITANDO LOS EXTRANJERISMOS, A EXCEPCIÓN DE QUE SE TRATE DE MARCAS REGISTRADAS O QUE POR SU ORIGEN NO EXISTA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL.

POR CUANTO LA FIJACIÓN Y COLOCACIÓN DE PUBLICIDAD QUE SEAN VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA; SE REQUERIRÁ LAS LICENCIAS O PERMISOS PREVIOS EXPEDIDOS POR EL AYUNTAMIENTO, QUIEN ESTABLECERÁ UNA VIGILANCIA CONSTANTE DE LOS ANUNCIOS PARA VERIFICAR QUE SE AJUSTEN A LOS PERMISOS Y LICENCIAS CORRESPONDIENTES.

ARTÍCULO 46.- EL DIRECTOR POR SI O COMO SECRETARIO TÉCNICO, AL OTORGAR LA AUTORIZACIÓN CUALQUIERA QUE SEA EL PROYECTO UNA VEZ QUE SEA APROBADO; ESTÁ OBLIGADO A RESGUARDAR DEBIDAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO QUE DEBERÁ ESTAR INTEGRADO ENTRE OTROS DOCUMENTOS POR LA AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA, EL PLANO GENERAL DEL PROYECTO, LA PÓLIZA DE PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, Y DEMÁS DOCUMENTOS A QUE REFIERE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO PARA CADA ACCIÓN URBANA; ASÍ MISMO, TIENE LA FACULTAD PARA SUPERVISAR Y VIGILAR QUE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE REALICEN CON ESTRICTO APEGO A LAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO Y EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERÁ DE DOS AÑOS.



ARTÍCULO 47.- EL PARTICULAR AL OBTENER LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, TENDRÁ LA POSIBILIDAD LEGALMENTE PARA QUE ACUDA A LA INSTANCIA CORRESPONDIENTE A FIN DE PROTOCOLIZAR EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN E INSCRIBIRLO ANTE EL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO POR LA LEY. EL NOTARIO PÚBLICO ANTE QUIEN SE LLEVE A EFECTO EL ACTO DE PROTOCOLIZACIÓN TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE FIJAR LOS DETALLES DEL OFICIO DE AUTORIZACIÓN, POR LO QUE EN CASO DE FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO LA ESCRITURA DEBERÁ CONTENER 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 DESARROLLO. CUYO TESTIMONIO QUE SE EXTIENDA DEBERÁ TENER COMO ANEXO EL REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO. EL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO REGISTRARÁ NINGÚN OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO O CONJUNTO URBANO QUE NO HAYA CONSIDERADO EL ÁREA DE DONACIÓN, SEA ESTÁ CUBIERTA EN ESPECIE O DE MANERA PECUNIARIA.

ARTÍCULO 48.- DE TODAS LAS AUTORIZACIONES QUE OTORQUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL, ENVIARÁ COPIA DE LAS MISMAS CON ANEXO DE LOS PLANOS NECESARIOS AL PRESIDENTE, DIRECTOR DE CATASTRO, DEL MUNICIPIO PARA SU CONOCIMIENTO Y A EFECTO DE QUE ESTOS ÚLTIMOS SUPERVISEN EL PROYECTO PARA QUE SE LLEVE A CABO A LAS ESPECIFICACIONES AUTORIZADAS. ASIMISMO, Y EN TRATÁNDOSE DE DESARROLLOS SE EXPRESARÁ EN LA AUTORIZACIÓN SI LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SON POR ETAPAS, SEÑALANDO LAS CONDICIONES, TÉRMINOS, REQUISITOS Y TIEMPOS QUE HABRÁ DE SATISFACER EL SOLICITANTE.



ARTÍCULO 49.- PARA LA RENOVACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LA COMISIÓN O DIRECCIÓN, DEBERÁN DE ACTUALIZARSE:

- I. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.
- II. PLANO CATASTRAL VERIFICADO EN CAMPO.
- III. PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

SIN PERJUICIO DE QUE CON MOTIVO DEL ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE PRESENTE Y DEL EXPEDIENTE ORIGINAL RESULTE QUE DEBA PRESENTAR O ACTUALIZAR CUALQUIER OTRO DOCUMENTO.

PARA EFECTO DEL CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES A QUE REFIERE EL ARTÍCULO 153 DE LA LEY, SERÁ A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL QUE FUE RECIBIDA POR EL PROPIETARIO O POR QUIEN LEGALMENTE ESTE AUTORIZADO PARA ELLO, Y SOLO PODRÁ SER RENOVADA POR UNA SOLA OCASIÓN POR EL MISMO LAPSO. POR LO QUE SE TENDRÁ AUTOMÁTICAMENTE POR CANCELADA DICHA AUTORIZACIÓN UNA VEZ TRANSCURRIDO EL LAPSO DE RENOVACIÓN.

ARTÍCULO 50.- A QUIEN REALICE UN DESARROLLO Y NO CUMPLAN CON EL CALENDARIO DE OBRAS EN LOS TRABAJOS O CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS, QUEDARÁN SUJETOS A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

- I.- SE CITARÁ AL PROPIETARIO O DESARROLLADOR A UNA AUDIENCIA EN LA QUE EXPONDRÁ LOS MOTIVOS DEL INCUMPLIMIENTO Y OFRECERÁ LAS PRUEBAS QUE TENGA EN UN TÉRMINO DE CINCO DÍAS HÁBILES, SALVO QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE UN PLAZO MAYOR A JUICIO DEL DIRECTOR;
- II.- SI EL INCUMPLIMIENTO ES POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL DESARROLLADOR, SE LE OTORGARÁ UN PLAZO SUFICIENTE PARA QUE CUMPLA;
- III.- SI EL INTERESADO NO COMPARECE O COMPARECIENDO NO JUSTIFICA LAS CAUSAS DEL INCUMPLIMIENTO, SE COMENZARÁ A INTEGRAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN CON EL ACTA DE INSPECCIÓN Y EL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS E



INSTALACIONES QUE NO SE HUBIESEN REALIZADO CONFORME A LOS COSTOS ACTUALES;

IV.- HECHO LO ANTERIOR EL DIRECTOR SOMETERÁ EL ASUNTO A LA COMISIÓN, POR INCUMPLIMIENTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, A EFECTO DE QUE ORDENE SE INICIE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE PARA QUE SE HAGA EFECTIVA LA FIANZA DE GARANTÍA, EN LA MISMA SESIÓN SE DEBERÁ:

A).- INSTRUIR AL SECRETARIO TÉCNICO, PARA QUE LLEVE A CABO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE.

B).- ORDENAR AL SECRETARIO, INFORME AL AYUNTAMIENTO DE LO ANTERIOR A EFECTO DE QUE ESTE COADYUVE EN DICHO PROCEDIMIENTO.

V.- EL DIRECTOR, NOMBRARÁ AL PERSONAL QUE LLEVARÁ A EFECTO LA INSPECCIÓN Y ORDENARÁ SE ELABORE EL DICTAMEN TÉCNICO, MISMO QUE CONTENDRÁ:

A).- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS FALTANTES DE OBRAS DE ACUERDO AL PROYECTO AUTORIZADO.

B).- DESCRIPCIÓN DE VOLÚMENES FALTANTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VI.- DE LO ANTERIOR EL DIRECTOR, SOMETERÁ EL DICTAMEN TÉCNICO A LA COMISIÓN, PARA:

A).- CONFIRME O MODIFIQUE EL PRESUPUESTO FORMULADO DE ACUERDO A LOS VALORES PROPORCIONADOS POR COMISIÓN DE AVALUOS DE BIENES DEL ESTADO.

B).- EN CASO DE QUE EL MONTO DE LA FIANZA SEA INSUFICIENTE PARA CUBRIR EL IMPORTE DE LAS OBRAS A EJECUTAR; SE DEBERÁ ESTABLECER LA FORMA EN QUE ÉL DESARROLLADOR DEBERÁ GARANTIZAR EL COSTO DE LAS OBRAS QUE FALTEN POR CUBRIR.

C).- FIJE LA SANCIÓN QUE REFIERE LA LEY, POR NO LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VII.- INICIADO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE FIANZA SE DARÁ VISTA DEL MISMO AL INTERESADO PARA QUE DENTRO DEL PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES HAGA LAS OBSERVACIONES QUE CREA PERTINENTES, OFREZCA Y DESAHOGUE PRUEBAS Y FORMULE



SUS ALEGATOS, LO ANTERIOR ÚNICAMENTE POR CUANTO AL MONTO DETERMINADO POR LA COMISIÓN PARA CUBRIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NO ASÍ POR CUANTO A LA SANCIÓN A QUE SEA ACREEDOR POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS;

VIII.- CONCLUIDO EL PERIODO DE OFRECIMIENTO Y DESAHOGO DE PRUEBAS SE SOMETERÁ A LA SIGUIENTE SESIÓN DE LA COMISIÓN A EFECTO DE:

A).- QUE EMITA LA RESOLUCIÓN; PARA QUE EL MUNICIPIO HAGA EFECTIVA LA FIANZA OTORGADA POR EL DESARROLLADOR POR CONDUCTO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL Y CON SU IMPORTE ORDENAR QUE SE EJECUTEN LAS OBRAS NO REALIZADAS.

B).- SE SOLICITARÁ SE FORMULE LA PÓLIZA POR CONCEPTO DEL PAGO DE LA MULTA QUE HUBIERE IMPUESTO, SE HARÁN ÉSTAS POR CUENTA DEL DESARROLLADOR.

IX.- EN LA EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN, LA AUTORIDAD HARÁ USO DE LA FACULTAD ECONÓMICO-COACTIVA PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO Y PAGO DE TODAS LAS PRESTACIONES QUE RESULTEN A CARGO DEL DESARROLLADOR POR LA INSUFICIENCIA DE LA FIANZA O GARANTÍA OTORGADA.

ARTÍCULO 51.- EN LA TRAMITACIÓN DE UN PROYECTO DE CUALQUIER ACCIÓN REGLAMENTADA POR LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO, PODRÁ DECLARARSE LA CADUCIDAD DE PLENO SI UNA VEZ TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DE CIENTO OCHENTA DÍAS HÁBILES NO HAY POR PARTE DEL PROPIETARIO O GESTOR ACTO QUE INDIQUE EL ÁNIMO DE CONTINUAR CON EL TRÁMITE RESPECTIVO. EL TÉRMINO DEBERÁ CONTARSE A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A LA FECHA DE SU ÚLTIMA PROMOCIÓN. TRANSCURRIDO DICHO TÉRMINO QUEDARÁN SIN EFECTO TODO DOCUMENTO Y SE MANDARÁ A DAR DE BAJA DEL ARCHIVO EL EXPEDIENTE. NO OPERA LA CADUCIDAD DE LA INSTANCIA CUANDO EXISTAN DERECHOS YA ADQUIRIDOS CON MOTIVO DEL PAGO DE LOS MISMOS.

CAPÍTULO II



DE LA FUSIÓN Y DIVISIÓN.

ARTÍCULO 52.- ADEMÁS DE SATISFACERSE LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 26 DEL PRESENTE REGLAMENTO, ANTES DE OTORGARSE UNA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y DIVISIÓN O MODIFICACIÓN DE ALGUNA DE ESTAS ACCIONES; EL DIRECTOR DEBERÁ DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN LO SIGUIENTE:

- I.- EN LOS CASOS DE COPROPIEDAD DEBERÁ DE REQUERIRSE LA AUTORIZACIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS COPROPIETARIOS;
- II.- EL ANTECEDENTE DE DIVISIÓN A EFECTO DE QUE NO SE INCURRA EN LA FIGURA DE UN FRACCIONAMIENTO;
- III.- EN LOS CASOS DE FUSIÓN SE EVITARÁ LA DUPLICIDAD O LA MULTIPLICIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS, ESPECIALMENTE EL DE AGUA POTABLE; Y
- IV.- SE DEBERÁ GARANTIZAR, A JUICIO DE LA DIRECCIÓN, LA REPARACIÓN O REPOSICIÓN DE LOS PAVIMENTOS, BANQUETAS, GUARNICIONES O CUALQUIER PARTE DE EDIFICACIONES CONTIGUAS QUE PUEDAN RESULTAR AFECTADAS.

TRATÁNDOSE DE LOTES QUE FORMEN PARTE DE UN CONDOMINIO NO PODRÁN CONSIDERARSE COMO UNA DIVISIÓN O FUSIÓN, SI NO QUE DEBERÁ SER SOLICITADA COMO MODIFICACIÓN AL PROYECTO YA AUTORIZADO POR LO QUE SE SUJETARÁ A LAS REGLAS DE LOS CONDOMINIOS QUE PARA TAL EFECTO SE ESTABLECE EN LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LA LEY DE SOBRE RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS; POR LO QUE DEBERÁ CONTAR CON LA ANUENCIA DE LOS CONDÓMINOS EN ASAMBLEA.

ARTÍCULO 53.- EN EL CASO DE QUE SE TRATE DE UN PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO YA APROBADO HABRÁN DE SATISFACERSE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I. QUE SE SOLICITE POR UNA O MÁS PERSONAS QUE HUBIESEN ADQUIRIDO LA PROPIEDAD O LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN A FUSIONAR O DIVIDIR.



II. PARA LOS CASOS DE QUE TENGA POR OBJETO AJUSTAR LAS SUPERFICIES AL PROMEDIO GENERAL SI SE TRATA DE LOTES UNIFORMES Y ESTO SEA POSIBLE, O BIEN EN RELACIÓN CON LOTES COLINDANTES.

III. QUE HAYA POSIBILIDAD DE DOTAR A LOS NUEVOS LOTES CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES SIN PERJUDICAR A LOS DEMÁS ADQUIRENTES QUE OCUPEN O VAYAN A OCUPAR LOTES O PORCIONES DEL MISMO FRACCIONAMIENTO.

IV. LOS CASOS DE COPROPIEDAD SE AJUSTARÁN A LAS CONDICIONES DE LA FRACCIÓN INMEDIATA ANTERIOR.

V. SOLO PROCEDERÁ EL TRÁMITE DE FUSIÓN CUANDO EL MOTIVO SEA EL DE FORMAR UN SOLO POLÍGONO, POR HABER PASADO LA PROPIEDAD DE LOS LOTES AL PATRIMONIO DE UNA SOLA PERSONA; Y NO PROCEDERÁ LA DIVISIÓN EN ESTE CASO YA QUE DE SOLICITARSE DEBE TRAMITARSE COMO MODIFICACIÓN AL FRACCIONAMIENTO.

LAS ANTERIORES REGLAS NO SERÁN APLICABLES CUANDO SE TRATE DE MODIFICAR EL PROYECTO DE UN FRACCIONAMIENTO YA URBANIZADO POR LO QUE DEBERÁN DE APLICARSE LAS REGLAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LO ANTERIOR PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE PLANES DE DENSIFICACIÓN DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

CAPÍTULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 54.- PARA LA TRAMITACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, SE REQUERIRÁ QUE EN LA SOLICITUD POR ESCRITO DEL INTERESADO SE SEÑALE EL TIPO Y EL MODO DE EJECUCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO; EL LUGAR DE UBICACIÓN DEL PREDIO Y DE LA SUPERFICIE TOTAL A FRACCIONARSE; ASÍ COMO DE LOS ANTECEDENTES DEL INMUEBLE QUE EXISTAN EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO Y LA INDICACIÓN DE TRAMITARLO A NOMBRE PROPIO O DE UNA PERSONA JURÍDICA.



ARTÍCULO 55.- LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU USO DE SUELO A QUE HACE REFERENCIA LAS FRACCIONES I Y III EL INCISO A) DEL ARTÍCULO 162 DE LA LEY PUEDEN SER DE TIPO:

I.- LOS HABITACIONALES EN:

- A) RESIDENCIALES (LOTES SUPERIORES A 250 M2 Y CON UN FRENTEDE PREDIO RESULTANTE DE UNA PROPORCIÓN 1:3 CON RESPECTOAL FRENTE Y FONDO RESPECTIVAMENTE);
- B) DE POPULAR (LOTES DE 120 A 250 M2, CON UN FRENTE MÍNIMO DE 8 METROS);
- C) DE INTERÉS SOCIAL (LOTES DE 90 A 120 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 8 METROS).

II.- LOS DE USOS INDUSTRIALES;

- A) INDUSTRIA LIGERA Y MEDIANA;
- B) INDUSTRIA PESADA.

ARTÍCULO 56.- LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU MODO DE EJECUCIÓN A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 162 INCISO B), DEBEN ENTENDERSE COMO:

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 DENTRO DE UN TÉRMINO QUE NO EXCEDA DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN.

II.- DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.- CUANDO SE TRATA DE MACRO PROYECTOS YA QUE DEBIDO A SU EXTENSIÓN, CARACTERÍSTICAS Y COSTO, EL FRACCIONADOR O PROMOVENTE SOLICITAN 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.- CORRESPONDIENTE A LOS GRUPOS SOCIALES LEGALMENTE CONSTITUIDOS Y QUE SE COMPROMETEN A EJECUTAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN UN PREDIO DE SU PROPIEDAD EN EL PLAZO Y CON LAS ESPECIFICACIONES REGLAMENTARIAS QUE SE HAYA DETERMINADO



EN EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN; DICHAS OBRAS DEBERÁN EJECUTARSE CON LA COOPERACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL GRUPO SOCIAL, SIN MENOSCABO DE APORTACIONES Y RECURSOS DE CUALQUIER OTRA INSTANCIA.

IV.- DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA.- ES AQUEL EN EL QUE EJIDATARIOS Y COMUNEROS, JURÍDICAMENTE ACREDITADOS SOLICITAN LA CONSTITUCIÓN DE UNA FRACCIONAMIENTO, SUJETÁNDOSE A DERECHOS Y OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN Y DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO DEL RÉGIMEN AGRARIO AL QUE PERTENEZCAN; OBLIGÁNDOSE A OBSERVAR LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO, LEY AGRARIA; A LA SUJECCIÓN DE LOS TIEMPOS QUE LAS AUTORIDADES COMPETENTES LES DETERMINEN Y CON TOTAL APEGO A LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 57.- LOS PROMOVENTES DE FRACCIONAMIENTOS CUALQUIERA QUE SEA SU USO O MODO DE EJECUCIÓN, ADEMÁS DE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 27 Y 28 DEL PRESENTE REGLAMENTO DEBERÁN PRESENTAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. PLANO TOPOGRÁFICO DEL O LOS PREDIOS DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y EL PERITO RESPONSABLE CUANDO SE TRATE DE PROYECTOS CON SUPERFICIE DE 5,000.00 M2 O SUPERIORES A ESTA;
- II. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA ZONA RESPECTIVA SEÑALANDO LA VIALIDAD Y LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS;
- III. EL SEÑALAMIENTO SOBRE LOS ALINEAMIENTOS Y LÍMITES DE LAS PROPIEDADES, INCLUYENDO LAS DE PROPIEDAD PÚBLICA; Y DESCARGA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- IV. SE ENCUENTRE ACREDITADO QUE HA CUBIERTO EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL;
- V. QUE SE GARANTICE MEDIANTE EL DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE LA DOTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA



POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES PARA DOTAR DE ESTOS SERVICIOS A LOS NUEVOS LOTES;
VI. DEBERÁ DE PRESENTAR LAS ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA POR LOTE, FIRMADAS POR EL PROPIETARIO;

VII. DEBERÁ ACOMPAÑAR EL PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE OBRAS FIRMADA POR EL PROPIETARIO PARA EL EFECTO DE EVITAR QUE SE CAUSEN PERJUICIOS A LOS ADQUIRENTES DE LOTES POR LA FALTA DE SERVICIOS; Y

VIII. DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA EN EL QUE INDIQUE SI SE ENCUENTRA INVADIDO O NO LA ZONA FEDERAL, CUANDO EL PREDIO COLINDAR CON BARRANCA, RÍO O CANAL.

ARTÍCULO 58.- SATISFECHOS LOS REQUISITOS A QUE SE REFIERE EL PRECEPTO ANTERIOR, LA COMISIÓN Y LA DIRECCIÓN ANALIZARÁN LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO, A QUE SE SUJETARÁ EL PROYECTO DEFINITIVO, SIENDO LAS SIGUIENTES:

I.- ACCESOS Y LA VIALIDAD PÚBLICAS O INTERNA CON EL TIPO DE PAVIMENTO ADECUADO AL FRACCIONAMIENTO Y LOTES;

II.- LA UBICACIÓN, LONGITUD Y ANCHURA DE LAS VÍAS PÚBLICAS PARA INTEGRACIÓN VIAL DEL FRACCIONAMIENTO CON LAS URBANIZACIONES Y COMUNICACIONES ADYACENTES;

III.- LA DELIMITACIÓN DE LA EXTENSIÓN MÁXIMA DE TERRENO QUE PUEDA COMPRENDER EL FRACCIONAMIENTO;

IV.- LAS SUPERFICIES Y DIMENSIONES APROXIMADAS DE LOS LOTES O PORCIONES PARA OFERTA AL PÚBLICO Y EL NÚMERO DE LOS MISMOS, LO QUE DEPENDERÁ DE LA FORMA, TIPO Y MAGNITUD DEL FRACCIONAMIENTO;

V.- LA UBICACIÓN DE LAS SUPERFICIES NECESARIAS PARA LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO; AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, EL DESTINO FINAL DE LAS AGUAS RESIDUALES, CON SUS RESPECTIVOS DERECHOS DE PASO;



- VI.- LAS ÁREAS EN QUE SE UBIQUEN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A SERVICIOS PÚBLICOS, CON EL VISTO BUENO DEL AYUNTAMIENTO;
- VII.- EL ÁREA DE DONACIÓN AL MUNICIPIO, O LA EXTENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE LA SUSTITUYA CUANDO SE SEÑALEN FUERA DEL FRACCIONAMIENTO;
- VIII.- LAS ÁREAS DESTINADAS A OTROS USOS DISTINTOS DEL OBJETO PRINCIPAL DEL FRACCIONAMIENTO;
- IX.- LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR RUIDOS, HUMOS, POLVOS, RESIDUOS, EMANACIONES VENENOSAS O TÓXICAS Y OLORES FÉTIDOS O DESAGRADABLES;
- X.- GARANTIZAR QUE LAS AGUAS NEGRAS Y LAS QUE CONTENGAN DESECHOS O RESIDUOS INDUSTRIALES NO SE DESCARGUEN EN LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, APANTLES, DEPÓSITOS Y CUALQUIER CORRIENTE DE AGUAS DE MANANTIAL O PLUVIALES. LA VIOLACIÓN A ESTA DISPOSICIÓN QUEDARÁ SUJETA A LAS SANCIONES QUE DISPONGA LA COMISION, Y EN SU CASO A LA CANCELACIÓN INMEDIATA DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA Y A LAS DEMÁS CONSECUENCIAS A QUE DIERE LUGAR, PARA QUE DE SER PROCEDENTE SE PRESENTE LA DENUNCIA CORRESPONDIENTE ANTE LA PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE; Y
- XI.- EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE INTEGRADO.

ARTÍCULO 59.- PARA LA APROBACIÓN Y LA AUTORIZACIÓN EN SU CASO DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES, LA COMISIÓN TOMARÁ EN CUENTA:

- I.- EL TIPO DE LOTES CON LA FINALIDAD CONSTRUIRSE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y EDUCATIVOS; PARQUES Y JARDINES; LUGARES CULTURALES Y DE RECREO;
- II.- LA POBLACIÓN A LA QUE SE VA DIRIGIDA LA VENTA DE LOTES EN LOS CUALES PUEDA CONSTRUIR UNA SU VIVIENDA DIGNA;
- III.- LA UBICACIÓN DEL O LOS TERRENOS QUE SE PRETENDAN FRACCIONAR Y EL VALOR REAL DE LOS MISMOS; Y



IV.- LAS DENSIDADES PREVISTAS PARA LA ZONA O SECTOR EN QUE SE ENCUENTRE UBICADO EL TERRENO QUE SE PRETENDA FRACCIONAR Y LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES.

ARTÍCULO 60.- EN LOS FRACCIONAMIENTOS PARA HABITACIÓN POPULAR, NINGÚN LOTE DEBERÁ TENER UNA SUPERFICIE INFERIOR A CIENTO VEINTE METROS, NI UN FRENTE MENOR DE OCHO METROS. ASIMISMO A JUICIO DE LA COMISIÓN O A PETICIÓN DEL FRACCIONADOR, SE DESTINARÁN ÁREAS O LOTES PARA FUSIONES O USOS COMPLEMENTARIOS AL HABITACIONAL; TALES COMO COMERCIOS.

ARTÍCULO 61.- CUANDO LA COMISIÓN HAYA ESTIMADO FACTIBLE UN FRACCIONAMIENTO QUE POR SU MAGNITUD SE SOLICITE DESARROLLAR Y URBANIZAR POR ETAPAS, CORRESPONDE A LA MISMA FIJAR LAS CONDICIONES PARA QUE LAS PRIMERAS ETAPAS SE LOCALICEN Y CONSTRUYAN EN LOS LUGARES CONTIGUOS A OTRAS URBANIZACIONES O, EN SU DEFECTO, A LOS ACCESOS AL FRACCIONAMIENTO. PARA LOS EFECTOS LEGALES, CADA ETAPA O SECTOR O SECCIÓN, CUALQUIERA QUE SEA SU NOMBRE O DENOMINACIÓN, SERÁ CONSIDERADO COMO UN FRACCIONAMIENTO INDEPENDIENTE.

ARTÍCULO 62.- LA COMISIÓN PODRÁ MODIFICAR EL PROYECTO APROBADO DE UN FRACCIONAMIENTO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I.- CUANDO EXISTAN DIFERENCIAS EN LA SUPERFICIE DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA SEÑALADA EN EL PLANO DEL POLÍGONO, CATASTRAL Y LA QUE AMPARA EL TÍTULO DE PROPIEDAD, O CUANDO SEA NECESARIO HACER PEQUEÑAS MODIFICACIONES A LAS MANZANAS, LOTES O FRACCIONES SIN QUE SE DISMINUYAN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A VÍAS Y DEMÁS SERVICIOS PÚBLICOS, NI SE ALTERE EL TRAZO DE LAS VÍAS PÚBLICAS, SALVO EL CASO DE QUE ESTO SEA INDISPENSABLE PARA LA ADECUADA INTEGRACIÓN VIAL DE LA ZONA O SECTOR;



- II.- CUANDO EL ANTEPROYECTO NO PERMITA LA INTEGRACIÓN DE LOS CIRCUITOS DE SERVICIOS PÚBLICOS O LA ADECUADA INSTALACIÓN DE LOS MISMOS; Y
- III.- CUANDO SE REQUIERA ADECUARLO A PROYECTOS ESPECÍFICOS DE OBRAS PÚBLICAS QUE SE VAYAN A REALIZAR EN LA ZONA RESPECTIVA.

ARTÍCULO 63.- LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO PARA CUALQUIER TIPO DE FRACCIONAMIENTO, DEBERÁ INTEGRARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE, A AQUEL EN QUE SE HAYA PRESENTADO LA SOLICITUD. LOS PROYECTOS DE COMISIÓN PODRÁN SER RENOVADOS POR OTROS SEIS MESES A JUICIO DE ESTA, CUANDO EL INTERESADO LO SOLICITE DANDO RAZONES VÁLIDAS. TRANSCURRIDO DICHOS TÉRMINOS SIN QUE SE HAYA PRESENTADO EL PROYECTO, QUEDARÁN SIN EFECTO TODAS LAS CONSTANCIAS, FACTIBILIDADES, AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LAS AUTORIDADES E INSTITUCIONES QUE LO HUBIEREN HECHO.

ARTÍCULO 64.- CUANDO LA COMISIÓN O EL DIRECTOR EN SU CASO DECLAREN QUE ES PROCEDENTE EL PROYECTO PRESENTADO ORDENARÁ QUE ÉSTE SE IMPLEMENTE CON TODOS LOS PLANOS Y DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN, DESPUÉS DE LO CUAL PROVEERÁ EL ACUERDO APROBATORIO QUE CONTENDRÁ:

- I.- EL TIPO Y MAGNITUD DEL FRACCIONAMIENTO;
- II.- LA DISTRIBUCIÓN DE LAS DIFERENTES OBRAS SEGÚN EL DESTINO DE CADA UNA DE ELLAS;
- III.- LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE DEBEN REALIZARSE;
- IV.- LAS ESPECIFICACIONES A QUE DEBEN AJUSTARSE CADA UNA DE LAS OBRAS;
- V.- LA FECHA O PLAZO PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS ASÍ COMO EL CALENDARIO A QUE SE AJUSTARÁ SU DESARROLLO;



- VI.- LOS PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE LLEVAR A CABO TRABAJOS REGULARES PARA CUMPLIR EL PROGRAMA;
- VII.- LAS ESPECIFICACIONES Y CALENDARIO DE CADA ETAPA, SI ASÍ SE SOLICITÓ;
- VIII.- LA DETERMINACIÓN Y PRECISIÓN DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A LOTES O PORCIONES Y A LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- IX.- EL PERITO O PERITOS RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS EN GENERAL Y DE CADA UNA EN PARTICULAR;
- X.- EL PLAZO PARA ENTREGAR AL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO LAS SUPERFICIES RELATIVAS A LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS;
- XI.- LA FECHA Y FORMA DE ENTREGA DEL ÁREA DE DONACIÓN;
- XII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE HAYA DE OTORGAR EL SOLICITANTE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES Y TIEMPOS ESTABLECIDOS; Y
- XIII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE OTORGARÁ CUANDO SOLICITE Y LE SEA CONCEDIDA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR PROMESAS DE VENTA O PREVENTAS.

ARTÍCULO 65.- AL OTORGARSE LA APROBACIÓN EL FRACCIONADOR ESTÁ OBLIGADO A INICIAR INMEDIATAMENTE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS, CON LAS ESPECIFICACIONES Y EN LOS PLAZOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO APROBADO. PARA LO CUAL DEBERÁ OTORGAR FIANZA O GARANTÍA, EN FAVOR DEL MUNICIPIO, HASTA POR EL MONTO DE LOS PRESUPUESTOS APROBADOS POR LA DIRECCIÓN Y A SATISFACCIÓN DE LA MISMA. A LO QUE MENSUALMENTE INFORMARÁ A LA DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 66.- PARA QUE UN FRACCIONADOR SOLICITE AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA REALIZAR OPERACIONES DE PROMESA DE VENTA O PREVENTA DEBERÁ DE AJUSTARSE A LO QUE ESTABLECE LA COMISIÓN.



ARTÍCULO 67.- EL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS DEBIDAMENTE ACREDITADOS DEBERÁN DE PROMOVER LA DESINCORPORACIÓN DE SU TIERRA DE DICHO RÉGIMEN POR LA VÍA DE LA EXPROPIACIÓN O DE LA ADOPCIÓN DEL DOMINIO PLENO PARA PODER INCORPORAR SUS TIERRAS AL DESARROLLO URBANO Y AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA.

ARTÍCULO 68.- EL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA SE PODRÁ LLEVAR A CABO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- I.- CUANDO EL PROMOVENTE SEA EL GOBIERNO DEL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE; Y
- II.- CUANDO LOS PROMOVENTES SEAN LOS MISMOS EJIDATARIOS O COMUNEROS.

ARTÍCULO 69.- EL AYUNTAMIENTO APLICARÁ EL DERECHO DE PREFERENCIA, CONFORME A LO SEÑALADO EN LA LEY AGRARIA, CUANDO LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS OBTENGAN EL DOMINIO PLENO DE SUS TIERRAS CON EL OBJETO DE ENAJENARLAS.

ARTÍCULO 70.- EN EL CASO DE DESINCORPORACIÓN DEL SUELO SOCIAL POR VÍA DE LA EXPROPIACIÓN CONCERTADA, LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 118 DE LA LEY, INTEGRARÁ LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR A LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA LA EXPROPIACIÓN DE LA SUPERFICIE DE QUE SE TRATE; ASIMISMO, EL MUNICIPIO, PRESENTARÁ A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS UN ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA PROPUESTA, QUE DEBERÁ CUMPLIR CON LA NORMATIVIDAD DE ESTA LEY Y SU REGLAMENTO, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES Y EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE TLAYACAPAN.

ARTÍCULO 71.- EL GOBIERNO DEL ESTADO APOYARÁ AL AYUNTAMIENTO EN LA ELABORACIÓN DE LOS ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA POR SÍ O A



TRAVÉS DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONISTAS Y OTORGARÁ LAS AUTORIZACIONES QUE LE CORRESPONDAN PARA LLEVAR A CABO SU URBANIZACIÓN; ASIMISMO SERÁ AVAL DEL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE PARA EL CASO QUE SE REQUIERAN CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE CABEZA.

ARTÍCULO 72.- LA AUTORIDAD CUANDO AUTORICEN FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, ESTÁ OBLIGADA A VIGILAR EL PROCESO DE DESINCORPORACIÓN DEL RÉGIMEN SOCIAL Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA A LOS ADQUIRIENTES Y ASESORAR A LOS EJIDATARIOS O COMUNEROS POR SI O A TRAVÉS DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONISTAS EN LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 73.- LOS ADQUIRIENTES DE LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO CUAL FUERE SU USO O MODO DE EJECUCIÓN ESTÁN OBLIGADOS A INCORPORARSE A LA ASOCIACIÓN DE COLONOS O JUNTA DE VECINOS QUE SE CONSTITUYA LEGALMENTE Y A CUMPLIR CON EL REGLAMENTO RESPECTIVO.

ARTÍCULO 74.- CUANDO EL ÁREA DE DONACIÓN SEA SUSTITUIDA POR EL FRACCIONADOR, SE REQUIERE QUE LA MISMA SE HALLE DENTRO DEL MUNICIPIO, EL VALOR DE LA MISMA DEBERÁ SER EQUIVALENTE AL PRECIO QUE LE CORRESPONDERÍA SI SE ENCONTRARÁ DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO Y QUE LLENE LOS DEMÁS REQUISITOS QUE PARA ESTE EFECTO ORDENA LA LEY.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE MUNICIPALIZACIÓN

ARTÍCULO 75.- EL AYUNTAMIENTO ES 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.

ARTÍCULO 76.- EL FRACCIONADOR O DESARROLLADOR DE UN CONJUNTO URBANO UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO DE DOS AÑOS O DENTRO DEL MISMO PLAZO PARA CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 168 DE LA LEY, UNA VEZ QUE HAYA OBTENIDO LAS ACTAS DE ENTREGA DEL SISTEMA MUNICIPAL Y LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, SOLICITARÁ LA MUNICIPALIZACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS. LOS DESARROLLOS POR ETAPAS SOLO PODRÁN MUNICIPALIZARSE SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE ENCUENTREN CONCLUIDAS EN SU TOTALIDAD.

EL PROCESO DE MUNICIPALIZACIÓN SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE LAS FASES QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 169 DE LA LEY.

ARTÍCULO 77.- FASE DE INSPECCIÓN, RECIBIDA LA SOLICITUD, LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE PROCEDERÁ A ANALIZAR EL EXPEDIENTE Y BITÁCORA DE OBRA DEL DESARROLLO Y A REALIZAR UNA INSPECCIÓN GENERAL DEL DESARROLLO, A FIN DE VERIFICAR LA CONCLUSIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS, PROCEDIENDO A FORMULAR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE NOTIFICANDO AL INTERESADO Y TESORERÍA MUNICIPAL EL RESULTADO DEL DICTAMEN Y MONTO DE LA FIANZA PARA RESPONDER POR VICIOS OCULTOS.

ARTÍCULO 78.- FASE DE RECEPCIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, SIENDO FAVORABLE EL DICTAMEN LA AUTORIDAD MUNICIPAL DISPONDRÁ DE CINCO DÍAS HÁBILES PARA COORDINARSE CON EL INTERESADO A EFECTO DE LEVANTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE DE ENTREGA RECEPCIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, DEBIENDO OTORGAR EL INTERESADO FIANZA DE GARANTÍA POR UN VALOR EQUIVALENTE AL 10 %



DEL IMPORTE FINAL DE LAS OBRAS, EXPEDIDA A FAVOR DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, POR EL LAPSO DE UN AÑO POR EL BUEN FUNCIONAMIENTO, CONSERVACIÓN Y PARA RESPONDER DE VICIOS OCULTOS.

EN ESTA FASE DE OPERACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE ESTABLECERÁ POR UN PERÍODO DE UN AÑO, CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE FIRME EL ACTA CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 79.- DURANTE LA VIGENCIA DE LA FIANZA, EL FRACCIONADOR ESTARÁ OBLIGADO EN EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

I. SI DURANTE LA VIGENCIA DE LA FIANZA SE PRESENTAN DESPERFECTOS O VICIOS OCULTOS EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA DIRECCIÓN PROCEDERÁ A NOTIFICAR AL FRACCIONADOR PARA QUE ÉSTE LLEVE A CABO LAS REPARACIONES NECESARIAS QUE DETERMINE LA MISMA AUTORIDAD TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LAS CARACTERÍSTICAS Y MAGNITUD DE LAS MISMAS.

II. EN EL CASO DE QUE LAS REPARACIONES NO SE REALIZARÁN EN EL PLAZO SEÑALADO, LA TESORERÍA MUNICIPAL EN BASE A LOS DATOS E INFORMES PROPORCIONADOS POR LA DIRECCIÓN, PROCEDERÁ A HACER EFECTIVA LA FIANZA PARA SU APLICACIÓN EN LAS REPARACIONES NECESARIAS. PREVIO AL VENCIMIENTO DE LA FIANZA, LA DIRECCIÓN LLEVARÁ A CABO LA INSPECCIÓN FINAL PARA VERIFICAR, EL ESTADO Y BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS, POR LO QUE EN SU CASO PROCEDERÁ A LA CANCELACIÓN DE LAS FIANZAS, O EN SU DEFECTO, FIJAR EL PLAZO PARA LLEVAR A CABO LA REPARACIÓN DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO.

ARTÍCULO 80.- FASE DE INSPECCIÓN FINAL, UNA VEZ TRANSCURRIDO EL AÑO DE LA ENTREGA DEL FRACCIONAMIENTO CON OBRAS DE URBANIZACIÓN EN FASE DE OPERACIÓN, EL MUNICIPIO ESTARÁ EN CONDICIONES DE REALIZAR LA RECEPCIÓN-FINAL DEL MISMO, SIEMPRE QUE LAS OBRAS ESTÉN OPERANDO EN ÓPTIMAS CONDICIONES.



ARTÍCULO 81.- FASE DE ENTREGA Y RECEPCIÓN FINAL, UNA VEZ SATISFECHOS LOS PUNTOS ANTERIORES, SE FORMALIZARÁ LA MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, MEDIANTE ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN FINAL, LEVANTADA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO CON LA INTERVENCIÓN DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS; A PARTIR DE ESTA FECHA EL MUNICIPIO SE HARÁ CARGO DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN EL DESARROLLO.

CAPÍTULO V DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 82.- EL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS PARA SU ADMINISTRACIÓN Y MANEJO SE SUJETARÁ A LO QUE ESTABLECE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 83.- LA PERSONA QUE SOLICITE AUTORIZACIÓN PARA EDIFICAR UN CONDOMINIO, PRESENTARÁ A LA DIRECCIÓN EL PROYECTO FIRMADO POR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL Y POR EL PROFESIONISTA RESPONSABLE DEL MISMO, ADEMÁS DE PRESENTAR LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LOS ARTÍCULO 27 Y 28 DEL PRESENTE REGLAMENTO, DEBERÁ DE PRESENTAR LO SIGUIENTE:

- I. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO;
- II. PLANO ARQUITECTÓNICO DE CADA UNA DE LAS PARTES;
- III. PLANO TOPOGRÁFICO DEL O LOS PREDIOS DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO Y EL PERITO RESPONSABLE CUANDO SE TRATE DE PROYECTOS CON SUPERFICIE DE 5,000.00 M2 O SUPERIORES A ESTA;
- IV. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA ZONA RESPECTIVA SEÑALANDO LA VIALIDAD Y LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS;



- V. EL SEÑALAMIENTO SOBRE LOS ALINEAMIENTOS Y LÍMITES DE LAS PROPIEDADES, INCLUYENDO LAS DE PROPIEDAD PÚBLICA; Y DESCARGA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- VI. SE ENCUENTRE ACREDITADO QUE HA CUBIERTO EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.
- VII. QUE SE GARANTICE MEDIANTE EL DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE LA DOTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES PARA DOTAR DE ESTOS SERVICIOS A LAS NUEVAS UNIDADES CONDOMINALES;
- VIII. DEBERÁ DE PRESENTAR LAS ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA POR UNIDAD CONDOMINAL;
- IX. DEBERÁ ACOMPAÑAR EL CALENDARIO DE OBRAS PARA EL EFECTO DE EVITAR QUE SE CAUSEN PERJUICIOS A LOS ADQUIRENTES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES POR LA FALTA DE SERVICIOS.
- X. DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA EN EL QUE INDIQUE SI SE ENCUENTRA INVADIDO O NO LA ZONA FEDERAL, CUANDO EL PREDIO COLINDE CON BARRANCA, RÍO O CANAL.

ARTÍCULO 84.- TANTO LA DIRECCIÓN COMO LA COMISIÓN AL MOMENTO DE REVISAR EL PROYECTO PRESENTADO, DEBERÁN DE OBSERVAR QUE SE CUMPLA CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:

- I.- ACCESOS ADECUADOS AL CONDOMINIO, LA VIALIDAD INTERNA Y A LAS UNIDADES CONDOMINALES, A JUICIO DE LA COMISIÓN DICTAMEN DE IMPACTO VIAL EMITIDO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE;
- II.- LA UBICACIÓN, LONGITUD Y ANCHURA ADECUADAS DE LAS VÍAS INTERNAS PARA UNA BUENA INTEGRACIÓN VIAL DEL CONDOMINIO;
- III.- CUAL ES LA FUENTE DE ABASTECIMIENTO Y ALMACENAMIENTO DE CADA UNO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, ESPECIALMENTE EL DE AGUA POTABLE;
- IV.- LA DELIMITACIÓN DE LA EXTENSIÓN MÁXIMA DE TERRENO Y UNIDADES QUE PUEDA COMPRENDER EL CONDOMINIO, PARA UNA



MEJOR ADMINISTRACIÓN Y CONTROL SIENDO EL MÁXIMO PERMITIDO EN CLÚSTER O SECCIONES DE CINCUENTA UNIDADES;

V.- LAS SUPERFICIES Y DIMENSIONES APROXIMADAS DE LAS UNIDADES CONDOMINALES PARA OFERTA AL PÚBLICO Y EL NÚMERO DE LOS MISMOS, LO QUE DEPENDERÁ DE LA FORMA, TIPO Y MAGNITUD DEL CONDOMINIO;

VI.- LA UBICACIÓN DE LAS SUPERFICIES Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS LÍNEAS MAESTRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ELECTRIFICACIÓN AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO CON SUS RESPECTIVOS DERECHOS DE PASO;

VII.- QUE LOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DENTRO DEL CONDOMINIO, SEAN LOS REQUERIDOS POR EL USO DE SUELO Y QUE ESTOS CUANDO SE ENCUENTREN SEPARADOS DE LA UNIDAD CONDOMINIAL SE ENCUENTREN UBICADOS A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE DOS METROS DE ESTA;

VIII.- LOS LUGARES PARA LA CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍA EN CONDOMINIOS COMERCIALES;

IX.- LA ESPECIFICACIÓN DEL ÁREA PRIVADA QUE EL PROPIETARIO SE RESERVA DENTRO DE LOS TERRENOS DEL CONDOMINIO SI ASÍ LO DECIDE ÉSTE, SIEMPRE QUE NO OBSTRUYA O IMPIDA LA REALIZACIÓN O EL DISFRUTE DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN;

X.- LAS ÁREAS EN QUE SE UBIQUEN LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ÁREA COMÚN;

XI.- EL ÁREA DE DONACIÓN AL MUNICIPIO, O LA EXTENSIÓN Y UBICACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE LA SUSTITUYA LAS QUE DEBERÁN ESTAR SEÑALADAS FUERA DEL CONDOMINIO; Y

XII.- EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO QUE DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE INTEGRADO.

ARTÍCULO 85.- EL DIRECTOR, A LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD EXAMINARÁ LA FACTIBILIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO Y PROPONDRÁ LAS MODIFICACIONES AL PROYECTO QUE ESTIME NECESARIAS O LOS REQUISITOS QUE FALTEN POR CUMPLIR. DE ESTAR COMPLETO EL EXPEDIENTE SE PRESENTARÁ EL PROYECTO ORIGINAL Y



LAS MODIFICACIONES QUE HUBIERE PARA ANÁLISIS EN LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN.

ARTÍCULO 86.- EL EXPEDIENTE DEBERÁ INTEGRARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE SEIS MESES, A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUÉL EN QUEHAYA PRESENTADO LA SOLICITUD. LOS PROYECTOS DE COMISIÓN PODRÁN SER RENOVADOS POR OTROS SEIS MESES A JUICIO ESTA, CUANDO EL INTERESADO LO SOLICITE DANDO RAZONES VÁLIDAS. TRANSCURRIDO DICHOS TÉRMINOS SIN QUE SE HAYA PRESENTADO EL PROYECTO, QUEDARÁN SIN EFECTO TODAS LAS CONSTANCIAS, FACTIBILIDADES, AUTORIZACIONES OTORGADAS POR LAS AUTORIDADES E INSTITUCIONES QUE LO HUBIEREN HECHO.

ARTÍCULO 87.- CUANDO LA COMISIÓN O EL DIRECTOR EN SU CASO DECLAREN QUE ES PROCEDENTE EL PROYECTO PRESENTADO ORDENARÁ QUE ÉSTE SE IMPLEMENTE CON TODOS LOS PLANOS Y DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN, DESPUÉS DE LO CUAL PROVEERÁ EL ACUERDO APROBATORIO QUE CONTENDRÁ:

- I.- EL TIPO Y MAGNITUD DEL CONDOMINIO;
- II.- LA DISTRIBUCIÓN DE LAS DIFERENTES OBRAS SEGÚN EL DESTINO DE CADA UNA DE ELLAS;
- III.- LAS OBRAS E INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUEDEBEN REALIZARSE;
- IV.- LAS ESPECIFICACIONES A QUE DEBEN AJUSTARSE CADA UNA DELAS OBRAS;
- V.- LA FECHA O PLAZO PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS ASÍ COMOEL CALENDARIO A QUE SE AJUSTARÁ SU DESARROLLO;
- VI.- LOS PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS,ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE LLEVAR A CABO TRABAJOS REGULARESPARA CUMPLIR EL PROGRAMA;
- VII.- LAS ESPECIFICACIONES Y CALENDARIO DE CADA ETAPA, SI ASÍ SESOLICITÓ;
- VIII.- LA DETERMINACIÓN Y PRECISIÓN DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A UNIDADES CONDOMINALES Y A LAS ÁREAS COMUNES;



IX.- EL PERITO O PERITOS RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS EN GENERAL Y DE CADA UNA EN PARTICULAR;

X.- LA FECHA Y FORMA DE ENTREGA DEL ÁREA DE DONACIÓN;

XI.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE HAYA DE OTORGAR EL SOLICITANTE PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES Y TIEMPOS ESTABLECIDOS; Y

XII.- LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA O GARANTÍA QUE OTORGARÁ CUANDO SOLICITE Y LE SEA CONCEDIDA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR PROMESAS DE VENTA O PREVENTAS.

ARTÍCULO 88.- EN LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES O VERTICALES QUE SE CONSTITUYAN HASTA EN DIEZ UNIDADES, EL DIRECTOR TIENE FACULTADES PARA APROBAR EL PROYECTO Y OTORGAR LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA APEGÁNDOSE EN TODOS SUS ASPECTOS A LAS REGLAS QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE SECCIÓN.

ARTÍCULO 89.- LAS MODIFICACIONES POSTERIORES A LA AUTORIZACIÓN DE UN CONDOMINIO SÓLO PUEDEN SER ACORDADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS ACREDITADOS, Y PARA TAL EFECTO SE ANEXARA AL EXPEDIENTE COPIA CERTIFICADA DEL PROTOCOLO DE DICHA ASAMBLEA DE LAS CUALES EL ADMINISTRADOR OBTENDRÁ DEL DIRECTOR O DE LA COMISIÓN, LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA LLEVARLAS A EFECTO SIN PERJUICIO DE QUE PUEDAN SER CORREGIDAS LAS PROYECTADAS POR SER CONTRARIAS A LA LEY. LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE A ESTAS MODIFICACIONES SERÁ ANEXADA AL EXPEDIENTE ORIGINAL.

ARTÍCULO 90.- LOS ADQUIRIENTES DE UNA UNIDAD CONDOMINAL DE CUALQUIERA QUE FUESE SU USO ESTÁN OBLIGADOS A INCORPORARSE A LA ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS QUE SE CONSTITUYA LEGALMENTE Y A CUMPLIR CON EL REGLAMENTO RESPECTIVO.



CAPÍTULO VI DE LOS CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 91.- EL CONJUNTO URBANO QUE SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 4, FRACCIÓN XI, DE LA LEY, SE DESARROLLARÁ EN ÁREAS DE RESERVA ODE REGENERACIÓN URBANA PREVISTOS EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, Y PODRÁN SER DE TIPO HABITACIONAL, SERVICIOS, ABASTO, COMERCIO Y MIXTO. CADA TIPO DE CONJUNTO PODRÁ COMPRENDER LA MEZCLA DE USOS PERMITIDOS EN LOS RESPECTIVOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 92.- 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 93.- 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 94.- EL GOBIERNO MUNICIPAL, A TRAVÉS DE LAS INSTANCIAS AGRARIAS CORRESPONDIENTES, PROMOVERÁN LA DESINCORPORACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE ESTÉN SUJETOS AL RÉGIMEN SOCIAL, CON OBJETO DE INCORPORARLOS AL DESARROLLO URBANO Y PROYECTAR Y PLANEAR LOS CONJUNTOS URBANOS.

ARTÍCULO 95.- LOS CONJUNTOS URBANOS DEBERÁN CONTEMPLAR, AL SER PROYECTADOS, LOS SERVICIOS BÁSICOS DE URBANIZACIÓN; PARA TALES FINES, EL GOBIERNO MUNICIPAL DEBERÁ ASESORARSE POR EXPERTOS EN PLANEACIÓN Y URBANIZACIÓN, QUE DEBERÁN SER INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, COMO COLEGIOS DE ARQUITECTOS, INGENIEROS, PROMOTORES DE VIVIENDA Y PROFESIONISTAS EN LA MATERIA AVALADOS POR SUS COLEGIOS.



ARTÍCULO 96.- LA RECTORÍA DE LA PLANEACIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS QUEDARÁ A CARGO DEL GOBIERNO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 97.- EN LOS CONJUNTOS URBANOS EN QUE SE DESARROLLEN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, LAS AUTORIDADES MUNICIPALES LOS CONSIDERARÁN PRIORITARIAS Y ESTIMULARÁN SU DESARROLLO, OTORGANDO FACILIDADES PARA SU TRAMITACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN.

ARTÍCULO 98.- 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 99.- 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 100.- 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.



ARTÍCULO 101.- LA COMISIÓN AL EXAMINAR EL PROYECTO, TAMBIÉN PODRÁ HACER LAS OBSERVACIONES CORRESPONDIENTES Y SOLICITARÁ SE HAGAN LAS MODIFICACIONES AL MISMO.

ARTÍCULO 102.- NO PODRÁN BARDEARSE O CERCARSE LOS ESPACIOS ABIERTOS QUE RODEEN LOS CONJUNTOS URBANOS PARA IMPEDIR EL TRÁNSITO DE PEATONES O VEHÍCULOS, SALVO EN LOS CASOS DE LOS CONDOMINIOS DISTRIBUIDOS EN SECCIONES O CLÚSTER Y EN LOS CASOS DE PROTECCIÓN AL ACCESO VIAL GENERAL EN PREVENCIÓN DE ACCIDENTES PERSONALES AL CRUZAR U OCUPAR LA VÍA.

ARTÍCULO 103.- LOS CONJUNTOS URBANOS QUE SE CONSTRUYAN JUNTO O EN MEDIO DE UNA O MÁS COLONIAS O POBLADOS, DEBERÁN PROVEER LA INTEGRACIÓN VIAL ADECUADA, A JUICIO DE LA COMISIÓN Y DE ACUERDO A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, LOS MISMOS Y DE SER POSIBLE DOTARLOS O AYUDAR A LOS HABITANTES A QUE ESTABLEZCAN LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES, ASÍ COMO ALA INTEGRACIÓN POBLACIONAL. LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE EDUCACIÓN Y DE AGUA POTABLE, ASÍ COMO LOS LOCALES COMERCIALES EN LOS CONJUNTOS URBANOS, NO PODRÁN CONSIDERARSE EXCLUSIVOS DE ÉSTOS CUANDO LAS COLONIAS O POBLADOS VECINOS CAREZCAN DE ELLOS. EN TODO CASO SE BUSCARÁ PROPORCIONAR ESOS SERVICIOS, AUNQUE PUEDEN ESTABLECERSE CONTROLES APROPIADOS Y EFICIENTES DE LOS MISMOS.

CAPÍTULO VII

DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.

ARTÍCULO 104.- TODO FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO PODRÁ SER REGULARIZADO SIEMPRE Y CUANDO ENCUADRE DENTRO DE LA HIPÓTESIS QUE MARCA LA LEY, ADEMÁS DE ESTAR EN LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS.



- I.- QUE SE HAYAN DESARROLLADO MEDIANTE AUTORIZACIÓN OTORGADA POR AUTORIDADES QUE NO ESTÉ FACULTADA PARA ELLO O AUTORIZACIÓN IRREGULAR;
- II.- CUANDO NO PUEDA CUBRIR ALGÚN REQUISITO QUE MARCA LA LEY O EL PRESENTE REGLAMENTO, POR SER IMPOSIBLE JURÍDICAMENTE;
- III.- CUANDO SE HAYA FUSIONADO VARIOS LOTES SIN AUTORIZACIÓN, CON UNA ANTIGÜEDAD DE 10 AÑOS Y SEA FACTIBLE DE COMPROBARSE JURÍDICAMENTE; Y
- IV.- CUANDO SE HAYA LLEVADO A CABO LA MODIFICACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO POR EL DESARROLLADOR SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

ARTÍCULO 105.- LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO PODRÁ SER SOLICITADA A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O DESARROLLADOR; O MEDIANTE EL REQUERIMIENTO QUE LA AUTORIDAD COMPETENTE REALICE A ESTE MEDIANTE EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

I.- LA DIRECCIÓN, DEBERÁ REALIZAR UNA INSPECCIÓN AL LUGAR Y PROCEDERÁ A LEVANTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE, ASÍ MISMO DE SER POSIBLE PROCEDERÁ A DEJAR CITATORIO A LA PERSONA QUE SE ENCUENTRE EN EL LUGAR PROMOViendo LA VENTA DE LOS LOTES O UNIDADES CONDOMINALES; LA PERSONA A QUIEN SE ENTREGUE EL CITATORIO DEBERÁ FIRMAR O PLASMAR SU HUELLA DACTILAR EN CASO DE NO SABER FIRMAR, O HACIENDO CONSTAR QUE ÉSTA SE NEGÓ A FIRMAR. DE NO ENCONTRARSE NINGUNA PERSONA EN EL LUGAR SE PROCEDERÁ A REALIZAR EL CITATORIO EN EL DOMICILIO QUE PARA TAN EFECTO ESTE INDICADO PARA LA VENTA DE LOS LOTES O UNIDADES CONDOMINALES O A TRAVÉS DE VÍA TELEFÓNICA DE SOLO EXISTIR ESTE ÚNICO MEDIO DE COMUNICACIÓN CON EL PROPIETARIO O AGENTE DE VENTAS.

EL CITATORIO DEBERÁ DE SEÑALAR LA FECHA Y HORA HÁBILES PARA QUE EL PROPIETARIO O QUIEN LEGALMENTE LO REPRESENTA, SE PRESENTE EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN, ASÍ COMO LAS



CIRCUNSTANCIAS QUE DAN ORIGEN DE SU COMPARECENCIA. PODRÁ GIRARSE CITATORIO ÚNICAMENTE HASTA POR TRES VECES.

II.- DE LA COMPARECENCIA SE LEVANTARÁ EL ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LA QUE SE DEBERÁ SOLICITAR AL DESARROLLADOR QUE EN UN PLAZO PERENTORIO DE SESENTA DÍAS HÁBILES PRESENTE LOS PLANOS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO E INTEGRAR EL EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN, LA DIRECCIÓN SI NO ES DE SU COMPETENCIA SOMETERÁ EL PROYECTO A LA CONSIDERACIÓN DE LA COMISIÓN EN LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, PARA LOS EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

III.- SI GIRADOS LOS CITATORIOS A QUE REFIERE LA FRACCIÓN PRIMERA DEL PRESENTE ARTÍCULO Y NO HUBIESE COMPARECIDO EL O LOS RESPONSABLES SE DARÁ INICIO AL TRÁMITE ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE PARA QUE SEAN APLICABLES LAS SANCIONES A QUE SE HAYAN HECHO ACREEDORES CONCLUIDO EL MISMO SE REMITIRÁ EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO A LA DIRECCION JURÍDICA PARA QUE DE SER PROCEDENTE SE INICIE LA DENUNCIA POR EL DELITO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 192 DEL CÓDIGO PENAL, ANTE LA AGENCIA DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO.

ARTÍCULO 106.- LA COMISIÓN O DIRECCIÓN EN SU CASO AL MOMENTO DE REALIZARSE EL ANÁLISIS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO SUJETO A REGULARIZACIÓN DEBERÁN DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES:

I.- LA EXISTENCIA DE TÍTULO O TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO;

II.- QUE EL PREDIO O PREDIOS EN QUE SE VAYA A REALIZAR EL FRACCIONAMIENTO, NO ESTÉ SUJETO A CONTROVERSIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA;

III.- LA POSIBILIDAD DE QUE EL FRACCIONADOR O DESARROLLADOR CONCLUYA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SI LAS MISMAS SE ENCUENTRAN INCONCLUSAS;



IV.- LA SOLVENCIA ECONÓMICA DEL O LOS PROPIETARIOS DEL FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO PARA REALIZAR POR SÍ O MEDIANTE ASOCIACIÓN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;

V.- QUE DE SER POSIBLE EL DESARROLLO SE AJUSTE A LOS PROGRAMAS ESTATAL Y MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO A CONSIDERACION DE LA COMISIÓN MUNICIPAL;

VI.- INFORMARSE DE LOTES O UNIDADES CONDOMINALES QUE SE HUBIEREN VENDIDO CON LA DESCRIPCIÓN PRECISA DE LAS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES ASÍ COMO EL NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

ARTÍCULO 107.- EL PROPIETARIO O FRACCIONADOR, QUE ESTÉ LLEVANDO A CABO LA CONSTITUCIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO O CONDOMINIO SIN QUE HAYA INICIADO LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES PARA SU AUTORIZACIÓN NO SE LES CONSIDERARÁN COMO DESARROLLOS EN TÉRMINOS DE REGULARIZACIÓN. POR LO QUE ESTOS DEBERÁN SUJETARSE A LAS NORMAS GENERALES QUE PARA TAL EFECTO ESTABLECE LA LEY Y EL PRESENTE REGLAMENTO.

LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE ORDENARÁ DE INMEDIATO LA SUSPENSIÓN DE LAS MISMAS, SIN PERJUICIO DE QUE LE SEAN APLICABLES AL DESARROLLADOR LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES POR LAS INFRACCIONES COMETIDAS A ESTOS ORDENAMIENTOS Y SE INICIE LA DENUNCIA CORRESPONDIENTE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 192 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN EL ESTADO.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES SOBRE LAS FIANZAS.

ARTÍCULO 108.- PARA EL OTORGAMIENTO DE FIANZAS O GARANTÍAS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- LAS FIANZAS SÓLO SERÁN ADMITIDAS CUANDO SEAN OTORGADAS POR COMPAÑÍA AUTORIZADA Y ESTABLECIDA DENTRO DE LA



REPÚBLICA, LAS QUE NO GOZARÁN DE LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCLUSIÓN.

II.- CUANDO LA GARANTÍA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE OTORQUE EN EFECTIVO, EL DEPÓSITO SE HARÁ EN LA TESORERÍA DEL MUNICIPIO.

III.- CUANDO SE ACEPTE GARANTÍA SOBRE BIENES INMUEBLES, ESTOS DEBERÁN SER SUFICIENTES PARA ASEGURAR EL IMPORTE TOTAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DEL JUICIO CORRESPONDIENTE. ADEMÁS LA COMISIÓN O DIRECCIÓN EN SU CASO DEBERÁ ASEGURARSE:

A).- QUE LA O LAS PROPIEDADES ESTÉN A NOMBRE DE LA PERSONA OBLIGADA A EJECUTAR DICHAS OBRAS.

B).- QUE SE ENCUENTREN LIBRES DE GRAVÁMENES, PARA LO CUAL SE EXHIBIRÁ EL CERTIFICADO CORRESPONDIENTE.

C).- QUE EL TESTIMONIO NOTARIAL EN EL QUE SE ESTABLEZCA LA GARANTÍA SE INSCRIBA EN LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

LOS BIENES ASÍ AFECTADOS QUEDARÁN SUJETOS A LA ACCIÓN FISCAL DEL MUNICIPIO.

ARTÍCULO 109.-TODAS LAS FIANZAS Y GARANTÍAS OTORGADAS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR SE HARÁN EFECTIVAS, CUANDO ASÍ LO ACUERDE LA COMISIÓN O DIRECCIÓN EN SU CASO, A TRAVÉS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, DEBIENDO EN CADA CASO, DESTINARSE EL IMPORTE DE LAS MISMAS A LOS FINES ESPECÍFICOS A QUE QUEDO OBLIGADO EL PROPIETARIO O DESARROLLADOR.

TÍTULO IV

DE LA DENUNCIA CIUDADANA

CAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN.

ARTÍCULO 110.- LA AUTORIDAD RECEPTORA, EN LOS CASOS EN QUE POR LA NATURALEZA DE LA DENUNCIA CONSIDERE NECESARIO,



BUSCARÁ CONCILIAR A LAS PARTES INICIANDO EL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 194 DE LA LEY. DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE RADICACIÓN DE LA DENUNCIA DEBERÁ CELEBRARSE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EN DÍAS Y HORAS HÁBILES Y DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA AUTORIDAD COMPETENTE. SÓLO SE CELEBRARÁ UNA SOLA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN POR CADA DENUNCIA, LA CUAL PODRÁ DIFERIRSE HASTA POR DOS OCASIONES POR CAUSAS JUSTIFICADAS.

ARTÍCULO 111.- UNA VEZ RADICADA LA DENUNCIA SE NOTIFICARÁ AL QUEJOSO Y AL PROPIETARIO O DESARROLLADOR DE LA FECHA Y HORA EN QUE SE CELEBRARÁ LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. ESTA NOTIFICACIÓN DEBERÁ DE HACERSE DE MANERA PERSONAL POR LO MENOS CON CUARENTA Y OCHO HORAS DE ANTICIPACIÓN AL DÍA DE LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA.

ARTÍCULO 112.- TODA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN SERÁ PÚBLICA Y DEBERÁN ESTAR PRESENTES TODAS LAS PARTES Y SERÁ PRESIDIDA POR LA AUTORIDAD CONCILIADORA POR CONDUCTO DE LA PERSONA QUE DESIGNE LA AUTORIDAD DEBIENDO SER DICHO CONCILIADOR UN LICENCIADO O PASANTE EN DERECHO. EN CASO DE QUE CUALQUIERA DE LAS PARTES ALTERASE EL ORDEN DURANTE LA AUDIENCIA, LA AUTORIDAD CONCILIADORA DEBERÁ CONMINARLO A QUE SE CONDUZCA CON PROBIDAD, Y EN CASO EN QUE REINCIDA EN SU CONDUCTA LA AUTORIDAD COMPETENTE PODRÁ SOLICITAR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA.

ARTÍCULO 113.- SI NO COMPARE ALGUNA DE LAS PARTES A LA AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, SE HARÁ ACREEDOR A LAS SIGUIENTES MEDIDAS:

EN CASO DE QUE SEA EL QUEJOSO QUIEN NO COMPAREZCA A LA AUDIENCIA Y JUSTIFIQUE LA CAUSA DE SU INASISTENCIA DENTRO DEL PLAZO DE TRES DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FECHA DE LA AUDIENCIA, SE SEÑALARÁ NUEVA FECHA PARA LA CELEBRACIÓN DE LA



MISMA. EN CASO DE NO JUSTIFICAR SU INASISTENCIA, SE LE TENDRÁ POR DESISTIDO LA DENUNCIA, ARCHIVÁNDOSE EL EXPEDIENTE COMO ASUNTO CONCLUIDO.

ARTÍCULO 114.- SI ASISTIEREN LAS PARTES, LA AUTORIDAD CONCILIADORA EXAMINARÁ LAS CUESTIONES RELATIVAS A LA LEGITIMACIÓN PROCESAL Y LUEGO SE PROCEDERÁ A LEER A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL ESCRITO DE LA DENUNCIA Y EL DE LA CONTESTACIÓN DE LA MISMA SEÑALANDO LOS ELEMENTOS EN COMÚN Y LOS PUNTOS DE CONTROVERSIAS, Y PROPONDRÁ EN FORMA IMPARCIAL A LAS PARTES ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN, DE IGUAL MANERA LAS PROPIAS PARTES PUEDEN HACER PROPUESTAS DE ARREGLO. DE TODA AUDIENCIA SE LEVANTARÁ EL ACTA RESPECTIVA.

ARTÍCULO 115.- SI LAS PARTES LLEGAREN A UN ACUERDO LA AUTORIDAD CONCILIADORA LO APROBARÁ DE PLANO Y SI PROCEDE LEGALMENTE SE TENDRÁ POR CONCLUIDA LA DENUNCIA, MEDIANTE LA FIRMA DEL CONVENIO RESPECTIVO AJUSTADO A DERECHO EN EL QUE SE ESTABLECERÁN LOS ACUERDOS A QUE HAYAN LLEGADO LAS PARTES. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR ALGUNA DE LAS PARTES DEL CONVENIO A QUE REFIERE EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, SE DEJARÁN A SALVO LOS DERECHOS DE LAS PARTES PARA QUE LOS HAGAN VALER ANTE LA INSTANCIA JUDICIAL CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 116.- EN EL SUPUESTO DE QUE LAS PARTES NO CONCURREN SIN CAUSA JUSTIFICADA, A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN SE DICTARÁ LA RESOLUCIÓN QUE CORRESPONDA Y SE MANDA ARCHIVAR POR FALTA DE INTERÉS JURÍDICO DICHA DENUNCIA CIUDADANA.

CAPÍTULO II DE LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN



ARTÍCULO 117.- CORRESPONDE AL DIRECTOR ADMINISTRAR BAJO SU RESPONSABILIDAD AL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN QUEDESIGNE LA COMISIÓN MUNICIPAL.

ARTÍCULO 118.- EL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN TENDRÁN EL CARÁCTER DE EMPLEADOS DE CONFIANZA Y DEBEN LLENAR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.- SER MEXICANO POR NACIMIENTO;
- II.- PREFERENTEMENTE TENER NIVEL DE LICENCIATURA EN ARQUITECTURA O INGENIERÍA CIVIL;
- III.- SER DE RECONOCIDA HONORABILIDAD.

ARTÍCULO 119.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO EL PERSONAL DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN, PARA EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES, SE DIVIDE EN:

- A).- INSPECTORES Y NOTIFICADORES.
- B).- SUPERVISORES.

LOS SUPERVISORES PODRÁN REALIZAR SUS LABORES CON NOMBRAMIENTO POR EL TIEMPO INDEFINIDO O POR COMISIÓN PARA UN ASUNTO DETERMINADO; PERO EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, SE PREFERIRÁ A PROFESIONISTAS A QUE REFIERE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTÍCULO 120.- LAS INSPECCIONES SE SUJETARÁN AL SIGUIENTEPROCEDIMIENTO:

- I.- EL INSPECTOR DEBERÁ CONTAR CON ORDEN POR ESCRITO QUE CONTENDRÁ LA FECHA; UBICACIÓN DE INMUEBLE POR INSPECCIONAR, Y EN SU CASO, EL NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO O POSEEDOR, EL OBJETO DE LA INSPECCIÓN, EL FUNDAMENTO LEGAL Y LA MOTIVACIÓN DE LA MISMA; EL NOMBRE Y LA FIRMA DE LA AUTORIDAD QUE EXPIDA LA ORDEN Y EL NOMBRE DEL INSPECTOR;
- II.- EL INSPECTOR DEBERÁ IDENTIFICARSE ANTE LA PERSONA QUE AMPARA LA ORDEN DE INSPECCIÓN Y EN SU DEFECTO, ANTE SU REPRESENTANTE, CON LA CREDENCIAL VIGENTE QUE PARA TAL



EFFECTO EXPIDA LA AUTORIDAD COMPETENTE Y ENTREGAR COPIA LEGIBLE DE AQUÉLLA;

III.- LOS INSPECTORES EFECTUARÁN LA VISITA DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES A LA EXPEDICIÓN DE LA ORDEN;

IV.- AL INICIO DE LA VISITA, EL INSPECTOR DEBERÁ REQUERIR AL INTERESADO, PARA QUE DESIGNE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, PERCIBIÉNDOLO QUE EN CASO DE NO HACERLO, ÉSTOS SERÁN NOMBRADOS POR EL PROPIO INSPECTOR;

V.- DE TODA VISITA SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA POR DUPLICADO, EN LA QUE SE EXPRESARÁ LUGAR, FECHA Y NOMBRE DE LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDA LA DILIGENCIA, ASÍ COMO LAS INCIDENCIAS Y EL RESULTADO DE LA MISMA, FUNDANDO Y MOTIVANDO SU ACTO DE AUTORIDAD. EL ACTA DEBERÁ SER FIRMADA POR EL INSPECTOR, POR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA Y POR LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA PROPUESTOS POR ÉSTA O NOMBRADOS POR EL INSPECTOR, EN SU CASO. SI ALGUNA DE LAS PERSONAS SEÑALADAS SE NIEGA A FIRMAR O SE NEGARE A RECIBIR COPIA DE LA MISMA, EL INSPECTOR LO HARÁ CONSTAR EN EL ACTA, SIN QUE ESTA CIRCUNSTANCIA INVALIDE EL DOCUMENTO. EL ACTA TENDRÁ VALOR PROBATORIO PLENO, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO;

VI.- UNO DE LOS EJEMPLARES LEGIBLES DEL ACTA QUEDARÁ EN PODER DE LA PERSONA CON QUIEN SE ATENDIÓ LA DILIGENCIA;

VII.- EL PERSONAL AUTORIZADO QUE HUBIERE PRACTICADO LA VISITA, DEBERÁ ENTREGAR EL ACTA LEVANTADA A MÁS TARDAR AL SIGUIENTE DÍA HÁBIL, A LA AUTORIDAD QUE HAYA ORDENADO LA VERIFICACIÓN;

VIII.- EN TODA VISITA DE INSPECCIÓN SE LEVANTARÁ ACTA, EN LA QUE SE HARÁN CONSTAR EN FORMA CIRCUNSTANCIADA LAS IRREGULARIDADES QUE SE HUBIESEN PRESENTADO DURANTE LA DILIGENCIA, Y QUE CONSTITUYAN INFRACCIONES EN CONTRA DE LA PRESENTE LEY; PARA LO CUAL DEBEN DE OBSERVARSE LOS LINEAMIENTOS PREVISTO EN EL ARTÍCULO 106 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS;



IX.- CONCLUIDA LA INSPECCIÓN, SE DARÁ OPORTUNIDAD A LA PERSONA CON LA QUE SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA PARA QUE EN EL MISMO ACTO FORMULE OBSERVACIONES EN RELACIÓN CON LAS IRREGULARIDADES ASENTADOS EN EL ACTA RESPECTIVA, Y PARA QUE OFREZCAN LAS PRUEBAS QUE CONSIDERE CONVENIENTES O HAGA USO DE ESE DERECHO EN EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE LA DILIGENCIA SE HUBIERE PRACTICADO;

X.- A CONTINUACIÓN SE PROCEDERÁ A FIRMAR EL ACTA AL MARGEN Y AL CALCE POR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA, POR LOS TESTIGOS Y POR EL PERSONAL AUTORIZADO, QUIEN ENTREGARÁ COPIA DEL ACTA AL INTERESADO; Y

XI.- LA AUTORIDAD PODRÁ HACER USO DE LAS MEDIDAS DE APREMIO QUE CONSIDERE NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LAS INSPECCIONES, SOLICITAR EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA PARA EFECTUAR LA VISITA DE INSPECCIÓN O VERIFICACIÓN, CUANDO ALGUNA O ALGUNAS PERSONAS OBSTACULICEN O SE OPONGAN A LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS SANCIONES A QUE HAYA LUGAR.

ARTÍCULO 121.- EL PERSONAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR DEBERÁ SER PROVISTO DE LOS DOCUMENTOS QUE LO IDENTIFIQUE EN SU CARÁCTER OFICIAL. PARA LOS SUPERVISORES ESPECIALES O POR ASUNTO DETERMINADO BASTARÁ EL OFICIO DE COMISIÓN PARA IDENTIFICARSE, PRACTICAR LAS DILIGENCIAS Y LEVANTAR LAS ACTAS CORRESPONDIENTES.

ARTÍCULO 122.- ADEMÁS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, TODA ORDEN DE INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DEBERÁ OTORGARLA EL DIRECTOR POR ESCRITO, CON ESPECIFICACIÓN CLARA DEL INMUEBLE O LAS PARTES DEL MISMO QUE HAYAN DE INSPECCIONARSE, CON EXPRESIÓN DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES APLICABLES Y LAS CAUSAS QUE ORIGINEN DICHA ORDEN. PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE INMUEBLES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y DOCUMENTOS TENDRÁN EL



CARÁCTER DE VISITA DOMICILIARIA Y HABRÁN DE AJUSTARSE Estrictamente a las disposiciones de este capítulo.

ARTÍCULO 123.- AL CONCLUIRSE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN O SUPERVISIÓN SE LEVANTARÁ ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LA QUE SE HARÁ CONSTAR EL CUMPLIMIENTO O LAS VIOLACIONES A LA LEY, ESTE REGLAMENTO Y LOS HECHOS, ACTOS U OMISIONES EN QUE CONSISTAN LAS VIOLACIONES.

EL ACTA DEBERÁ SER SUSCRITA POR LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LA DILIGENCIA Y POR EL PROPIETARIO, SU REPRESENTANTE LEGAL, EL RESPONSABLE DE LA OBRA, EL ENCARGADO O LA PERSONA CON QUIEN SE PRACTIQUE LA MISMA. EN CASO DE NEGARSE A FIRMAR CUALQUIERA DE LAS PERSONAS ANTERIORES, EL INSPECTOR O EL SUPERVISOR QUE LA PRACTIQUE DEBERÁN PROVEERSE DE DOS TESTIGOS QUE PROPONDRÁ Y LA FIRMARÁN POR EL RENUENTE.

EN EL CUERPO DEL ACTA SE PERMITIRÁ AL PROPIETARIO, SU REPRESENTANTE LEGAL O AL CONSTRUCTOR DE LA OBRA EN SU CASO, QUE SE ASIENTEN LAS RAZONES O HECHOS TENDIENTES A JUSTIFICAR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES QUE ORIGINARON LAS VIOLACIONES QUE SE SEÑALEN. EL INSPECTOR O SUPERVISOR DEBE ASENTAR EN EL ACTA LAS MANIFESTACIONES QUE HAGA EL VISITADO O AUTORIZAR LO HAGA PERSONALMENTE.

ARTÍCULO 124.- EL DIRECTOR TIENE FACULTAD PARA REALIZAR ACTOS DE SUPERVISIÓN PERSONALMENTE Y EN CASOS ABSOLUTAMENTE NECESARIOS, PERO DEBERÁ AJUSTARSE EN CADA UNO A LO QUE ORDENAN LOS DOS ARTÍCULOS ANTERIORES.

ARTÍCULO 125.- EL PROPIETARIO, EL CONSTRUCTOR, O SU REPRESENTANTE LEGAL DE AMBOS, SUS AYUDANTES O ENCARGADOS TIENEN OBLIGACIÓN DE PERMITIR A LOS INSPECTORES O SUPERVISORES LA VISITA DOMICILIARIA ORDENADA Y PROPORCIONAR LA DOCUMENTACIÓN U OBJETOS QUE LES SOLICITEN O INDICAR EL LUGAR EN QUE SE ENCUENTRAN. EN CASO DE NEGATIVA DEL ACCESO AL LUGAR



U OBSTACULIZACIÓN DE LA DILIGENCIA, SE LEVANTARÁ EL ACTA Y SE ASENTARÁN LOS HECHOS RELATIVOS PARA QUE EL DIRECTOR TOMÉ LAS PROVIDENCIAS QUE ESTIME NECESARIAS INCLUYENDO EL DAR CONOCIMIENTO A LA COMISIÓN PARA QUE DETERMINE EN CASOS GRAVES, FIJÁNDOSE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES CORRESPONDIENTES.

CAPÍTULO III DE LAS NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 126.- EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LAS NOTIFICACIONES PODRÁN SER PERSONALMENTE O A TRAVÉS DE EDICTOS, LISTAS Y CORREO CERTIFICADO.

ARTÍCULO 127.- LAS NOTIFICACIONES A LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES SE HARÁN POR OFICIO.

ARTÍCULO 128.- LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE PRACTICARÁN EN EL DOMICILIO QUE PARA TAL EFECTO SE DESIGNE O BIEN, MEDIANTE COMPARECENCIA DEL INTERESADO A LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.

ARTÍCULO 129.- SERÁN PERSONALES LAS NOTIFICACIONES CUANDO:

- I.- SE TRATE DE PRIMERA NOTIFICACIÓN EN EL ASUNTO;
- II.- LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA Y LAS INTERLOCUTORIAS QUE SEDICTEN EN EL PROCEDIMIENTO;
- III.- EL REQUERIMIENTO DE UN ACTO A LA PARTE QUE DEBA CUMPLIRLO;
- IV.- CUANDO SE TRATE DE CASO URGENTE Y ASÍ LO ORDENE LA AUTORIDAD;
- V.- LA PRIMERA RESOLUCIÓN QUE SE DICTE CUANDO POR CUALQUIER MOTIVO SE HUBIERE DEJADO DE ACTUAR DURANTE MÁS DE TRES MESES; Y



VI.- EN LOS DEMÁS CASOS QUE LO DISPONGA LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO 130.- PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR EDICTOS EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I.- CUANDO SE TRATE DE PERSONAS INCIERTAS;
- II.- EN CASO DE PERSONA CUYO DOMICILIO SE DESCONOCE; Y
- III.- EN LOS DEMÁS CASOS PREVISTOS POR LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS

ARTÍCULO 131.- PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR LISTA CUANDO SE TRATE DE ACTUACIONES DE TRÁMITE DENTRO DEL PROCEDIMIENTO, ESTAS DEBERÁN FIJARSE EN LUGAR VISIBLE DENTRO DE LAS PROPIAS INSTALACIONES DE LA DIRECCIÓN; Y CONTENDRÁ EL NOMBRE DEL RECURRENTE, EL NÚMERO DE EXPEDIENTE Y UN EXTRACTO DE LA RESOLUCIÓN, O BIEN, LA INDICACIÓN DE QUE LA NOTIFICACIÓN DEBE PRACTICARSE DE MANERA PERSONAL

ARTÍCULO 132.- PROCEDE LA NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO CUANDO:

- I.- SE TRATE DE CITAR A PERITOS, TESTIGOS O TERCEROS QUE NO CONSTITUYAN PARTE EN EL PROCEDIMIENTO Y CUYA PRESENTACIÓN NO QUEDE A CARGO DEL RECURRENTE POR DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS; Y
- II.- EN LOS DEMÁS CASOS PREVISTOS POR EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. LA NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO SE HARÁ A COSTA DEL PROMOVENTE, SIENDO REQUISITO INDISPENSABLE RECARAR Y EXHIBIR ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE, EL ACUSE DE RECIBO QUE CORRESPONDA.

ARTÍCULO 133.- LAS NOTIFICACIONES SURTIRÁN SUS EFECTOS:

- I.- LAS PERSONALES, A PARTIR DEL DÍA HÁBIL SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE FUEREN PRACTICADAS;



- II.- LAS QUE SE HAGAN POR EDICTOS, DESDE EL DÍA HÁBIL POSTERIOR AL DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN;
- III.- LAS QUE SE EFECTÚEN POR CORREO CERTIFICADO, DESDE EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN QUE SE RECIBAN; Y
- IV.- EL DÍA HÁBIL SIGUIENTE EN QUE EL INTERESADO O SU REPRESENTANTE SE HAGAN SABEDORES DE LA NOTIFICACIÓN OMITIDA O IRREGULAR.

ARTÍCULO 134.- LAS NOTIFICACIONES O CITACIONES SERÁN NULAS CUANDO NO SE VERIFIQUEN EN LA FORMA PREVISTA POR ESTA LEY. LA NULIDAD SE TRAMITARÁ EN LA VÍA INCIDENTAL, CONCEDIÉNDOSE PLAZOPROBATORIO SOLAMENTE CUANDO LA IRREGULARIDAD NO SE DERIVE DE DATOS QUE APAREZCAN EN EL EXPEDIENTE. LA RESOLUCIÓN QUE DECLARE NULA LA NOTIFICACIÓN O CITACIÓN, DETERMINARÁ EL ALCANCE DE LA NULIDAD RESPECTO DE LAS DEMÁS ACTUACIONES DEL PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 135.- LOS PARTICULARES PODRÁN DESIGNAR A CUALQUIER PERSONA CON CAPACIDAD LEGAL PARA OÍR NOTIFICACIONES Y RECIBIR TODA CLASE DE DOCUMENTACIÓN, PERO PARA PROMOVER EN SU NOMBRE SERÁ SUFICIENTE PRESENTAR PODER ESPECIAL O GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, EN TÉRMINOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.

ARTÍCULO 136.- DE TODA NOTIFICACIÓN DEBERÁ QUEDARSE CONSTANCIA AGREGADA EN EL EXPEDIENTE.

ARTÍCULO 137.- EN LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CAPÍTULO SERÁ APLICABLE SUPLETORIAMENTE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE MORELOS.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- SE ABROGA TODAS LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS QUE SE OPONGAN AL PRESENTE.



SEGUNDO.- EN RELACIÓN AL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO IV DEL PRESENTE REGLAMENTO, Y PARA CUMPLIR CON LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA DIRECCIÓN MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS, SE FACULTA A SU TITULAR PARA QUE SE AUXILIE DEL PERSONAL DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, Y OBRAS PÚBLICAS DEL MISMO MUNICIPIO, HASTA EN TANTO CUENTE CON LA PLANTILLA DE PERSONAL ASIGNADO A DICHA DIRECCIÓN.

TERCERO.- ESTE REGLAMENTO ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DESU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE MORELOS.

DADO EN TLAYACAPAN, ESTADO DE MORELOS, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”

C. RODOLFO JUAN RAMÍREZ MARTÍNEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL

C. CÁNDIDO RIVERA PEDRAZA.

SECRETARIO MUNICIPAL

C. JUVENAL FRANCISCO FLORES MORALES.

SINDICO MUNICIPAL.

REGIDOR DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

C. HUMBERTO MIRAFUENTES CONTRERAS.

REGIDOR DE SERVICIOS MUNICIPALES.

C. PEDRO TLACOMULCO NAVARRETE.

C. REGIDOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDAS Y OBRAS PÚBLICAS.

C. HIGINIO RAMÍREZ ZACAPA

En Consecuencia remítase al Ciudadano RODOLFO JUAN RAMÍREZ MARTÍNEZ, Presidente Municipal de Tlayacapan, Morelos, 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 de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos para el Municipio de Tlayacapan, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

**“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”
RODOLFO JUAN RAMÍREZ MARTÍNEZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL
CÁNDIDO RIVERA PEDRAZA.
SECRETARIO MUNICIPAL
RÚBRICA.**