



MORELOS
2018 - 2024

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

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2008/01/05
2009/02/25
2008/02/06
H. Ayuntamiento de Jojutla, Morelos
4684 "Tierra y Libertad"



REGLAMENTO MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS.

DR. ALBERTO CABRERA DÍAZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE JOJUTLA DE JUÁREZ, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:
EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE JOJUTLA DE JUÁREZ, MORELOS EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 112 Y 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, 53 FRACCIÓN II, 155, 156 Y 159 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS; Y,

CONSIDERANDO

Que nuestro Pacto Federal, señala al Municipio Libre como la forma de gobierno republicano, representativo y popular, que adoptarán los Estados para su régimen interno, estando aquellos investidos de personalidad jurídica y con facultad de poder manejar su patrimonio conforme a la Ley, esto en su artículo 115 fracción II. Sin embargo, con las recientes reformas en lo general al precepto constitucional invocado, han dado como resultado que el Municipio de Jojutla, 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; e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; asimismo percibir las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, fusión, consolidación, traslado y mejora; así como las que tengan por base el cambio de valor de los muebles, entre otros puntos.

En el ámbito estatal, la Constitución Política también fue reformada para estar acorde con la Constitución Federal, en lo que a la municipalización de servicios se refiere. Específicamente los capítulos V y VI del Título VI de nuestra Constitución Local están a la par con la Federal, otorgando al Municipio atribuciones en materia de uso del 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 Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Morelos, el 23 de agosto del 2000, ordenamiento que tiene por objeto entre otros: regular y controlar la planeación y administración del desarrollo urbano en el Estado, conforme a los principios establecidos en la Constitución.

El citado ordenamiento estatal, en su artículo Cuarto Transitorio, indica la obligatoriedad que tanto el Estado como los Municipios, tienen de 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. Asimismo en el Título VII de la Ley citada, permiten que el Ayuntamiento cuente con el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para regular y controlar las actividades inherentes a la adecuación de los planes y programas de desarrollo sobre ordenación y regulación de usos de suelo.

En concordancia con lo anterior, el presente ordenamiento que se somete a la consideración del pleno del Cabildo, tiene por objeto definir, regular, y controlar el proceso de autorización de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos que se realicen en el territorio del Municipio de Jojutla, a dicho ordenamiento se le ha denominado “Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Jojutla, Morelos”, con el cual se pretende entre otras cosas, dar cumplimiento a lo señalado por la Ley de la Materia.

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.

Por lo que, el Título Primero de este Reglamento, denominado “Disposiciones Generales”, tiene como propósito regular las actividades relativas a los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos constituidos y que se constituyan en el territorio del municipio; proveyendo, lo relativo a la densidad



poblacional de donde se ubiquen, en términos de lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Jojutla.

El Título Segundo denominado “De las Autoridades y sus Atribuciones”, señala quienes son las autoridades competentes y sus atribuciones, como se integra la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, los acuerdos que toma y las facultades que corresponden al Director Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de este municipio.

El Título Tercero denominado “De la Fusión, División y los Fraccionamientos”, describe los requisitos que deben ser cubiertos para llevar a cabo el anteproyecto y proyecto del fraccionamiento; la distinción que existe entre fraccionamiento habitacional, comercial e industrial, incluyendo las obras de urbanización y las características que debe tener cada tipo. Así mismo, contiene un capítulo especial de las obligaciones a cargo de los Notarios Públicos.

El Título Cuarto denominado “De los Condominios”, establece los alcances que debe observar el proyecto, los términos en que deben hacerse las modificaciones y aquellas que resulten necesarias posteriores a su autorización; estableciendo de igual manera la diferencia entre condominio tipo habitacional y tipo comercial.

El Título Quinto denominado “De los Conjuntos Urbanos”, determina además de los requisitos, para su planeación, cuales son las áreas de uso común, los plazos para que la Dirección o en su caso la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, señalen las obras de urbanización que deben presentar desde la elaboración y presentación del proyecto.

El Título Sexto denominado “Del Procedimiento Administrativo y Medios de Impugnación”, establece la forma y términos para llevar a cabo la inspección y supervisión; las infracciones y sanciones que deben aplicarse a los infractores del Reglamento; y, el recurso que puede hacer valer la parte a quien afecte un acto de autoridad en términos del presente ordenamiento.

Respecto de la fusión, división y el fraccionamiento de predios, se dividirá el capítulo correspondiente, para su mejor comprensión, en secciones, siendo estas “Del Anteproyecto”, “Del Proyecto de Fraccionamiento”, “De la Ejecución”, “De la Regularización de Fraccionamientos” y “Disposiciones Finales Sobre Fraccionamientos”. Continuando con los capítulos, el Reglamento contiene otros relativos a “Los Notarios y Fedatarios Públicos”, “Los Condominios” y “Los Conjuntos Urbanos”. Así como en la Ley, en el Reglamento se prevé la inspección



MORELOS
2018 - 2024

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 la Ley de Ordenamientos Territorial y Asentamientos Humanos, las sanciones específicas a aplicar a quienes infrinjan las citadas disposiciones legales.

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

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y
CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE
JOJUTLA, MORELOS.
TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I
OBJETO Y ALCANCE**

ARTÍCULO 1.- La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y este Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Jojutla, Morelos, son de orden público por razón de regular, conforme a las disposiciones constitucionales que establecen las diferentes atribuciones de las instancias de gobierno estatal y municipal, las actividades relativas a fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos constituidos y que se constituyan en el territorio del municipio; sus preceptos son obligatorios tanto en su aplicación por parte de las autoridades correspondientes como en su acatamiento por parte de las personas que se encuentren dentro de los supuestos previstos por esos ordenamientos.



Son de interés social, porque representan el desarrollo ordenado de actividades en que la colectividad morelense se ve afectada en sus aspectos económico y cultural, de vivienda, de seguridad, salubridad y tranquilidad generales; señala las responsabilidades de los propietarios y realizadores de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como la obligación de la Administración Pública Municipal de exigir esas responsabilidades y proteger y estimular las acciones correspondientes para beneficio de la población.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamento se denominarán y entenderán por:

I.- **ACCIÓN URBANA.-** El establecimiento de políticas para llevar a cabo la fusión, división, modificación, fraccionamiento de terrenos, régimen en condominio y conjuntos urbanos, su urbanización y edificación, y demás procesos tendientes al uso o aprovechamiento del suelo urbano;

II.- **ADMINISTRACIÓN URBANA.-** El Conjunto de disposiciones legales; de instituciones, organismos, mecanismos y acciones que tienen como fin gobernar o regir las diversas actividades realizadas cotidiana o eventualmente en el medio urbano; especialmente las relacionadas con los objetivos de servicio público;

III.- **ÁREA DE DONACIÓN.-** La superficie de terreno que el propietario transmite al municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes, que está calculada en un porcentaje de la superficie vendible del predio;

IV.- **ÁREA NO URBANIZABLE.-** La superficie que, en razón de su naturaleza, función o destino, no debe incorporarse al desarrollo urbano, o esté sujeta a restricciones en su aprovechamiento;

V.- **ÁREA URBANA.-** La superficie continúa ocupada por asentamientos humanos o dotados con infraestructura para ese efecto;

VI.- **ASENTAMIENTO HUMANO.-** El establecimiento de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VII.- **AYUNTAMIENTO.-** El H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Jojutla, Morelos;



VIII.- CALLE.- La vialidad destinada para el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano;

IX.- CENTRO DE POBLACIÓN.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas; las que se reserven a su expansión futura y las que se consideren no urbanizables, por estar constituidas por elementos naturales que cumplen con una función de conservación o preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de las autoridades competentes se prevean para la fundación de los mismos;

X.- COMISIÓN ESTATAL.- La Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;

XI.- COMISIÓN MUNICIPAL.- La Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Jojutla, Morelos;

XII.- CONDOMINIO.- El régimen jurídico en que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se constituya un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;

XIII.- CONJUNTO URBANO.- El régimen jurídico o modalidad de acción urbana que se establece en un polígono determinado de terreno, en el cual se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo y que puede incluir dos o más de las modalidades descritas en este artículo;

XIV.- CONURBACIÓN INTERMUNICIPAL.- La continuidad física, demográfica y funcional, que formen o tiendan a formar centros de población de dos o más Municipios de una misma entidad federativa;

XV.- CONSERVACIÓN AMBIENTAL.- La permanencia de los elementos de la naturaleza, lograda mediante la planeación ambiental del desarrollo a fin de asegurar para las generaciones presentes y futuras, un ambiente propicio y los recursos naturales que permitan satisfacer sus necesidades;

XVI.- DERECHO DE VÍA.- La franja de terreno, de restricción federal, estatal o municipal, prevista para garantizar la construcción y buen funcionamiento de



redes de infraestructura, así como para conservar y proteger los cuerpos de agua y escurrimientos pluviales;

XVII.- **DESARROLLO REGIONAL.-** El proceso de crecimiento económico, urbano y social en un territorio determinado, que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación y conservación del medio ambiente;

XVIII.- **DESARROLLO SUSTENTABLE.-** Proceso que permite generar condiciones ideales para preparar el crecimiento urbano ordenado a fin de mejorar la calidad de vida de la población;

XIX.- **DESARROLLO URBANO.-** El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XX.- **DESTINOS DEL SUELO.-** Los fines públicos actuales y los futuros a que se determine dedicar zonas o predios de un centro de población, conforme a lo que se establezca en los programas de desarrollo urbano;

XXI.- **DICTEMEN DE IMPACTO AMBIENTAL.-** El documento mediante el cual la Comisión Estatal del Agua y Medio Ambiente, en coordinación con los Municipios, establece la factibilidad para la realización de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten, con base en los estudios elaborados al respecto y las disposiciones contenidas en los programas de ordenamiento ecológico y otros ordenamientos de las instancias federal, estatal o municipal;

XXII.- **DICTAMEN DE IMPACTO URBANO.-** El documento mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, en coordinación con los Municipios, establece la factibilidad para la realización de acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten, con base en los estudios elaborados al respecto y a las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano;

XXIII.- **DIRECCIÓN.-** La Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Jojutla de Juárez;

XXIV.- **DIRECCIÓN DE OBRAS.-** La Dirección de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Jojutla de Juárez, Morelos;

XXV.- **DIRECTOR.-** El Director de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Jojutla de Juárez;



XXVI.- **DIVISIÓN.**- Cuando de un predio se forman dos o más límites, sin que exceda de cinco, con o sin apertura de calles;

XXVII.- **EQUIPAMIENTO URBANO.**- El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XXVIII.- **FRACCIONADOR.**- La persona física o moral, que por sí o por medio de representante legal o en representación del propietario, solicite ante la Dirección, autorización para llevar a cabo un fraccionamiento;

XXIX.- **FRACCIONAMIENTO.**- La división de un predio en fracciones regulares o irregulares en un número de seis o superior, con o sin apertura de calles, urbanizados, que contengan accesos y servicios públicos, construidos o no y que tengan por objeto transmitir su dominio, posesión o uso a terceras personas por cualesquiera de las formas de enajenación autorizadas por las leyes y conforme a un uso previamente determinado.

XXX.- **FUSIÓN.**- Cuando dos o más predios límites se unen para formar un todo;

XXXI.- **HABILITACIÓN.**- La dotación de obras de cabeza y redes de infraestructura, viales, de agua potable, saneamiento y electricidad a un área o predio;

XXXII.- **IMAGEN URBANA.**- Es el conjunto de elementos naturales y artificiales que conforman el marco visual de las ciudades, pueblos y comunidades de la entidad;

XXXIII.- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**- Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXXIV.- **INTERÉS SOCIAL.**- Representa el desarrollo ordenado de actividades en que la colectividad Jojutlense se ve afectada en sus aspectos económico y cultural, de vivienda, de seguridad, salubridad y tranquilidad generales;

XXXV.- **LEY.**- La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos;

XXXVI.- **LICENCIA DE USO DEL SUELO.**- Es el documento expedido por la autoridad municipal mediante la cual se autoriza un uso o destino dentro de un centro de población;

XXXVII.- **MODIFICACIÓN.**- El cambio total o parcial, en la estructura aprobada y autorizada de una división, fusión, condominio o conjunto urbano.



XXXVIII.- MUNICIPALIZACIÓN.- El acto administrativo mediante el cual, se realiza la entrega recepción de los bienes inmuebles, equipos e instalaciones destinadas a un servicio público y las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio público de un fraccionamiento o conjunto urbano que se encuentren en condiciones de operar, así como las áreas de equipamiento urbano tratándose de condominios;

XXXIX.- MUNICIPIO.- El Municipio de Jojutla, Morelos;

XL.- ORDEN PÚBLICO.- La normatividad aplicable a la materia que por razón de regular, conforme a las disposiciones constitucionales establecen las diferentes atribuciones de las instancias de gobierno estatal y municipal;

XLI.- ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.- El proceso de planeación y la aplicación de las medidas que se deriven, dirigido a regular y evaluar el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales en las zonas de jurisdicción, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente;

XLII.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.- El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado;

XLIII.- PDUCPJ.- El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Jojutla;

XLIV.- PMDUJ.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jojutla;

XLV.- PRESIDENTE MUNICIPAL.- El Presidente Municipal Constitucional de Jojutla, Morelos;

XLVI.- PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.- Es el conjunto de principios, objetivos, políticas, estrategias, programas operativos e instrumentos, normas técnicas y disposiciones relativas que regularán el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a fin de determinar, organizar y mejorar los espacios urbanizados y establecer la estrategia de desarrollo urbano ordenado y sustentable de la entidad, observando otras disposiciones jurídicas aplicables;

XLVII.- PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JOJUTLA.- Es el conjunto de principios, objetivos, políticas, estrategias, programas operativos e instrumentos, normas técnicas y disposiciones relativas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la



fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a fin de determinar, organizar y mejorar los espacios urbanizados y establecer la estrategia de desarrollo urbano organizado y sustentable del Municipio.

XLVIII.- REGIÓN.- Espacio geográfico, delimitado en función de elementos de análisis previamente establecidos;

XLIX.- REGLAMENTO.- El presente Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Jojutla, Morelos;

L.- RESERVAS TERRITORIALES.- Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, conforme a los programas de desarrollo urbano;

LI.- RESTAURAR.- Recuperar, reparar, renovar y volver a dejar un componente urbano en su estado original;

LII.- TITULAR.- Persona física o moral, que bajo cualquier título legal adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes o viviendas en un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, independientemente de los derechos que sobre él tenga un tercero, o de la controversia de los derechos reales del mismo;

LIII.- URBANIZACIÓN.- La instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de vialidades;

LIV.- VIALIDAD.- El espacio destinado únicamente para la circulación de vehículos; y,

LV.- VÍA PÚBLICA.- Es todo espacio de uso común que se encuentre destinado al libre tránsito como lo son las plazas, parques, jardines, calles, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas y en general todo bien público del Municipio que incluye su parte aérea, superficial y subterránea, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia.

Las demás leyes, reglamentos, autoridades, comisiones o instituciones relacionadas se designarán con su nombre completo en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 3.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar las fusiones, divisiones, condominios, fraccionamientos, conjuntos urbanos y sus



modificaciones, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, y cumplir con los requisitos, y procedimientos que se señalan en la Ley, en este Reglamento, en el Reglamento de Construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 4.- Los proyectos de condominios, fraccionamientos o conjuntos urbanos, de acuerdo a la zona de densidad habitacional donde se ubiquen, podrán incluir secciones para dos o más tipos diferentes de lotificación, siempre y que la suma de población del proyecto, calculada sobre el área total de predio no rebase la densidad habitacional máxima establecida por el plan o programa de desarrollo urbano para la zona o área de su localización.

En dichas secciones no deberán incluirse lotes con dimensiones menores a las dimensiones mínimas de frente y superficie señaladas en éste Reglamento.

ARTÍCULO 5.- En el supuesto de que un predio no pudiera ser utilizado en el total de su extensión en las hipótesis previstas en el artículo anterior, a efecto de no rebasar la densidad habitacional establecida, la autorización correspondiente señalará los usos permitidos para la superficie no ocupada del predio.

En dicho supuesto, el porcentaje de área de donación y cobro de derechos no incluirán las áreas sobre las que se limite su uso.

ARTÍCULO 6.- Los proyectos, obras de urbanización y construcción, deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por la Dirección en relación a:

- I.- Alumbrado público;
- II.- Diseño urbano;
- III.- Electrificación;
- IV.- Equipamiento urbano;
- V.- Impacto ambiental;
- VI.- Mobiliario urbano;
- VII.- Pavimentación;
- VIII.- Previsión contra incendios;
- IX.- Sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento; y,
- X.- Vialidades.



ARTÍCULO 7.- Las normas de diseño urbano que fije la Dirección, regularán el proyecto de distribución de lotes, viviendas, departamentos o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo horizontal y vertical de vialidades y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, la señalización y el mobiliario urbano.

Asimismo, de acuerdo a la Ley y a las normas técnicas de construcción de redes de energía eléctrica, y de la Ley de Vías Generales de Comunicación definirán los derechos de vía necesarios en el área. Dichas normas técnicas deberán observar lo dispuesto por los señalamientos establecidos en éste Reglamento.

ARTÍCULO 8.- Las vialidades y andadores de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y las normas de pavimentación que dicte la Secretaría y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme con la siguiente clasificación:

I.- **VIALIDAD REGIONAL.-** La destinada al tránsito de vehículos de una velocidad a más 80 km/h, con afluencia principal vehicular de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía, para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y cuya sección no será en ningún caso menor de 12.00 metros;

II.- **VIALIDAD PRIMARIA.-** La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 80 km/h, para comunicar zonas o sectores de la ciudad con mayor fluidez, con afluencia principal vehicular recibida de las calles secundarias y colectoras, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con dos cuerpos de circulación cuya dimensión no será en ningún caso menor de 12.00 metros, cada uno; y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al PMDUJ, al PDUCPJ, a los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano que de éste se deriven;



III.- VIALIDAD SECUNDARIA.- La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 40 y 60 km/h, para procurar una mayor fluidez con una afluencia principal vehicular recibida de las calles colectoras, y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con cuerpos de circulación cuyo ancho no será en ningún caso menor de 12.00 metros, cada uno y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al PMDUJ, al PDUCPJ, a los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano que de éste se deriven;

IV.- VIALIDAD COLECTORA.- La destinada al tránsito de vehículos en donde circulará entre 20 y 40 km/h, recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; su sección transversal mínima de paramento a paramento se señalará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate;

V.- VIALIDAD LOCAL.- La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 km/h, su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su sección transversal mínima de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate. Cuando necesariamente una vialidad local tenga que ser cerrada y tenga una longitud mayor de 60.00 metros, se hará un retorno con un diámetro de 16.60 metros de paramento a paramento como mínimo; y,

VI.- ANDADOR.- La destinada a la circulación de peatones; con restricción a la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 8.00 metros de paramento a paramento.

ARTÍCULO 9.- El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el PMDUJ, en el PDUCPJ, a los programas parciales y sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven, debiendo considerarse en promedio cuando sea factible la separación entre vialidades de la misma clasificación conforme a las siguientes distancias:

I.- Vialidad primaria 720 metros;

II.- Vialidad secundaria 360 metros; y,

III.- Vialidad colectora 180 metros.

En todo caso, con fundamento en los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Jojutla, a los programas parciales



y sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven, la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá establecer para las vialidades colectoras y locales una sección de paramento a paramento mayor a la mínima establecida para el tipo de desarrollo de que se trate.

ARTÍCULO 10.- Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, se deberá proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. En los lotes colindantes con las vialidades primarias y secundarias, así como las vialidades laterales de una vialidad regional solo se autorizarán los usos permitidos en el PMDUJ, el PDUCPJ, los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano que de éste se deriven.

Se requerirá un estudio aprobado por la dependencia competente, misma que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano cuando exista un entronque con una carretera o arteria de alta velocidad, o bien cruzamiento con una vía de ferrocarril, río o arroyo.

ARTÍCULO 11.- Las normas que fije el organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento, tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

ARTÍCULO 12.- Cuando en los fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, el desarrollador deberá presentar la autorización que expida la Comisión Nacional del Agua, para la construcción de otro sistema de depósito o recepción de aguas residuales, que respete los lineamientos señalados en la Ley Federal de Aguas Nacionales, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, del Estado de Morelos; Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos en materia de residuos sólidos municipales y especiales (industriales no tóxicos), la Ley de Salud del Estado de Morelos,



Reglamento de Salud Pública para el Municipio de Jojutla y demás disposiciones aplicables a la materia.

ARTÍCULO 13.- La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, requerirá el visto bueno del organismo operador del sistema de agua potable y alcantarillado del Municipio y la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al de abastecimiento de agua potable, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, y realizar el análisis físico, químico y bacteriológico del agua para determinar su potabilidad.

ARTÍCULO 14.- Las normas y procedimientos que fije la Comisión Federal de Electricidad, definirán las aportaciones correspondientes de acuerdo a la densidad de carga y tipo de fraccionamiento, condominio o conjunto urbano; asimismo, regularán los proyectos, construcción y recepción de redes de energía eléctrica para suministro de los diferentes servicios y sistemas que sean necesarios para su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 15.- Las normas que fije la dependencia encargada de los servicios públicos en el Municipio regularán el sistema de alumbrado público, el cálculo y diseño del proyecto, construcción y su recepción, para su operación y mantenimiento.

ARTÍCULO 16.- Las normas de pavimentación que fije la Secretaría, regularán el proyecto y construcción del desarrollo, en cuanto a las características de las vialidades, diseño y especificaciones de pavimentos, guarniciones, banquetas y andadores considerando que, en todos los casos, las dimensiones de anchos de las áreas pavimentadas y banquetas no podrán ser menores a las vialidades existentes alrededor del predio a fraccionar, para dar continuidad vial.

ARTÍCULO 17.- Las normas que fije la Dirección de Protección Civil del Municipio, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, equipos e instalaciones



de previsión contra incendios. Los proyectos de redes e instalaciones que se requieran deberán dictaminarse coordinadamente con el organismo operador de agua potable y alcantarillado del Municipio.

ARTÍCULO 18.- La Constancia de Factibilidad o de suficiencia de dotación del servicio que expida el organismo operador respectivo, deberá de garantizar el adecuado suministro de los servicios, debiendo analizar los requerimientos que por el tipo de desarrollo, densidad de población, flujo vehicular y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación.

ARTÍCULO 19.- El proyecto ejecutivo y los documentos técnicos que se acompañen a la solicitud de trámite de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, deberán incluir el nombre del profesionista, número de cédula profesional que lo acredite como tal con una expedición no menor a tres años y currículum que lo acredite con tres años de experiencia. Los proyectos y la ejecución de obras deberán realizarse bajo la responsabilidad directa de un profesionista que cuente con el registro correspondiente en los términos previstos en el Reglamento de Construcción del Municipio de Jojutla, Morelos.

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

CAPÍTULO I

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTÍCULO 20.- Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I.- El Ayuntamiento, conforme a las atribuciones a que la Ley y este Reglamento se refieren;
- II.- El Presidente Municipal;
- III.- El Titular de la Secretaría;
- IV.- El Titular de la Dirección; y,
- V.- La Comisión Municipal.

ARTÍCULO 21.- El Presidente Municipal, previo acuerdo del H. Cabildo, dentro de los quince primeros días de cada año nombrará a los funcionarios públicos



municipales que ocuparán las áreas que integrarán la Comisión Municipal conforme al artículo 231 de la Ley, o ratificará alguno o todos los nombramientos hechos con anterioridad.

CAPÍTULO II

DE LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 22.- De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, la Comisión se integrará de la siguiente forma:

- I.- El Presidente Municipal, quien la presidirá por sí o por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio;
- II.- El Director Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, quien fungirá como Secretario Técnico de la Comisión;
- III.- Un representante de la Dirección General de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
- IV.- Un representante de la Oficina de Catastro del Municipio de Jojutla;
- V.- El Director Jurídico del Municipio, quien fungirá como asesor de la Comisión;
- VI.- El asesor Jurídico de la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio, quien fungirá como asesor de la Comisión;
- VII.- El Director de Licencias de Construcción, quien fungirá como asesor técnico;
- VIII.- Un representante de la delegación del Registro Agrario Nacional en el Estado;
- IX.- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, y
- X.- Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, por sí y/o por el titular de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado, quien fungirá como asesor técnico.

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

El Director Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, o en su caso el Representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, participarán en las sesiones de la Comisión con voz pero sin voto.



El Director Jurídico Municipal así como el Director Jurídico de la Dirección, participarán en las sesiones de la Comisión, con voz, pero sin voto.

Los integrantes de la Comisión que tengan el carácter de asesor o bien las personas que para tal efecto nombren, participaran en las sesiones con voz, pero sin voto.

ARTÍCULO 23.- El domicilio de la Comisión Municipal será la Ciudad de Jojutla, Morelos, pudiendo, en casos necesarios, designar de entre el personal de la Dirección, Delegados o Comisionados transitorios en alguna de las Delegaciones Municipales.

Los Delegados o Comisionados transitorios son personal dependiente de la Dirección y estarán encargados de atender o tramitar uno o más asuntos, específicamente determinados por la Comisión Municipal. Una vez cumplidos dejará de surtir efectos el nombramiento.

ARTÍCULO 24.- La Comisión Municipal será instalada en la primera sesión ordinaria de cada año por el Presidente Municipal, quien la presidirá.

ARTÍCULO 25.- La Comisión Municipal sesionará ordinariamente el cuarto miércoles de cada mes, previa convocatoria; señalándose desde la primera sesión del año, el día y la hora en que se realizarán las sesiones.

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

Si hubiere más de dos casos urgentes de fondo, se citará a los miembros de la Comisión Municipal 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 26.- Al abrirse cada sesión, el Secretario Técnico comprobará la existencia de quórum, el que se formará con la asistencia de la mayoría de los



integrantes de la Comisión Municipal, que tengan derecho a voto, siendo necesaria la asistencia del Presidente o su representante. Cuando falte el Secretario, el Presidente designará a cualquiera de los miembros presentes de la Comisión Municipal, para el desempeño de las funciones que a aquel corresponden.

El Secretario dará lectura a la orden del día o relación de asuntos que deban tratarse. Se redactará con precisión el acuerdo que recaiga sobre cada asunto, el que será transcrito en el Libro de Actas debidamente enumerado. El acta deberá firmarse por los miembros de la Comisión Municipal que asistan a la sesión y el acuerdo o acuerdos serán acatados por todos aún cuando no hubiesen asistido.

ARTÍCULO 27.- En caso de no existir quórum legal el Presidente de la Comisión Municipal o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice dentro de las setenta y dos horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima sesión, sin perjuicio de que por la importancia de los mismos asuntos se cite a sesión extraordinaria. El Secretario hará los citatorios para llevar a efecto la ordinaria o formulará convocatoria para la fecha que se ordene si se trata de sesión extraordinaria.

Para el caso de que se cite por segunda ocasión, para tratar los mismos asuntos, la Comisión sesionará con los miembros que se encuentren presentes y los acuerdos serán acatados por todos los integrantes, aún sin haber asistido a sesión.

CAPÍTULO III

DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 28.- Para el conocimiento y resolución de los asuntos que corresponden a la Comisión Municipal en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, los acuerdos relativos se tomarán únicamente en sesión y llenando los requisitos que señala la sección primera de este capítulo. Por tanto, serán nulos los acuerdos y cualquier decisión que se tome individualmente, cuando sean de la competencia de aquella como órgano colegiado.



ARTÍCULO 29.- La Comisión Municipal, para emitir los acuerdos o tomar las decisiones de los asuntos que le competen, recabará previamente los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos de juicio que sean necesarios para garantizar que el acuerdo o decisión está dado de conformidad con lo que dispone la Ley y este Reglamento, con las demás Leyes y Reglamentos que tengan relación con el PDUCPJ, el PMDCJ y los Programas Parciales y Sectoriales que de éste se deriven.

ARTÍCULO 30.- La Comisión Municipal podrá revocar sus propias decisiones o acuerdos cuando medie cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I. Que se afecte gravemente el interés público o social;
- II. Que la decisión o acuerdo haya sido consecuencia de error en los elementos sustanciales del bien u objeto sobre el que recayó;
- III. Cuando se haya tomado la decisión o acuerdo mediante documentación o pruebas falsas;
- IV. Que la resolución o acuerdo carezca de fundamentación y motivación o vaya en contra de disposiciones expresas de la ley, y
- V. Por resolución ejecutoria de la autoridad jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 31.- Para proceder a la revocación a que se refiere el artículo anterior, serán aplicables las siguientes reglas:

- I. Sólo podrá ser solicitada por cualquiera de los miembros de la Comisión Municipal o por el Director, dentro de los dos años siguientes al día en que se emitió la resolución o acuerdo;
- II. Únicamente se revocarán las decisiones o acuerdos que no afecten derechos legalmente adquiridos por los particulares, anteriores a la fecha de la misma resolución o acuerdo;
- III. La solicitud será por escrito, señalándose con toda precisión la causa o causas en que se funda;
- IV. El Director recabará dentro de los treinta días siguientes a la solicitud, las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación e integrará el expediente respectivo. Aumentando éste hasta en una mitad para los casos que su estudio conlleve la lectura de documentos;



- V. Será sometida a la orden del día en la siguiente sesión ordinaria, después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas;
- VI. La resolución revocatoria deberá determinar con toda claridad los efectos de la misma;
- VII. La resolución se transcribirá en el Libro de Actas. Además, se asentará como nota marginal en el Libro en que conste la resolución o acuerdo revocado, y
- VIII. No procederá la revocación si no se recaban las pruebas dentro del término señalado en la fracción IV.

ARTÍCULO 32.- Las decisiones y acuerdos de la Comisión Municipal, se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y votantes. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

CAPÍTULO IV

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 33.- Corresponde al Presidente Municipal establecer las políticas conforme a las cuales se realizarán las actividades relativas a la aprobación, autorización, establecimiento, desarrollo, mantenimiento, ampliación y formas de aprovechamiento, así como los fraccionamientos, la división, fusión, ampliación y modificación de los mismos, condominios y conjuntos urbanos y de los terrenos urbanos o por urbanizar dentro del Municipio.

ARTÍCULO 34.- En el ejercicio de las acciones a que se refiere el Artículo anterior, el Presidente Municipal vigilará la exacta aplicación de las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y en todo lo que se refiere a las materias que regula, se tomarán en cuenta la Ley, el PDUCPJ, el PMDUJ y los Programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven, así como todas aquellas Leyes y disposiciones que tengan relación con la materia, las que se harán efectivas por conducto de la Comisión Municipal y por la Dirección en su caso.

ARTÍCULO 35.- Son atribuciones de la Comisión Municipal, además de las que le señala la Ley, las siguientes:



- I.- Conocer, analizar y autorizar los asuntos que someta a su consideración el Director y que hayan cumplido los requisitos que establecen la Ley y este Reglamento;
- II.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, divisiones, fusiones, fraccionamientos o modificaciones, para predios con superficie mayor de 5,000 metros cuadrados, con apertura de calle o no;
- III.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, condominios de diez o más unidades condominales de cualquier tipo;
- IV.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, los conjuntos urbanos cualquiera que sea su dimensión;
- V.- Imponer las medidas de seguridad y sanciones a que se haya hecho acreedor el propietario o poseedor y que el Director someta a su consideración, así como determinar el monto de las mismas;
- VI.- Ordenar las supervisiones y las inspecciones que juzgue necesarias;
- VII.- Conocer y autorizar el pago pecuniario de áreas de donación, en su caso;
- VIII.- Regular, vigilar y controlar la operación del Fondo Municipal para Adquisición de Reservas Territoriales;
- IX.- Solicitar al Director los informes sobre el estado que guarde la protocolización de las áreas de donación a favor del municipio;
- X.- Proponer al Cabildo la desincorporación de las áreas de donación del patrimonio municipal, manifestando la causa de utilidad pública, así como el uso o destino de aquellas de acuerdo al PDUCPJ, al PMDUJ y a la normatividad complementaria que corresponda;
- XI.- Conocer y resolver los recursos de reconsideración que se presenten en la materia;
- XII.- Requerir la actualización de cualquier documento que juzgue necesario;
- XIII.- Asesorar y servir como órgano de consulta de las autoridades municipales en materia de normas técnicas;
- XIV.- Discutir, elaborar y aprobar los proyectos de normas técnicas en las materias que señala este Reglamento;
- XV.- Remitir al Ayuntamiento, por conducto del Presidente de la Comisión Municipal, los proyectos de normas técnicas, a efecto de que se revisen y en su caso, se aprueben y se promueva su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado; y,



XVI.- Las demás que se estimen necesarias por la Comisión Municipal.

ARTÍCULO 36.- La Comisión Municipal contará con uno o más Asesores, el cual tendrá las siguientes atribuciones:

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

ARTÍCULO 37.- La Comisión Municipal, por conducto de su Presidente o por cualquiera de sus miembros que ésta designe, fungirá como encargada de la coordinación con las autoridades estatales para la elaboración y ejecución de planes relacionados con fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos ajustándose, en lo esencial, al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y las disposiciones que de él emanen.

CAPÍTULO V DEL DIRECTOR, NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 38.- El Director es el Secretario Técnico y el órgano executor de las decisiones y acuerdos de la Comisión Municipal, además de tener atribuciones propias que ejercerá de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento. Su nombramiento y remoción es facultad exclusiva del Presidente Municipal.

Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Director dispondrá de los elementos humanos y materiales que le fije el Presupuesto de Egresos o que en su caso acuerde el H. Cabildo.

ARTÍCULO 39.- El Director tiene, como titular de la Dirección Municipal, además de las atribuciones que para ésta señala el Artículo 234 de la Ley, las siguientes:

- I.- Representar a la Comisión Municipal en todos aquellos asuntos que no hubieren sido encomendados a algunos de los miembros o a otra persona;
- II.- Recibir las solicitudes e integrar los expedientes que vayan a someterse a la decisión o acuerdo de la Comisión Municipal;



III.- Autorizar o rechazar, según sea el caso, divisiones, fusiones, fraccionamientos o modificaciones, para predios con superficie mayor de 5,000 cinco mil metros cuadrados.

IV.- Tramitar y resolver las solicitudes que sean de su competencia sobre división, fusión, ampliación y modificación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos así como de terrenos en general; esto es división, fusión, fraccionamientos en predios menores a 5,000 cinco mil metros cuadrados y condominios menores a diez unidades;

V.- Notificar a la Dirección General de Catastro Municipal y al Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para que se asienten las anotaciones marginales y no permitir sucesivas divisiones;

VI.- Promover y verificar la constitución legal de las asociaciones de colonos o juntas de vecinos;

VII.- Coadyuvar con las asociaciones de colonos o juntas de vecinos en las gestiones que hagan ante las autoridades a fin de mejorar los servicios públicos o el funcionamiento de las colonias, barrios, fraccionamientos o conjuntos urbanos;

VIII.- Organizar y tener al día el catastro interno 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 la misma por distritos, ciudades, villas, pueblos, colonias, barrios y comunidades;
- 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 trimestralmente de los valores y precios de los terrenos;
- f).- El archivo de la Comisión Municipal y de la Dirección;
- g).- El inventario de los bienes materiales de que dispone;
- h).- El personal que presta sus servicios, con especificación de los empleados de confianza y los que tienen base; Y
- i).- Todos aquellos elementos y datos que sean necesarios para que la Comisión Municipal pueda emitir sus decisiones y acuerdos o los que el mismo Director emita.



- IX.- Notificar y vigilar que se hagan efectivas las sanciones, medidas de seguridad y multas que imponga la Comisión Municipal;
X.- Remitir, con al menos cinco días de anticipación a los integrantes de la Comisión Municipal, los documentos que se valorarán en la sesión a celebrar, y
X.- Todas las demás establecidas en la Ley y en este Reglamento.

ARTÍCULO 40.- Para el cumplimiento de las atribuciones que le corresponden, el Director estará en constante comunicación con aquellas dependencias de la Federación, del Estado, del Municipio y de los municipios conurbados, en relación con los asuntos que le competen, intercambiando los datos e informes que se requieran.

TÍTULO TERCERO

DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN Y LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO I

DEL ANTEPROYECTO

ARTÍCULO 41.- Los requisitos para el otorgamiento de aprobación de anteproyectos y proyectos o de la autorización definitiva para la construcción y operación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, serán los que se establecen para cada caso en el capítulo correspondiente de la Ley y de este Reglamento.

ARTÍCULO 42.- Para la tramitación de fusión o división de predios, deberá cumplirse con los requisitos que establece el artículo 236 de la Ley.

ARTÍCULO 43.- El trámite para aprobar y en su caso autorizar un fraccionamiento, debe en primer orden cumplir con los requisitos que señala el artículo 237 de la Ley, para cualquiera de las modalidades que establece el artículo 250 de citado ordenamiento legal, además de considerar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud por escrito del interesado, dirigida al Director, especificando la forma, el tipo, el modo de ejecución del fraccionamiento, la población y el lugar de ubicación;



II.- La indicación de tramitarlo a nombre propio o de una persona moral, negociación o compañía mercantil debidamente acreditado, incluyendo Acta de Asamblea de la Sociedad legalmente constituida y notariada, credencial oficial del Presidente de la Sociedad y cedula de hacienda. Para el caso de que persona indistinta a la facultada realice el tramite, deberá acompañar carta poder y credencial oficial de la misma.

III.- Los antecedentes del Registro Agrario Nacional, presentando además: Constancia original y actualizada determinando que el Predio no es ejidal ni comunal; del Registro Público de la Propiedad, presentando además: Certificado de Libertad de Gravamen, original y actualizada; y la indicación de tramitarlo a nombre propio o de una persona jurídica, negociación o compañía mercantil debidamente acreditada conforme lo indica el artículo 237 de la Ley;

IV.- Plano catastral de la poligonal del terreno en el que aparezcan las vías públicas con las que colinda, los derechos de paso de los servicios públicos, las superficies de terreno que sirvan para el paso natural de aguas y las servidumbres de paso que hayan de respetarse, todo con su respectiva anchura; debiéndose señalar en su caso, además, la colindancia con bienes de la Federación, del Estado o de Municipios vecinos o que deban declararse conurbados, las construcciones existentes y las áreas arboladas;

V.- Plano topográfico del o los terrenos, debidamente firmado por el propietario y el perito responsable;

VI.- Plano de localización de los terrenos en la zona respectiva, señalando la vialidad y las líneas maestras de servicios públicos;

VII.- La indicación sobre la factibilidad y costos aproximados de los suministros y descarga de los servicios públicos;

VIII.- El señalamiento sobre los alineamientos y límites de las propiedades, incluyendo las de propiedad pública;

IX.- Licencia o Dictamen de la Dirección de Uso del Suelo del Municipio, de que los terrenos en que se pretende establecer el fraccionamiento se ajustan a las disposiciones del PMDUJ, el PDUCPJ y los Programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven;

X.- La documentación probatoria, original y actualizada, de que se encuentra en trámite la desincorporación de la tenencia de la tierra del régimen ejidal o



comunal, cuando se trate de fraccionamientos de urbanización progresiva referidos en el Artículo 262 de la Ley;

XI.- La constancia de haber cubierto el pago del predial y licencia de construcción, en su caso;

XII.- El dictamen de Impacto ambiental, y

XIII.- El dictamen de impacto urbano, en su caso.

ARTÍCULO 44.- Se consideran documentos ineludibles para el cumplimiento de presentación de requisitos a que se refiere el artículo 236 de la Ley:

I.- Acreditar la propiedad del predio;

II.- Factibilidad de agua potable;

III.- Uso del suelo de acuerdo a lo establecido en el PMDUJ y el PDUCPJ; y

IV.- Constancia del Registro Agrario Nacional de que el terreno no es ejidal ni comunal.

ARTÍCULO 45.- Para aprobar de manera condicional un proyecto de fusión, división o fraccionamiento, se requieren los siguientes documentos:

I.- Factibilidad de energía eléctrica;

II.- Proyecto de drenaje;

III.- Alineamiento de zona federal.

ARTÍCULO 46.- La sección de las vialidades en divisiones o fusiones con apertura de calle, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, deberá tener las siguientes dimensiones: 12.00 m. para vialidades secundarias, 18.00 m. para avenidas.

ARTÍCULO 47.- Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud y una vez que el interesado haya entregado todos y cada uno de sus requisitos y la información que se requiere de acuerdo a lo que establecen la Ley y este Reglamento, el Director comunicará, por escrito, al interesado, si es factible o no la aprobación del anteproyecto, para la posterior realización del fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, división, fusión, o modificación.



ARTÍCULO 48.- Si no existiera factibilidad de construir o establecer el fraccionamiento, la Comisión Municipal, por conducto del Director, lo hará saber al solicitante por escrito y con expresión de las causas o razones legales para ello. El interesado puede interponer el recurso de reconsideración a que se refiere el artículo 333, fracción I de la Ley, si considera que la resolución negativa lesiona sus intereses.

ARTÍCULO 49.- Satisfechos los requisitos a que se refiere el Artículo 43 de este Reglamento, el Director señalará, por acuerdo de la Comisión Municipal y con base en la normatividad en materia de desarrollo urbano, los lineamientos generales a que se sujetará el proyecto definitivo, relativo a:

- I.- Las superficies y dimensiones de los lotes o porciones para oferta al público y el número de los mismos, lo que dependerá de lo establecido en la Licencia de Uso del Suelo;
- II.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que pueda comprender el fraccionamiento;
- III.- La ubicación, longitud y anchura de las vías públicas, conforme a lo que indica el artículo 242 de la Ley, para integración vial del fraccionamiento con las urbanizaciones y comunicaciones adyacentes; para lo cual, las calles cerradas deberán contar con un retorno vehicular, los andadores peatonales deberán tener un ancho mínimo de 3.00 m, y las banquetas laterales a las vías de circulación vehicular, 1.50 m, como mínimo;
- V.- La ubicación de las superficies necesarias para las líneas maestras de servicios públicos, con sus respectivos derechos de paso;
- VI.- Las áreas en que se ubiquen las superficies destinadas al equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a la normatividad en la materia en función del número de habitantes del fraccionamiento y los servicios públicos;
- VII.- El área de donación al Municipio, o la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya cuando se señale fuera del fraccionamiento; y
- VIII.- Las áreas destinadas a otros usos distintos del objeto principal del fraccionamiento.

ARTÍCULO 50.- Cuando la solicitud se refiera a un fraccionamiento comercial o a la zona comercial de un fraccionamiento habitacional y se considere factible de



establecer, además de señalarse los lineamientos generales a que se refiere el Artículo anterior, deberá solicitarse que se prevean y dejen los espacios para carga y descarga en todos los lugares que sean necesarios, así como estacionamientos para vehículos de acuerdo a lo que indica el Reglamento de Construcción del Municipio de Jojutla de Juárez.

ARTÍCULO 51.- Si el fraccionamiento es industrial, deberán preverse las especificaciones que se indican a continuación:

- I.- Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II.- Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes contra incendio;
- III.- Solucionar adecuadamente el tratamiento de aguas servidas y pluviales, así como los desechos y residuos industriales y en todo caso:
 - a).- La construcción de las obras necesarias con base en la normatividad de la materia, para el almacenamiento de desechos industriales;
 - b).- La construcción de sistemas o dispositivos para evitar la contaminación ambiental de cualquier naturaleza y los riesgos por emanaciones venenosas, tóxicas y olores fétidos o desagradables, atendiendo a lo dispuesto en los ordenamientos Federales y Estatales aplicables; y,
 - c).- Las descargas de aguas residuales deberán cumplir con la normatividad que establece la Comisión Nacional del Agua en cuanto a calidad y sitios de vertido. La violación a estas disposiciones dará lugar a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias conducentes.
- IV.- Abastecimiento y suministro de energía eléctrica; e
- V.- Instalaciones de gas industrial cuando lo requiera indispensablemente y lo permita el abasto del mismo. En todo caso, se deberá contar con las instalaciones y depósitos para el almacenamiento de energéticos en cada unidad y según el tipo que se consuma.

ARTÍCULO 52.- El anteproyecto formulado con base en los lineamientos generales que se den conforme a los Artículos anteriores, se presentará ante el Director al cual corresponde, según su competencia, aprobarlo, modificarlo o rechazarlo, o bien, turnarlo a la Comisión Municipal para los mismos efectos.



ARTÍCULO 53.- La aprobación del anteproyecto permite al interesado acudir a las dependencias y organismos correspondientes para gestionar los siguientes elementos:

- I.- Solución al abasto de agua potable y formulación del proyecto y presupuesto respectivos;
- II.- Solución al tratamiento y a la descarga de aguas negras y jabonosas y a la formulación del proyecto y presupuesto respectivos;
- III.- Solución para el suministro y descarga de los demás servicios públicos que vayan a establecerse conforme a la forma y tipo de fraccionamiento y a la formulación de los proyectos y presupuestos de las obras e instalaciones respectivas;
- IV.- La procedencia y licencias del fraccionamiento por lo que hace a los aspectos de impacto ambiental;
- V.- Los permisos correspondientes para el desmonte del terreno y la tala de árboles, y
- VI.- A juicio de la Comisión Municipal, el certificado del Registro Agrario Nacional que establezca el régimen de tenencia de los terrenos.

ARTÍCULO 54.- Cuando la Comisión Municipal estime factible que un fraccionamiento se desarrolle y urbanice por etapas, corresponderá a la misma fijar las condiciones para que las primeras etapas se localicen y construyan en los lugares contiguos a otras urbanizaciones o, en su defecto, a los accesos al fraccionamiento.

ARTÍCULO 55.- Sólo podrá modificarse el anteproyecto 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 verificado en campo y la que ampara el título de propiedad, o cuando sea necesario hacer pequeñas modificaciones a las manzanas, lotes o porciones sin que se disminuyan las superficies destinadas a vías y demás servicios públicos, ni se altere el trazo de las vías públicas, salvo el caso de que esto sea indispensable para la adecuada integración vial de la zona o sector;



II.- Cuando el anteproyecto no permita la integración de los circuitos de servicios públicos o la adecuada instalación de los mismos; y

III.- Cuando se requiera adecuarlo a proyectos específicos de obras públicas que se vayan a realizar en la zona respectiva.

El procedimiento para la modificación será el mismo que para la solicitud de Fraccionamiento.

CAPÍTULO II

DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 56.- Al proyecto de fraccionamiento se acompañará solicitud y quedará integrado con el anteproyecto aprobado y los acuerdos, planos, documentos, presupuestos y especificaciones oficiales de los servicios públicos debidamente formulados y autorizados por la Comisión Municipal y por las dependencias y organismos respectivos, así como el recibo de pago de los derechos correspondientes a este trámite.

Todos los planos y documentos que forman parte del proyecto, para su validez, deberán estar firmados por el propietario o su representante legal y por los peritos o profesionistas responsables, así como para su aprobación definitiva por el Presidente Municipal y el titular de la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios, Y Conjuntos Urbanos.

ARTÍCULO 57.- Para los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales, la solicitud que se acompañe al proyecto deberá contener el calendario de obras para el efecto de evitar que se causen perjuicios a los adquirentes de lotes por la falta de servicios.

Asimismo, se expresará si se solicita autorización para llevar a efecto las obras de urbanización por etapas, lo que resolverá la Comisión Municipal al aprobar el proyecto, señalando las condiciones y requisitos que habrá de satisfacer el solicitante.

ARTÍCULO 58.- La presentación del proyecto para cualquier tipo de fraccionamiento, sólo podrá hacerse dentro del término de seis meses a partir del día siguiente a aquél en que fue aprobado el anteproyecto. Este plazo puede ser



renovado por otros seis meses, cuando el interesado lo solicite dando razones válidas, a juicio de la Comisión Municipal.

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

ARTÍCULO 59.- Al presentarse la solicitud y el proyecto de fraccionamiento, la Comisión Municipal o la Dirección dentro de sus respectivas competencias, analizarán todos los estudios y dictámenes técnicos y jurídicos con los cuales emitirá, dentro de los treinta días hábiles siguientes la resolución que corresponda. El proyecto será rechazado de plano cuando no se ajuste a las disposiciones de la Ley, a este Reglamento y a las condiciones y requisitos complementarios señalados por la Comisión Municipal.

Cuando los requisitos y elementos faltantes no sean fundamentales, la Comisión Municipal o el Director en su caso, podrán ordenar que se cumplan en un plazo perentorio a juicio de dicha autoridad. Transcurrido el plazo que se hubiere fijado al solicitante sin que éste lo hubiese cumplimentado, se rechazará en definitiva el proyecto.

ARTÍCULO 60.- Cuando la Comisión Municipal o la Dirección declaren que es procedente el proyecto presentado, ordenarán que éste se integre con todos los planos y documentos señalados en la Ley y en el presente Reglamento, después de lo cual proveerá el acuerdo aprobatorio que contendrá:

- a) El tipo y magnitud del fraccionamiento;
- b) La distribución de las diferentes obras según el destino de cada una de ellas;
- c) Las obras e instalaciones de los servicios públicos que deben realizarse;
- d) Las especificaciones a que deben ajustarse cada una de las obras;
- e) La fecha o plazo para la iniciación de las obras así como el calendario a que se ajustará su desarrollo;
- f) Los plazos para la realización y conclusión de las obras así como la obligación de llevar a cabo trabajos regulares para cumplir el programa;
- g) Las especificaciones y calendario de cada etapa, si así se solicitó;
- h) La determinación y precisión de las superficies destinadas a lotes o porciones y a los servicios públicos;



- i) El perito o peritos responsables de la ejecución y supervisión de las obras en general y de cada una en particular;
- j) El plazo para entregar al H. Ayuntamiento respectivo las superficies relativas a las vías, servicios públicos y las destinadas al equipamiento urbano;
- k) La fecha y forma de entrega del área de donación al H. Ayuntamiento;
- l) 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,
- m) Las condicionantes que deberán cumplirse derivadas de la Licencia o Dictamen de Uso del Suelo, del Dictamen de Impacto Ambiental y del Dictamen de Impacto Urbano, en su caso.

ARTÍCULO 61.- Cuando se trate de fraccionamientos en terrenos ejidales o comunales, además de los puntos indicados en el artículo anterior, se especificará lo relacionado con la desincorporación de la tenencia de la tierra del régimen social.

ARTÍCULO 62.- A partir de que surta efectos el acuerdo por el que se otorga la aprobación del proyecto, las áreas que aparezcan destinadas a las vías de comunicación, el equipamiento urbano, el área de donación y demás servicios públicos no podrán cambiar la finalidad, salvo modificaciones que apruebe la autoridad competente.

ARTÍCULO 63.- Es requisito indispensable para los fraccionadores, respetar las zonas arboladas salvo cuando éstas impidan u obstruyan la realización de las obras de urbanización quedando, por otra parte, obligados a cumplir con lo que establece el Reglamento de Ecología y Protección al Medio Ambiente del Municipio de Jojutla, Morelos, lo que deberá asentarse en el acto de autorización.

ARTÍCULO 64.- De los acuerdos sobre autorización de fraccionamientos, prórrogas y modificaciones si las hubiere, se enviará copia al Presidente Municipal, al Tesorero, al Director de Impuesto Predial y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos. Asimismo se enviará copia del acuerdo y los planos necesarios a la Dirección General de Catastro y a



la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado, para su conocimiento y a efecto de que tomen las medidas que correspondan. En caso de ser parte de una conurbación, se remitirá copia a los Ayuntamientos correspondientes.

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

SECCIÓN I

DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO 65.- Los fraccionamientos habitacionales, son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para vivienda y que la comisión podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento urbano del centro de población.

ARTÍCULO 66.- De acuerdo a la Ley y a su zona de ubicación, los fraccionamientos habitacionales en el Municipio de Jojutla, se clasifican en:

- I.- De tipo residencial;
- II.- De tipo popular; y,
- III.- De interés social.

ARTÍCULO 67.- Los fraccionamientos habitacionales deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- I.- Básicas:
 - a).- Vialidades (pavimento y guarniciones);
 - b).- Sistema de agua potable con tomas domiciliarias; y,
 - c).- Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.
- II.- Complementarias:
 - a).- Vialidades (pavimentación y banquetas);
 - b).- Red de energía eléctrica;
 - c).- Sistema de alumbrado público;
 - d).- Nomenclatura;
 - e).- Arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin;
 - f).- Redes, equipos e instalaciones de previsión contra incendios;
 - g).- Rampas para discapacitados;
 - h).- Tanque de almacenamiento; y,



i).- Planta de tratamiento de aguas residuales aprobado por el organismo operador del sistema de agua potable y alcantarillado del Municipio.

ARTÍCULO 68.- En los fraccionamientos habitacionales, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el PMDUJ, el PDUCPJ, a los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano que de éste se deriven.

ARTÍCULO 69.- Los fraccionamientos habitacionales tipo residencial, deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- Lotificación: Lotes superiores a 250.00 metros cuadrados y con un frente de predio resultante de una proporción 1:3 con respecto al frente y fondo respectivamente.

ARTÍCULO 70.- Los fraccionamientos habitacionales tipo popular, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: Lotes de 120 a 250 metros cuadrados, con un frente mínimo de 8 metros.

ARTÍCULO 71.- Los fraccionamientos habitacionales de interés social, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: Lotes de 90 a 120 metros cuadrados con un frente mínimo de 8 metros.

ARTÍCULO 72.- En los fraccionamientos habitacionales de tipo residencial, de tipo popular o de interés social, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Vialidades:

a).- Vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12.00 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 4.50 metros y banquetas de 1.50 metros en ambos paramentos con 30 centímetros de franja ajardinada;



b).- Vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 18.00 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.60 metros, un carril para transporte colectivo de 3.60 metros y banquetas de 1.00 metros en ambos paramentos, con 30 centímetros de franja ajardinada; y,
c).- Se deberán de considerar las rampas y medios de apoyo para las personas con capacidades diferentes.

II.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% del área vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por el artículo 252, fracción VIII de la Ley;

III.- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin;

IV.- Placas de nomenclatura en el cruce de las calles y avenidas conforme a las normas técnicas de mobiliario urbano.

ARTÍCULO 73.- En los fraccionamientos habitacionales sólo se permitirá su modificación, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad habitacional.

Una vez autorizado el fraccionamiento habitacional no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales aprobados.

SECCIÓN II

DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

ARTÍCULO 74.- Los fraccionamientos comerciales deberán ser ubicados dentro de la zona urbana o dentro de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo; de almacenamiento, y otros usos que no impliquen un proceso de transformación, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 240 metros cuadrados;



II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje;

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% del área vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por el artículo 252, fracción VIII de la Ley;

IV.- Vialidad:

a).- Vialidades locales, deberán tener una sección de 13.60 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos; y,

b).- Vialidades colectoras, deberán tener una sección mínima de 17.10 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos; y

V.- Obras de urbanización: consistentes en guarniciones, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación, y alumbrado público:

a).- Servicio sanitario y de recolección de basura;

b).- Redes, equipos e instalaciones de previsión contra incendios;

c).- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin;

d).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles y avenidas conforme a las normas técnicas de mobiliario urbano;

e).- Rampas para personas con capacidades diferentes;

f).- Tanque de almacenamiento; y,

g).- Planta de tratamiento de aguas residuales aprobado por el organismo operador del sistema de agua potable y alcantarillado del Municipio.

ARTÍCULO 75.- En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá su modificación, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.



Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales aprobados.

SECCIÓN III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 76.- Los fraccionamientos industriales son aquellos cuyos lotes se aprovechen, predominantemente, para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas por el PMDUJ, el PDUCPJ, a los programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano que de éste se deriven.

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos industriales se podrán autorizar para uso de la industria alimentaria, agroindustrial, minero metalúrgica, productos para la construcción, metal, mecánica, automotriz, electrónica, textil, petroquímica, etc.

ARTÍCULO 77.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal de Aguas Nacionales, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Morelos en materia de residuos sólidos municipales y especiales (industriales no tóxicos), la Ley de Salud del Estado de Morelos, Reglamento de Salud Pública para el Municipio de Jojutla y demás disposiciones aplicables a la materia, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o desperdicios contaminantes.

ARTÍCULO 78.- Para efectos del artículo 249, fracción III, incisos a) y b) de la Ley, en este Reglamento se entenderá por:

I.- Industrial ligera: la que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero con capacidad de hasta cuatro toneladas;



II.- Industria mediana: la que elabore productos con peso comprendido entre más de tres y hasta veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones medianas y que requieran transporte carretero con capacidad de más de cuatro y hasta ocho toneladas; y,

III.- Industria pesada: la que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero con capacidad mayor a ocho toneladas.

ARTÍCULO 79.- Los fraccionamientos industriales que se prevean para la construcción de instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango de nivel medio permitido de impacto ambiental, deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el PMDUJ, el PDUCPJ, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por los organismos de ecología y protección civil del ámbito federal, estatal y municipal.

ARTÍCULO 80.- Los fraccionamientos industriales que se prevean para construcción de instalaciones fabriles y plantas de almacenamiento donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango inferior de los niveles permitidos de impacto ambiental, deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el plan o programa municipal de desarrollo urbano, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes, según el caso.

ARTÍCULO 81.- Los fraccionamientos industriales destinados para la industria ligera, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

ARTÍCULO 82.- Los fraccionamientos industriales destinados para la industria mediana, deberán tener como mínimo, las siguientes características:



I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 3,500 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción, como máximo, en el 80% de la superficie del lote y el resto deberá aprovecharse como área verde.

ARTÍCULO 83.- Los fraccionamientos industriales destinados para la industria pesada, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 100 metros, ni una superficie menor de 10,000 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción, como máximo, en el 70% de la superficie del lote y el resto deberá aprovecharse como área verde.

ARTÍCULO 84.- Los fraccionamientos industriales destinados para la industria ligera, mediana y pesada, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas, se permitirá hasta el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

II.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% del área vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas, en términos de lo dispuesto por el artículo 252, fracción VIII de la Ley;

III.- Vialidad: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal, en su caso:

a).- Las vialidades locales, deberán tener una sección de 14.10 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con 60 cms de franja ajardinada; y,

b).- Las vialidades colectoras deberán tener una sección de 18.00 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, un carril para transporte colectivo de 3.50 metros, un carril para



estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.25 metros en ambos paramentos con 1.20 metros de franja ajardinada;

IV.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a).- Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- c).- Ductos de distribución de energía eléctrica, para uso industrial conforme a las normas y requerimientos de la Comisión Federal de Electricidad;
- d).- Alumbrado público;
- e).- Ductos para redes telefónicas;
- f).- Ductos para gas industrial;
- g).- Guarniciones y banquetas;
- h).- Pavimento que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- i).- Redes, equipos e instalaciones de previsión contra incendios;
- j).- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- k).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y avenidas conforme a las normas técnicas de mobiliario urbano; y,
- l).- Caseta para seguridad pública.

ARTÍCULO 85.- Los fraccionamientos industriales destinados para la industria mediana y pesada, deberán contar además de los requisitos anteriores, con planta general de tratamiento de aguas residuales.

ARTÍCULO 86.- En los fraccionamientos industriales sólo se permitirá su modificación, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad industrial.



Una vez autorizado el fraccionamiento industrial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales aprobados.

CAPÍTULO III DE LA EJECUCIÓN

ARTÍCULO 87.- Al otorgarse la aprobación, el fraccionador está obligado a iniciar inmediatamente las obras de urbanización y la instalación de los servicios que se hayan determinado en el proyecto. Además, deberá continuar dichas obras con toda regularidad apegándose al calendario respectivo, lo que mensualmente informará a la Dirección.

ARTÍCULO 88.- Para modificar, dividir o fusionar lotes de un proyecto ya aprobado o urbanizado en su caso, habrán de fundamentarse las razones y satisfacerse los siguientes requisitos:

- I.- Que se solicite por una o más personas que hubiesen adquirido la propiedad o la posesión de lotes o porciones del fraccionamiento;
- II.- Para los casos de modificación, que tenga por objeto ajustar las superficies al promedio general si se trata de lotes uniformes y esto sea posible, o bien en relación con lotes colindantes;
- III.- Tratándose de divisiones, 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.- En los casos de fusión se evitará la duplicidad o la multiplicidad de servicios públicos, especialmente el de agua potable, cuando vaya en perjuicio de los demás propietarios o del sistema de distribución de los mismos, y
- VI.- 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.



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

ARTÍCULO 89.- Es obligación del fraccionador llevar a cabo las obras de urbanización con sus propios recursos o asociado con otras personas físicas o morales, para lo cual deberá otorgar fianza o garantía a juicio de la Comisión Municipal, hasta por el monto de los presupuestos aprobados y a satisfacción de la misma.

ARTÍCULO 90.- Las obras de urbanización se realizarán por el fraccionador, en la forma, con las especificaciones y en los plazos contenidos en el proyecto aprobado. Una vez concluida la totalidad de las obras o la de la etapa o sección correspondiente, la Comisión Municipal le otorgará al mismo fraccionador o a su representante legal la autorización definitiva para que pueda transmitir la posesión y dominio de lotes o porciones del fraccionamiento a terceras personas.

ARTÍCULO 91.- Para que un fraccionador pueda obtener autorización especial para realizar operaciones de promesa de venta o preventa, previamente a iniciar las obras de urbanización, se requiere:

- I.- Que lo pida al formular su solicitud para la aprobación del proyecto, en términos de lo ordenado por el Artículo 43 (100) de este Reglamento;
- II.- Que la Comisión Municipal o la Dirección, según su competencia, después de examinar el proyecto, la documentación, constancias y antecedentes del solicitante considere oportuno autorizarlo; lo que hará precisamente en el acuerdo que apruebe el proyecto;
- III.- Que el solicitante otorgue la garantía o fianza que le fije la Comisión Municipal, a satisfacción de ésta. Cuando se niegue la autorización especial, el fraccionador podrá interponer el recurso de reconsideración a que se refiere el artículo 333 fracción I de la Ley, si considera haber satisfecho todos los requisitos que establece este precepto.



ARTÍCULO 92.- Cuando las obras de urbanización ya estén en proceso de ejecución y se solicite autorización para enajenar lotes o porciones del fraccionamiento, para otorgarla, habrán de llenarse los siguientes requisitos:

- I.- Que conforme al calendario de obras se estén realizando trabajos en forma regular;
- II.- Que se haya realizado ya de un treinta a un cincuenta por ciento de dichas obras;
- III.- Que se haya formalizado la transmisión del área de donación y las áreas de servicios públicos en favor del H. Ayuntamiento de Jojutla. Este supuesto se dará también cuando dichas obras se realicen por etapas o secciones, y
- IV.- Que se otorgue garantía o fianza para el cumplimiento de las obligaciones del Propietario o Fraccionador, hasta por el monto de las obras por realizarse a juicio de la Comisión Municipal; pudiendo ordenarse la cancelación de la garantía o fianza otorgada con anterioridad.

ARTÍCULO 93.- Respecto de los Artículos 89, 90, 91 fracción III y 92 fracción IV, y demás relativas y aplicables del presente Reglamento, para hacer efectivas las garantías o fianzas cuando la Comisión Municipal así lo determine, se utilizará el procedimiento administrativo de ejecución, para cuyo efecto se remitirá a la Tesorería del H. Ayuntamiento la póliza respectiva y copia autorizada del acuerdo que así lo determine.

ARTÍCULO 94.- Podrá autorizarse la realización de otro fraccionamiento sin haber concluido el anterior, a aquellos fraccionadores que estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización, y éstas tengan el avance que señala la fracción II del Artículo 92 del presente Reglamento.

Para las edificaciones en serie o ampliaciones individuales sobre una superficie ya lotificada, será la Comisión quien autorice o rechace las mismas.

ARTÍCULO 95.- A quienes no cumplan con el calendario de obras, con la regularidad en los trabajos o con las especificaciones técnicas aprobadas, quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- I.- El Director citará al fraccionador a una audiencia en la que expondrá los motivos del incumplimiento. En la misma audiencia podrá ofrecer las pruebas que tenga, las que se desahogarán en un término perentorio de cinco días



hábiles, salvo que por su naturaleza requieran de un plazo mayor a juicio del Director. Dentro del mismo término podrá formular alegatos;

II.- Si el incumplimiento fue por causas plenamente justificadas, exclusivamente referentes al fraccionamiento y no imputables a negligencia del fraccionador, la Dirección Municipal le otorgará un plazo de prórrogas suficiente para que cumpla;

III.- Si el interesado no comparece o compareciendo no justifica las causas del incumplimiento, la Dirección Municipal presupuestará las obras e instalaciones que no hubiere realizado dentro del plazo relativo conforme a los costos operantes en el momento de formularse esta e incluyendo el importe de la reorganización para ejecutar las obras;

IV.- Hecho el presupuesto a que se refiere la Fracción anterior, se dará vista con el mismo al interesado para que dentro del plazo de quince días hábiles haga las observaciones que crea pertinentes, ofrezca y desahogue pruebas y formule sus alegatos, relacionados únicamente con el monto del presupuesto;

V.- El Director integrará el expediente de ejecución y lo someterá al acuerdo de la Comisión Municipal para que esta determine:

a).- Si confirma o modifica el presupuesto formulado;

b).- Si provee la resolución, se fijará una multa al responsable del incumplimiento; y

c).- Del importe de la fianza otorgada por el fraccionador ante la tesorería del H. Ayuntamiento, se ordenará que se ejecuten las obras no realizadas, o bien se someterán a un concurso de terceros para ejecutarlas y si el saldo resulta insuficiente para cubrir el importe de las obras que se vayan a ejecutar, se harán éstas por cuenta del fraccionador.

VI.- En la ejecución de la resolución, la Autoridad hará uso de la facultad económico-coactiva para garantizar el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que resulten a cargo del fraccionador por insuficiencia de la fianza o garantía otorgada, respondiendo de sus obligaciones con todo su patrimonio.

CAPÍTULO IV DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 96.- Se consideran fraccionamientos irregulares todos aquellos que:



- I.- Carezcan de autorización y se estén desarrollando como fraccionamientos de hecho, independientemente del régimen de tenencia de la tierra a que correspondan;
- II.- Se estén desarrollando mediante autorización otorgada por autoridades que no tengan competencia de acuerdo a la Ley y este Reglamento;
- III.- Carezcan de autorización expedida y firmada por el Presidente municipal, en su carácter de Presidente de la Comisión Municipal;
- IV.- No hayan llenado todos los requisitos de la Ley y este Reglamento;
- V.- Se estén desarrollando con autorización vencida;
- VI.- Se hayan realizado mediante permisos de división otorgados por las autoridades correspondientes con más de cinco lotes o porciones o más de cinco mil metros cuadrados;
- VII.- Sean modificaciones o retificaciones hechas por el fraccionador, producto de una modificación no aprobada o autorizada del proyecto, o la que se derive de la fusión de varios lotes que tampoco haya sido autorizada; y
- VIII.- Que no se apeguen a la normatividad establecida por el PMDUJ, el PDUCPJ y los que de éste se deriven.

ARTÍCULO 97.- Todo fraccionamiento construido o en desarrollo durante la vigencia de la Ley y este Reglamento, que contenga alguna de las irregularidades que se enumeran en el Artículo anterior, deberán ser regularizados en la forma y plazos que determine la Comisión Municipal o la Dirección en su caso, conforme a las reglas que se establecen en este apartado, siempre y cuando no contravenga al PMDUJ o el PDUCPJ.

ARTÍCULO 98.- Los propietarios o los fraccionadores que se encuentren en los casos previstos por las Fracciones I y II del Artículo 96 de este Reglamento quedarán sujetos a lo siguiente:

- I.- Cuando comparezcan voluntariamente o mediante citatorio de la Dirección, ésta ordenará que dentro del término de quince días hábiles presenten los documentos y planos a que se refiere el Artículo 43 de este Reglamento, para determinar la factibilidad o no del fraccionamiento;
- II.- Si se estuvieren realizando obras de urbanización, ordenará de inmediato la suspensión de las mismas, hasta la regularización del fraccionamiento;



III.- Determinada la factibilidad del fraccionamiento, la propia Dirección dará los lineamientos generales a que se refiere el Artículo 49 de este Reglamento, conminando al propietario o al fraccionador a que en un término perentorio de sesenta días calendario, presente el proyecto definitivo, el que someterá en la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria, a consideración de la Comisión Municipal para los efectos de su aprobación o modificación;

IV.- Si no fuere factible la realización del fraccionamiento por carecer de uno o más elementos esenciales, el Director levantará acta circunstanciada que remitirá a la Dirección de Obras (Secretaría), para que resuelva los problemas de cualquier asentamiento irregular, si lo hubiere, respecto de adquirentes de buena fe de lotes o porciones; e

V.- Igualmente levantará acta circunstanciada con los mismos efectos de la fracción anterior, cuando el propietario no acate la orden de suspender las obras que se estén llevando a cabo.

ARTÍCULO 99.- Para los efectos de la Fracción IV del Artículo anterior, se consideran elementos esenciales de un fraccionamiento:

- a) La existencia de títulos de propiedad debidamente legalizados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, excepto en el caso de los fraccionamientos de tipo progresivo en terrenos de tenencia social;
- b) Que el predio o predios en que se vaya a realizar el fraccionamiento, no esté sujeto a controversia ante la Autoridad Judicial o a la acción de las Autoridades Administrativas;
- c) La posibilidad de realizar en los terrenos las obras de urbanización;
- d) La posibilidad de dotar al fraccionamiento de agua potable y demás servicios;
- e) La solvencia económica del propietario o fraccionador para realizar por sí mismo o asociado, las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, y
- f) Que se ajusten al PMDUJ, al PDUCPJ, a los Programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven y al de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal de Jojutla.



ARTÍCULO 100.- En los supuestos a que se refieren los Artículos anteriores, el propietario o el fraccionador estarán obligados a cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

I.- A ejecutar con sus propios recursos las obras de urbanización que se hubiesen fijado en el proyecto;

II.- A otorgar fianza o garantía para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aprobación del proyecto;

III.- A presentar una relación de lotes o porciones que hubiere vendido o prometido en venta, con la descripción precisa de las medidas, colindancias y superficie, así como el nombre y dirección de los adquirentes o prometidos;

IV.- A entregar y escriturar en favor del Municipio de Jojutla, el área de donación como lo establecen los Artículos 218, 252 y 255 de la Ley, en la forma siguiente:

a).- Deberá tener una ubicación que permita su empleo para el fin público a que se destine en el acto de autorización y tener frente a una vía pública;

b).- La superficie transmitida podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, pero en el último caso deberá tener un valor equivalente al de la superficie interna, lo que se determinará mediante avalúo que se mande practicar; y

c).- Deberá estar libre de ocupación.

V.- A ceder al Municipio de Jojutla, las superficies destinadas a los servicios públicos y entregar el mismo fraccionamiento a la Autoridad Municipal, de acuerdo con lo que ordenan los Artículos 252 Fracciones VI y VIII; 258, 259 y 273 Fracción VII de la Ley, y

VI.- A cubrir el importe de los impuestos, derechos y aprovechamientos correspondientes.

ARTÍCULO 101.- Cuando el propietario o fraccionador no comparezca atendiendo a los citatorios que le haga la Dirección o abandone los terrenos del supuesto fraccionamiento, lo que deberá quedar debidamente comprobado, levantará acta circunstanciada que remitirá al Agente del Ministerio Público que corresponda para que proceda conforme a sus atribuciones. Previamente, formulará un presupuesto de las obras mínimas necesarias y previo acuerdo de la Comisión Municipal lo remitirá a la Tesorería Municipal para que lo haga efectivo. Con el producto si lo



hubiere y con las modalidades del caso, el Director obrará conforme a lo dispuesto por las Fracciones III, V y VI del Artículo 95 de este Reglamento.

ARTÍCULO 102.- En los casos de las Fracciones III, IV y V del Artículo 96 de este Reglamento, el Director los hará del conocimiento de la Comisión Municipal, para que por acuerdo de la misma se determine si hay lugar o no a recabar pruebas, el plazo para el desahogo de las mismas en caso afirmativo, y emitirá resolución, en la cual, determinará con precisión las obligaciones a cargo del propietario o fraccionador y los requisitos que deberá satisfacer para regularizar el fraccionamiento.

ARTÍCULO 103.- En los casos de división simple con más de cinco lotes o porciones en superficies que no excedan de diez mil metros cuadrados, el Director estudiará los requisitos que se soliciten para regularizarlo, atendiendo a la necesidad de servicios públicos, especialmente de agua potable, accesos o calles y servidumbres de paso. Ordenará que el propietario elabore un plano proyecto que someterá al acuerdo de la Comisión Municipal y una vez aprobado, vigilará que se ejecute conforme a sus plazos y especificaciones. Cuando la superficie lotificada exceda de diez mil metros cuadrados, se considerará de plano como un fraccionamiento irregular, quedando sujeto a lo que ordenan los Artículos 96 y 100 de este Reglamento y el permiso de división otorgado quedará sin efecto alguno.

ARTÍCULO 104.- Respecto de las modificaciones o de fusión de lotes no aprobadas, corresponde al Director, a petición de parte interesada, regularizarlas, tendiendo a lo dispuesto por el Artículo 215 fracción VI de la Ley y conforme a los requisitos y forma establecidos por el Artículo 88 de este Reglamento.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 105.- Al presentarse cualquier solicitud de fraccionamiento, división o fusión de predios, el Director examinará minuciosamente los títulos de propiedad para cerciorarse de su legalidad y en casos de duda, solicitará del Director del Catastro o del Registro Público de la Propiedad y del Delegado del Registro Agrario Nacional, los informes correspondientes hasta obtener la certeza de la



validez del mismo y que corresponde a la persona que lo presenta por sí o por apoderado legal.

De persistir la duda o convencido de la ilegalidad del título, negará la tramitación del fraccionamiento o el permiso de fusión o división.

ARTÍCULO 106.- 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 fianza se otorgue en efectivo, el depósito se hará en la Tesorería Municipal;

III.- Cuando se acepte garantía será sólo sobre bienes inmuebles, cuyo valor deberá ser suficiente para asegurar el importe total de las obras o actos asegurados, los gastos de ejecución y de juicios en su caso, debiendo además asegurarse:

a).- Que sean propiedad del otorgante o de persona que acepte por él la obligación;

b).- Que estén libres de gravámenes, para lo cual exhibirá el certificado correspondiente;

c).- Que las actas o testimonios en donde consten los bienes afectados en garantía, se inscriban en el Registro Público de la Propiedad. Dichos bienes quedarán sujetos a la acción fiscal del Municipio.

IV.- Podrá otorgarse garantía mediante contrato de mutuo sin interés con garantía hipotecaria, el cual se tramitará por conducto de un Notario Público que las partes de común acuerdo designen y el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. No se aceptará garantía hipotecaria en segundo o tercer lugar.

V.- También puede otorgarse garantía a solicitud del interesado, el que señalará los bienes para ese efecto, que deberán estar libres de gravámenes.

En este caso, el Director remitirá oficio a la Tesorería Municipal acompañando la solicitud del interesado, el testimonio del bien o bienes que asigna en garantía y el certificado de libertad de gravámenes, a fin de que dicha Autoridad levante el acta correspondiente que deberá firmar el otorgante de la garantía.



La misma Autoridad fiscal ordenará que el acta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y la devolverá a la Dirección.

ARTÍCULO 107.- Todas las fianzas y garantías otorgadas en términos del Artículo anterior se harán efectivas, cuando así lo acuerde la Comisión Municipal, a través de la Tesorería Municipal, conforme a las disposiciones que al efecto establezca la Ley de Ingresos para el Municipio de Jojutla y/o la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, o en su caso se estará a lo establecido en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y su Reglamento, debiendo, en cada caso, destinarse el importe de las mismas a los fines específicos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 108.- La Dirección promoverá y organizará a las asociaciones de colonos o junta de vecinos de cada fraccionamiento, para los efectos que indica el Artículo 253 fracciones V y VI de la Ley.

Esta disposición será aplicable a todos los Fraccionamientos ya constituidos en el Municipio y deberá llevarse el registro de cada asociación o junta.

En lo sucesivo, este requisito se exigirá en el momento en que el fraccionador haya enajenado el 25% de los lotes o porciones a juicio de la Dirección.

ARTÍCULO 109.- Una vez que el Ayuntamiento determinó y aceptó el área de donación, se hará un levantamiento de ésta, mismo que, junto con una copia del título de propiedad del que se deriva y una copia de la autorización del fraccionamiento, se remitirán al Notario Público que se acuerde para que, con cargo al fraccionador, se protocolice la donación. El testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad,

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

ARTÍCULO 110.- Cuando el área de donación sea sustituida por el fraccionador, se requiere que la misma se halle dentro del Municipio, que el valor de la misma sea equivalente al precio que le correspondería si se encontrara dentro del fraccionamiento y que llene los demás requisitos que para este efecto ordena la Ley.



Si el fraccionador opta por sustituir el área de donación por su valor en efectivo, el Director previa aceptación de la Comisión Municipal ordenará por oficio que el entero se haga en la Tesorería Municipal para ingresarlo a la cuenta del Programa Municipal de Adquisición de Reservas Territoriales y no podrá ser destinado para otros fines.

ARTÍCULO 111.- Las áreas correspondientes a los servicios públicos y al equipamiento urbano de carácter institucional de los fraccionamientos, se escriturarán en favor del Municipio siguiéndose los mismos trámites que establece el Artículo 109 de este Reglamento.

ARTÍCULO 112.- Los fraccionadores o quienes los representen legalmente, deberán tener domicilio legal dentro del fraccionamiento o dentro del Municipio, para oír o recibir notificaciones, sin perjuicio de lo que a este respecto establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, vigente. De cualquier modo, dentro del fraccionamiento y a la vista del público, tendrán las aprobaciones, autorizaciones, planos con especificación de medidas, colindancias, superficies, servicios públicos y demás documentación que acredite la legalidad de sus operaciones.

ARTÍCULO 113.- Los propietarios o los fraccionadores en su caso tienen obligación de enviar a la Comisión Municipal y a la Dirección General de Catastro, una relación mensual de las enajenaciones o propuestas de venta realizadas, conteniendo la fecha de la autorización y el número que se le hubiere asignado en su caso, nombre del fraccionamiento, lote o porción enajenado o prometido en venta, número de manzana si lo hubiere; medidas, colindancias y superficie del lote o porción, nombre y dirección del adquirente y cualquier otro dato relevante relacionado con el lote o porción.

ARTÍCULO 114.- Los constructores, fraccionadores, responsables o los promotores de los fraccionamientos, colonias, unidades habitacionales y demás construcciones que se realicen en terrenos comunales o ejidales, tipificados como fraccionamientos progresivos tienen obligación de presentar a la Comisión Municipal los proyectos conteniendo las fuentes y distribución de los servicios



públicos con que se va a dotar la obra, los espacios para la ubicación del equipamiento urbano del fraccionamiento o desarrollo, en función del número de habitantes y con base en las normas para su dosificación, la Autoridad Agraria de que proviene la iniciativa en su caso, la distribución de los lotes o porciones si así se proyectan y las medidas, colindancias y superficies de las mismas.

Este tipo de desarrollos considerados en el artículo 250 fracción IV de la Ley requiere autorización o permiso especial de la Comisión Municipal. Estas Autoridades tienen facultad de proponer modificaciones a los proyectos a fin de ajustarlos a las políticas que en esta materia se sigan y de vigilar que no contravengan el PMDUJ, el PDUCPJ y los Programas de Desarrollo Urbano que de éste se deriven. Además, debe llevarse por la Comisión Municipal un control estricto y completo de dichas obras.

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

ARTÍCULO 115.- Si las superficies requeridas no se obtuvieren mediante contrato, a juicio de la Autoridad Municipal, se recurrirá a la expropiación por causa de utilidad pública, para proveer a la satisfacción de las necesidades que estén debidamente justificadas para el desarrollo de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, conforme a las siguientes reglas:

I.- Se ajustará a los procedimientos establecidos por la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública vigente en el Estado; pasando los predios así obtenidos a formar parte del patrimonio municipal;

II.- Se requerirá acuerdo expreso de la Comisión Municipal proveído en la sesión correspondiente, a solicitud de la misma o de los propietarios o constructores de las obras para iniciar los trámites;

III.- Únicamente se podrán expropiar las superficies de terreno necesarias, en los siguientes supuestos:

a).- La construcción, conservación o ampliación de servicios públicos adyacentes o complementarios;

b).- La apertura, ampliación o alineamiento de calles o la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para el acceso o para facilitar el tránsito;

c).- La construcción de obras para la captación, abastecimiento o depósito de agua potable o de riego en su caso; el depósito de aguas negras o jabonosas



así como aquellas que se requieran para la potabilización o tratamiento de las mismas;

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 116.- Los Notarios Públicos, están obligados a informar de cada una de las enajenaciones o promesas de venta protocolizadas mensualmente respecto de fraccionamientos, con los mismos datos que se citan en el Artículo 113 de este Reglamento, más el relativo al número que le corresponda dentro del libro de protocolo en que se asiente.



ARTÍCULO 117.- No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas o predios que contravengan este Reglamento, la Ley y los Programas de Desarrollo urbano.

ARTÍCULO 118.- Conforme al artículo 73 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el Notario exigirá a la parte interesada el título o los títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.

ARTÍCULO 119.- El Notario podrá solicitar de la autoridad municipal, la certificación de los usos, destinos o reservas del suelo, mediante el dictamen oficial correspondiente, el cual deberá contener el fundamento técnico-jurídico de su origen y transcribirla en el cuerpo de la escritura.

ARTÍCULO 120.- El Notario podrá solicitar a la autoridad federal agraria correspondiente, la certificación de cualquier documento expedido por ésta, en materia de régimen de tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 121.- Los Notarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos en la materia de éste Reglamento, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

ARTÍCULO 122.- Conforme a la fracción III del artículo 57 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, respecto de la redacción de las escrituras, el Notario Público consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmueble se examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere



la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o la razón por la cual no esté aún registrado.

TÍTULO CUARTO
DE LOS CONDOMINIOS
CAPÍTULO I
DEL PROYECTO

ARTÍCULO 123.- Puede ser objeto de condominio todo lote, construcción o urbanización destinada a habitación, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso o destino, a condición de que tenga las partes privadas y comunes a que se refiere la fracción IV del artículo 278 de la Ley.

ARTÍCULO 124.- La persona que solicite autorización para edificar un condominio presentará a la Dirección el proyecto firmado por el propietario y por el profesionista responsable del mismo, que contendrá, además de los requisitos señalados en los Artículos 238, 277, 278 y 279 de la Ley en sus respectivos casos, los siguientes:

- I.- El dictamen o Licencia de Uso del Suelo, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento, con base en la normatividad que indique el PMDUJ, el PDUCPJ y los Programas de Desarrollo Urbano que de éste se deriven;
- II.- La fuente de abastecimiento de cada uno de los servicios públicos, especialmente el de agua potable;
- III.- La red de drenaje, el sistema de tratamiento de las aguas residuales y la solución a la descarga de las aguas tratadas y pluviales;
- IV.- Los lugares para la carga y descarga en condominios comerciales e industriales;
- V.- La distribución de las instalaciones eléctricas;
- VI.- Los dispositivos o sistemas para el control de la contaminación ambiental en los condominios comerciales e industriales;
- VII.- 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;
- VIII.- La ubicación y características del área de donación;



IX.- Cuando se trate de conjuntos habitacionales de interés social que se constituyan bajo el régimen de condominio, la ubicación y características de las áreas destinadas para el equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a las normas en la materia;

X.- El dictamen de la manifestación de impacto ambiental, en su caso;

XI.- El dictamen de impacto urbano, en su caso;

XII.- Contar con la voluntad expresa ante notario de que va a constituir un régimen de condominio, y

XIII.- Los demás requisitos que a juicio de la Comisión Municipal se determinen.

ARTÍCULO 125.- Podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos de este Reglamento. En el caso de construcciones ya terminadas, se adaptará el proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio a los espacios existentes, tratando de cumplir en su totalidad con los requisitos que para tal efecto establece este Reglamento, la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. El promotor, deberá declarar su voluntad de constituirlo en escritura pública y deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos señalados en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTÍCULO 126.- El Director, dentro de los treinta días hábiles siguientes, examinará la factibilidad de la construcción del condominio y propondrá las modificaciones al proyecto que estime necesarias. En la siguiente Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal presentará el proyecto original y las modificaciones que hubiere propuesto, para que ésta lo apruebe o proponga otras modificaciones.

La notificación deberá ser por escrito, en caso contrario no se autorizará.

ARTÍCULO 127.- Previamente a la autorización del régimen de condominio y en cumplimiento de lo que establece el Artículo 281 de la Ley, el propietario deberá protocolizar ante Notario Público la superficie del área de donación o en su defecto



enterar a la Tesorería Municipal el importe del valor de la misma de acuerdo al avalúo bancario correspondiente.

ARTÍCULO 128.- El importe del pago del área de donación deberá ser integrado al Fondo del Programa Municipal de Adquisición de Reservas Territoriales y no podrá ser destinado a fines diferentes.

ARTÍCULO 129.- El proyecto aprobado que la Comisión Municipal habrá de expedir por escrito, servirá al propietario para gestionar y obtener de las Autoridades y dependencias correspondientes las licencias, autorizaciones o permisos para edificar y establecer los distintos servicios públicos, para lo cual dispondrá de un plazo de noventa días calendario, que el Director podrá prorrogar por otros tantos si fuere insuficiente.

Asimismo, con el proyecto aprobado y la copia de sus títulos de Propiedad el Notario Público deberá transcribir los elementos esenciales del acto constitutivo de condominio, así como las obligaciones específicas que se ordenen en el acto de autorización. Se deberá agregar copia debidamente certificada de los planos autorizados, tanto los generales, como de cada unidad condominal; de igual forma, se agregará el reglamento autorizado del condominio, testimonio que con la documentación y planos necesarios, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 130.- Con las autorizaciones y licencias respectivas, el plano general del proyecto con las modificaciones que se hubieren ordenado, los planos parciales, el Reglamento de Condominio y Administración y el recibo de pago de los impuestos y derechos correspondientes, el Director otorgará la autorización para edificar el condominio, teniendo facultad para supervisar y vigilar que las obras se realicen con estricto apego a las especificaciones del proyecto y en un plazo que no excederá de dos años según la magnitud de la obra.

ARTÍCULO 131.- Los condominios habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I.- Los accesos deberán constituirse mediante un espacio de enlace entre la vía pública y el condominio, en el cual se ubicará una caseta de control; y,



II.- Deberán circundarse por medio de una barda o reja.

ARTÍCULO 132.- Los condominios habitacionales horizontales, verticales y mixtos tendrán las siguientes características de diseño:

I.- Las calles internas deberán tener una sección de 10 metros que incluya superficie de rodamiento y banquetas;

II.- Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos, que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ese objeto. El proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

III.- El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.05 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón.

La distancia libre entre los cajones de estacionamiento necesaria para maniobras y circulación deberá de ser de 6.00 metros como mínimo; y

IV.- Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública, para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos que determine la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 133.- En los condominios de uso habitacional los andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes, deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 1.50 metros de ancho.

ARTÍCULO 134.- Los adquirientes de viviendas o departamentos en los desarrollos en condominio, sólo podrán habitarlos hasta que se concluyan las siguientes obras de urbanización básica y complementaria:

I.- Básicas:

a).- Vialidades (pavimento y guarniciones);

b).- Sistema de agua potable con tomas domiciliarias, y,

c).- Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.



II.- Complementarias:

- a).- Vialidades (pavimentación y banquetas);
- b).- Red de energía eléctrica;
- c).- Sistema de alumbrado público;
- d).- Nomenclatura;
- e).- Arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin;
- f).- Redes, equipos e instalaciones de previsión contra incendios;
- g).- Rampas para personas con capacidades diferentes;
- h).- Tanque de almacenamiento; y,
- i).- Planta de tratamiento de aguas residuales aprobado por el organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio.

ARTÍCULO 135.- Para efectos de este reglamento, se entenderá por desarrollo en condominio de tipo comercial el conjunto de locales, establecimientos, o áreas comerciales construidos en forma horizontal, vertical, o mixta, tales como:

- I.- Los locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- II.- Aquellos cuyos locales serán destinados al comercio diario al menudeo; y,
- III.- Aquellos cuyos locales serán destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales.

ARTÍCULO 136.- Los desarrollos en condominio tipo comercial deberán contar con:

- I.- Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el Reglamento de Construcción del Municipio de Jojutla;
- II.- Zonas de carga y descarga y de maniobras;
- III.- Áreas privativas;
- IV.- Áreas de uso común;
- V.- Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles;
- VI.- Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección de 12 metros;
- VII.- Servicios sanitarios públicos;
- VIII.- Áreas para depósito y recolección de basura; y,
- IX.- Caseta de vigilancia y primeros auxilios.



ARTÍCULO 137.- Los desarrollos en condominio de uso comercial deberán contar con cajones de estacionamiento en la siguiente proporción:

- I.- Un cajón por cada 150 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- II.- Un cajón por cada 30 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;
- III.- Un cajón por cada 40 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para la presentación de servicios profesionales;
- IV.- Un cajón por cada 30 metros cuadrados de plaza tratándose de tianguis o plazas de propiedad particular concesionadas para la prestación del servicio público; y,
- V.- Un cajón por cada 40 metros cuadrados vendible tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público particular.

Los cajones de estacionamiento deberán tener como mínimo 2.30 metros por 5.00 metros en batería, y 2.30 metros por 5.50 metros en cordón.

La distancia entre los cajones necesaria para las maniobras y circulación deberán de ser de 6.00 metros como mínimo.

ARTÍCULO 138.- En los condominios que se edifiquen con tres a diez unidades ya sea horizontales o verticales, el Director tiene facultades para determinar los requisitos y especificaciones de las obras, aprobar el proyecto y otorgar la autorización definitiva apegándose en todos sus aspectos a las reglas que se establecen en los Artículos que preceden, teniendo obligación de informar a la Comisión Municipal en cada sesión ordinaria las autorizaciones que hubiere otorgado.

ARTÍCULO 139.- Cada condominio tendrá un administrador, persona física o moral que será el representante legal de los propietarios, teniendo la suma de facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos del Código Civil del Estado.

Su nombramiento o remoción los hará libremente la asamblea de propietarios; sus funciones, atribuciones y responsabilidades se determinarán con toda precisión en



el Reglamento de Condominio y Administración en términos de lo dispuesto por la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 140.- Cuando no excedan de cinco unidades, la administración del condominio podrá ejecutarse nombrando a cualesquiera de los condóminos en acuerdo tomado por la asamblea general de los mismos o bien, disponer cualquier otra forma de administración, solicitando en su caso, la opinión del Director.

ARTÍCULO 141.- Al concluirse las edificaciones, el propietario tiene la obligación de dar aviso por escrito a la Comisión Municipal o al Director en su caso, de la terminación de las obras.

ARTÍCULO 142.- Las modificaciones posteriores a la conclusión del condominio sólo podrán acordarse por la Asamblea General de Propietarios. Previo a la realización de las modificaciones, el Administrador del Condominio las presentará al Director para su aprobación y autorización, en el entendido de que éste podrá corregirlas o proponer otras distintas. La documentación correspondiente a estas modificaciones será anexada al expediente original.

TITULO QUINTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS CAPÍTULO I DEL PROYECTO

ARTÍCULO 143.- Los conjuntos urbanos planeados y que se construyan por particulares, empresas, instituciones oficiales o por el Gobierno Estatal o Municipal, tienen obligación de presentar su solicitud ante el Director y satisfacer los requisitos que establece el Artículo 239 de la Ley, además de los siguientes:

- a).- El título de Propiedad que acredite la tenencia legal de la superficie en que ha de construirse el conjunto;
- b).- Copia certificada del acta o del testimonio notarial con que se acredite la constitución de la persona moral y las facultades legales de su representante;



- c).- El comprobante o certificación expedido por la Secretaría, de que el conjunto urbano se encuentra ajustado al PMDUJ, al PDUCPJ y los que de éste se deriven;
- d).- El proyecto general del conjunto que contendrá:
- 1.- La descripción de las áreas correspondientes a los diferentes usos que lo integren;
 - 2.- Las áreas privadas y las de uso común;
 - 3.- La descripción completa de las áreas destinadas a las funciones públicas;
 - 4.- La red de drenaje, los sistemas de tratamiento y los lugares de descarga de las aguas tratadas y pluviales;
 - 5.- La especificación de las obras de saneamiento ambiental;
 - 6.- Las fuentes de abastecimiento de agua potable y energía eléctrica;
 - 7.- La especificación de los parámetros observando las siguientes normas:
 - 20 metros del alineamiento más cercano de las vías de acceso controlado;
 - 50 metros de eje de vía férrea;
 - 100 metros del lindero más cercano de depósitos de aguas negras;
 - 200 metros del lindero más cercano de plantas de tratamiento de basura;
 - 150 metros de zona cuyo uso o destino sea el de industria cuyo proceso de elaboración produzca sustancias o emanaciones venenosas o tóxicas, humos, polvos y olores fétidos o desagradables.
 - 200 metros del límite más cercano de la zona o predios que contengan edificaciones clasificadas como histórico monumentales y máxima de acuerdo a la importancia del monumento; y
 - 200 metros del límite de depósitos de combustible y sustancias explosivas.
- e).- La memoria descriptiva de cada uno de los servicios públicos que vayan a instalarse;
- f).- El origen del financiamiento para la proyección y construcción del conjunto;
- g).- Los planos parciales de cada uno de los servicios públicos;
- h).- La descripción de los materiales que se utilizarán en la construcción del conjunto;
- i).- Los cálculos sobre la carga de población que soportará el conjunto y las previsiones para su desarrollo futuro en la misma materia;



- j).- Las áreas destinadas para la localización del equipamiento urbano dosificadas de acuerdo a la normatividad correspondiente en función de la población a atender;
- k).- Las áreas de donación al Municipio;
- l).- El dictamen de impacto ambiental;
- m).- El dictamen de impacto urbano, en su caso, y
- n).- Las demás que a juicio de la Comisión Municipal se consideren necesarias.

ARTÍCULO 144.- En los conjuntos de uso habitacional las áreas que sean de uso común para los ocupantes del conjunto, como son patios, jardines, albercas, pasillos, escaleras, azoteas, lavaderos, estacionamientos, elevadores, etc., se deberán describir en el proyecto; así como las medidas, colindancias y superficies de las unidades habitacionales o departamentos.

ARTÍCULO 145.- El proyecto deberá ser presentado ante la Dirección con toda la documentación y planos, llenando los requisitos que establecen la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 146.- El Director dentro de los treinta días siguientes a la presentación del proyecto, hará las observaciones que estime necesarias para mejorarlo o ajustarlo, de acuerdo con los requisitos que se exigen y con base en la normatividad que establezca el PMDUJ, el PDUCPJ y los que de éste se deriven, pudiendo proponer modificaciones para tal efecto.

En caso de que el director no emita observación alguna; dentro del término concedido para tal efecto, se entenderá que no hay tales, debiendo pasar el proyecto a consideración de la Comisión.

ARTÍCULO 147.- En la siguiente sesión ordinaria o en la extraordinaria que se convoque para el efecto, la Comisión Municipal examinará el proyecto, ratificará o no las modificaciones propuestas por el Director y podrá hacer observaciones o proponer otras modificaciones al mismo. En este caso concederá un plazo prudente para hacer sobre el plano general y los planos parciales correspondientes, los ajustes que se ordenan.



ARTÍCULO 148.- Se considera aprobado el proyecto cuando la Comisión Municipal ratifique las modificaciones propuestas por el Director o formule las propias, siendo éstas, asentadas sobre los planos. Esta aprobación deberá otorgarse por oficio con las indicaciones necesarias y con la misma, el constructor gestionará las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para construir y establecer los distintos servicios públicos.

ARTÍCULO 149.- Hechas las correcciones o modificaciones de los planos y recabadas las licencias, permisos o autorizaciones de las dependencias gubernamentales y organismos que deban hacerlo, se otorgará la autorización para edificar el conjunto. La autorización, el plano general y los planos de cada una de las partes y servicios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 150.- En la construcción de un conjunto urbano deberán respetarse las zonas arboladas y en general, los árboles existentes en el predio salvo que obstruyan la realización de los servicios públicos. Para cortar un árbol en su totalidad habrá de solicitarse la autorización de la dependencia municipal correspondiente. Es obligatoria la reforestación cuando haya los espacios necesarios incluyendo las banquetas y camellones.

ARTÍCULO 151.- Toda acción Urbana no podrá ejecutarse dentro de áreas protegidas, en zonas arqueológicas o cuando puedan afectar monumentos históricos. En todo caso, se recabará la autorización, o dictamen de impacto cultural, del Instituto Nacional de Antropología e Historia para delimitar los lugares en que pueda edificarse, previa inspección y comprobación de su factibilidad.

ARTÍCULO 152.- No pueden tampoco bardearse o cercarse los espacios abiertos que rodeen los conjuntos urbanos para impedir el tránsito de peatones o vehículos, salvo los casos de protección al acceso vial general en prevención de accidentes personales al cruzar u ocupar la vía.

ARTÍCULO 153.- Cuando se dé el primero de los supuestos de excepción a que se refiere el Artículo anterior, desde la elaboración y presentación del proyecto deberá preverse:



- I. El establecimiento de pasos a desnivel u otros medios apropiados para facilitar el cruzamiento de la vía y el tránsito de las personas;
- II. Cuando la extensión del acceso principal sea superior a seiscientos metros de extensión o constituya el único paso, también se deberán construir puentes o túneles para el tránsito de vehículos a fin de evitar el cruzamiento del mismo.

ARTÍCULO 154.- Los conjuntos urbanos que se construyan junto o en medio de una o más colonias o poblados, deberán proveer la integración vial adecuada a los mismos, de acuerdo a la Comisión Municipal y de ser posible, ayudar a los habitantes a que establezcan los servicios públicos indispensables, así como a la integración poblacional.

ARTÍCULO 155.- Los responsables de todos los conjuntos urbanos ya construidos, cualquiera que sea la Autoridad u organismo que los haya edificado en su caso, tienen la obligación de entregar a la Comisión Municipal copia del proyecto y planos que constituyan sus antecedentes para los efectos de control y archivo de los mismos.

ARTÍCULO 156.- Los propietarios, responsables o los representantes legales de los mismos, previamente a la ocupación de un conjunto urbano deben expedir el Reglamento de administración para regular las obligaciones y derechos de la autoridad u organismo que lo constituye, el uso de los servicios públicos, del administrador y de las personas, empresas o familias beneficiarias. El Reglamento a que se refiere el párrafo anterior, deberá quedar transcrito como si a la letra se insertase a la escritura que expida el Notario, y además, dicho Reglamento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 157.- Al concluirse la edificación del conjunto urbano, la dependencia gubernamental, el organismo que lo construyó o los representante legales de los mismos deben dar a la Dirección de Licencias de Construcción el aviso de terminación de la obra, para los efectos de autorización de su ocupación.



ARTÍCULO 158.- Para los desarrollos habitacionales de los conjuntos urbanos, la asignación de unidades de habitación o departamentos debe escriturarse individualmente a las personas beneficiarias o a las que ellas designen previamente, ante la fe de Notario Público correspondiente. El testimonio de la protocolización se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Desde el momento de ocuparse un conjunto urbano, ya sea en su totalidad o por etapas, por los propietarios o beneficiarios estarán obligados a pagar los impuestos y derechos que fije la Ley General de Hacienda del Estado y La Ley de Ingresos del Municipio de Jojutla, para el año correspondiente.

ARTÍCULO 159.- Inmediatamente que se entreguen las unidades habitacionales o departamentos a las personas beneficiarias, el administrador o el constituyente del conjunto en su caso, tienen obligación de organizar y constituir legalmente la asociación de colonos con un representante por cada unidad o departamento.

TITULO SEXTO
DE LAS INSPECCIONES, SANCIONES Y
MEDIOS DE INMPUGNACION
CAPÍTULO I
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y SUPERVISION

ARTÍCULO 160.- La Dirección ejercerá las funciones de vigilancia, inspección y supervisión que correspondan dentro del Municipio, de conformidad con lo previsto en las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

La Dirección contará con un cuerpo de inspectores que supervisaran periódicamente que se cumplan con las disposiciones del presente Reglamento y de la Ley.

ARTICULO 161.- Corresponde al Director la selección, nombramiento y administración del personal de inspección y supervisión.

ARTÍCULO 162.- El personal de inspección y supervisión, tendrá el carácter de empleados de confianza y deben llenar los siguientes requisitos:



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

ARTÍCULO 163.- 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 tiempo indefinido o por comisión para un asunto determinado; pero en cualquier circunstancia, se preferirá a profesionistas de ramas afines a la materia de construcción o con conocimientos suficientes para el caso, a juicio del Director.

ARTÍCULO 164.- El personal a que se refiere el Artículo anterior deberá ser provisto de los documentos que lo identifiquen con su carácter oficial.

ARTÍCULO 165.- Toda orden de inspección o supervisión deberá otorgarla el Director por escrito, con especificación clara del inmueble o las partes del mismo que hayan de inspeccionarse, con expresión de los fundamentos legales aplicables y las causas que originen dicha orden. La diligencia de inspección y supervisión, se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título Octavo de la Ley.

ARTÍCULO 166.- El Director tiene facultad para realizar actos de supervisión personalmente y en casos absolutamente necesarios, pero deberá ajustarse a lo ordenado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 167.- Las notificaciones se harán en la forma que ordenan los Artículos 338, 339, 341 y 342 de la Ley.

ARTÍCULO 168.- La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a dar todo género de facilidades e informes al personal debidamente autorizado para el cumplimiento de su cometido.



ARTÍCULO 169.- Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- El inspector deberá contar con orden por escrito que contendrá la fecha; ubicación del inmueble a 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; así como el nombre y firma de la autoridad que expide la orden y el nombre del inspector. La visita de inspección se efectuará dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;

II.- Al constituirse en el inmueble, el inspector deberá exhibir la orden de inspección a que se refiere la fracción anterior y procederá a identificarse ante la persona a quien se dirige la orden y en su defecto, ante su representante, director responsable de la obra, corresponsable o de los ocupantes del lugar a donde se vaya a practicar la diligencia. El medio de identificación lo será la credencial vigente que para tal efecto le haya expedido el Ayuntamiento, que lo acredite como inspector de la Dirección;

III.- 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, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, éstos serán nombrados por el propio inspector. En tales casos serán ambos testigos mayores de edad;

IV.- De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entienda la diligencia; así también, se harán constar en forma circunstanciada las irregularidades que se hubiesen detectado y que presumiblemente constituyan infracciones en contra del presente Reglamento, asentando los preceptos jurídicos que se consideren violados;

V.- Concluida la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto, si así lo estima conveniente, formule observaciones en relación con las irregularidades asentadas en el acta respectiva;

VI.- El acta deberá ser firmada al margen y al calce, 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. Uno de los ejemplares legibles del acta quedará en poder de la



persona con quien se entendió la diligencia. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;

VII.- El inspector que hubiere practicado la visita, deberá entregar el acta levantada a más tardar al siguiente día hábil, a la autoridad que haya ordenado la inspección, con la finalidad de que ésta proceda en términos del artículo 168 de este Reglamento; y,

VIII.- 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.

CAPÍTULO II

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 170.- Las sanciones a que se harán acreedores los que violen las disposiciones de la Ley y de este Reglamento se encuentran establecidos en lo general en el artículo 314 de la Ley.

ARTÍCULO 171.- Los propietarios, poseedores de predios de propiedad privada o de tenencia social, ejidales y comunales que dividan o fusionen predios sin la autorización correspondiente se harán acreedores a una sanción de 100 a 1,500 salarios mínimos.

ARTÍCULO 172.- Los propietarios, poseedores de predios de propiedad privada o de tenencia social, ejidal y comunal que fraccionen y comercialicen predios sin la autorización correspondiente, se harán acreedores a una sanción de 500 a 1,500 salarios mínimos o al diez por ciento del valor de las obras ejecutadas o no ejecutadas.

ARTÍCULO 173.- A quienes autoricen divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos en contravención a la normatividad jurídica y administrativa aplicable, se les aplicará una sanción de 100 a 500 salarios mínimos además de lo que establezca el Artículo 316 de la Ley.



Artículo 174.- Derivado de las irregularidades que reporte el acta de inspección a que se refiere el artículo 169 de este ordenamiento, la Dirección de Licencias de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales citará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibido, para que comparezca dentro de un plazo de cinco días hábiles a manifestar lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime convenientes en relación con los hechos asentados en el acta de inspección.

En caso de no encontrar al interesado en su domicilio se le dejará el citatorio a la persona con quien se entienda la diligencia, asentándolo en el citatorio correspondiente.

Se podrán ofrecer toda clase de pruebas, excepto la confesional, siempre que las mismas tengan relación con los hechos que constituyan la base del acto recurrido. Para el desahogo de las pruebas, se señalará un plazo de diez días hábiles, debiéndose señalar además fecha y hora, para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, lo que deberá ser notificado de manera personal y con una anticipación de tres días hábiles por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la audiencia., y quedará a cargo del presunto infractor la presentación de testigos y dictámenes.

Una vez oído al infractor o al representante legal que él designe, y desahogadas las pruebas que ofreciere y fueran admitidas, se procederá a dictar por escrito la resolución que proceda, la cual será notificada personalmente o por correo certificado con acuse de recibido.

En caso de que el presunto infractor no comparezca dentro del plazo fijado por el párrafo primero de este artículo, se procederá a dictar en rebeldía la resolución definitiva y se notificará personalmente o por correo certificado con acuse de recibido.

Lo no previsto en el presente artículo se sujetará a las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

CAPITULO III

DE LOS RECURSOS DE RECONSIDERACION



ARTÍCULO 175.- Los actos, resoluciones o acuerdos dictados con motivo de la aplicación del presente Reglamento, podrán ser impugnados mediante los recursos administrativos previstos en la Ley o mediante el recurso de Reconsideración previsto por el Título Octavo, Capítulo Cuarto, de la Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones administrativas de carácter Municipal, que contravengan al presente Reglamento.

TERCERO.- Lo no previsto por el presente Reglamento será resuelto mediante Acuerdo por el H. Ayuntamiento de Jojutla, Morelos.

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

INDICE

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS.
TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I. OBJETO Y ALCANCE
TÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES
CAPÍTULO I. DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES
CAPÍTULO II. DE LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL
CAPITULO III. DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL



CAPITULO IV. DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL
CAPITULO V. DEL DIRECTOR, NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES
TITULO TERCERO
DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN Y LOS FRACCIONAMIENTOS
CAPITULO I. DEL ANTEPROYECTO
CAPITULO II. DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO
SECCIÓN I
DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES
SECCIÓN II
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES
SECCIÓN III
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES
CAPITULO III. DE LA EJECUCION
CAPITULO IV. DE LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS
CAPITULO V. DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS
CAPÍTULO VI. DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS
TITULO CUARTO
DE LOS CONDOMINIOS
CAPITULO I. DEL PROYECTO
TITULO QUINTO
DE LOS CONJUNTOS URBANOS
CAPÍTULO I. DEL PROYECTO
TITULO SEXTO
DE LAS INSPECCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE INMPUGNACION
CAPÍTULO I. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y SUPERVISION
CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPITULO III. DE LOS RECURSOS DE RECONSIDERACION
TRANSITORIOS

Dado en la Ciudad de Jojutla, Morelos, a los cinco días del mes de Enero del año dos mil ocho, en el Salón de Cabildos, del palacio Municipal del Honorable Ayuntamiento de Jojutla de Juárez, Morelos.



MORELOS
2018 - 2024

DR. ALBERTO CABRERA DIAZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.
LIC. MAURICIO LOPEZ SALGADO.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
C. JAVIER MORALES RAMIREZ
SÍNDICO MUNICIPAL
C.C. REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO
C. MIGUEL ANGEL VENCES CAMACHO
C. RUFO A. VILLEGAS HIGAREDA
C. RAUL ORTEGA ALARCON.
C. MARIA L. HERNANDEZ GALVAN
C. GRACIELA DOMINGUEZ GARCIA.
C. JOSE ANTONIO FLORES REBOLLEDO.
C. ATANASIO PEREZ VILLALOBOS.
C. JOSE LUIS FIGUEROA CERVANTES.
C. LIBRADO A. OLIVARES FIGUEROA.
RÚBRICAS.

En consecuencia remítase al Ciudadano DR. ALBERTO CABRERA DIAZ, Presidente Municipal Constitucional de esta Ciudad, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Jojutla, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

DR. ALBERTO CABRERA DIAZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
LIC. MAURICIO LOPEZ SALGADO.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICAS