Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Normatividad.
Subdirección de Jurismática.

Última Reforma: Texto Original

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2009/10/14
Publicación	2009/10/16
Vigencia	2009/10/17
Expidió	Gobierno del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4748 “Tierra y Libertad”

MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 70, FRACCIONES XVII Y XXVI, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 5 FRACCIÓN I INCISO H, 6 FRACCIÓN I, 7 FRACCIÓN XIV, 143, 156 FRACCIÓN I Y 157 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS; 2 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, Y

CONSIDERANDO

La actividad primordial que debe desarrollar el Poder Ejecutivo Estatal, es por excelencia, la Administración Pública. Por ello es que debe enfocar sus esfuerzos en desplegarla adecuada y oportunamente, con el objetivo fundamental de satisfacer las necesidades y demandas ciudadanas, que redundan en beneficio de la Entidad.

El Plan Estatal de Desarrollo 2009- 2012 establece que "… contar con instrumentos de ordenamiento territorial actuales que involucren todos los ámbitos de desarrollo, tanto sociales, económicos y naturales, permitirá plantear las políticas y estrategias sobre las cuales esta administración construirá un Estado que aproveche al máximo la potencialidad de cada una de sus regiones, así como de cada uno de sus municipios…", por lo que la presente administración debe, a través de un marco jurídico actualizado y con instituciones públicas sólidas, proveer lo necesario para este máximo aprovechamiento territorial, lo cual se actualiza con la expedición del presente Reglamento al dotar a la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de las herramientas necesarias para su legal actuación.

Sin lugar a dudas la función pública obliga a las instituciones del Estado a reformarse en todos los aspectos de su actividad, siendo preponderante la necesidad de adecuar el marco jurídico en que éstas se desenvuelven, precisamente con la intención de afrontar los nuevos retos de la tarea pública encomendada.

Derivado de lo anterior el pasado 26 de agosto de 2009, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, aprobada por la L Legislatura del Congreso del Estado a iniciativa del Poder Ejecutivo el cual encabezó los trabajos de modernización legislativa.

Dicha Ley prevé en sus artículos 5 fracción I inciso h, 7 fracción XIV, 143, 156 fracción I y 157 el funcionamiento de la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, como una autoridad en materia de desarrollo urbano con la atribución de analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, en los casos donde la superficie o el número de fracciones sean superiores a los 5,000 metros cuadrados o a 10 unidades de vivienda o lotes, respectivamente, cuando la administración pública Estatal asuma las facultades que expresamente le deleguen los municipios, mediante el Convenio de Coordinación correspondiente, en materia de planeación y administración urbana, o cuando el Municipio solicite el auxilio de la Secretaría, o simplemente no ejerza sus funciones por causa de fuerza mayor o falta de capacidad administrativa.

Asimismo, dicha Ley establece que es facultad de la Comisión, imponer las medidas de seguridad y sanciones por violaciones a la Ley y a sus reglamentos, y específicamente actuar como autoridad decisoria, ejecutiva y sancionadora, para lo cual requiere de un instrumento que la provea de las facultades, competencias y medios necesarios para su actuación; garantizar la fundamentación, seguridad y certeza jurídica a los actos derivados de las acciones urbanas a que se refiere la Ley, así como a las consecuencias jurídicas que dichos actos generan.

El artículo 70 fracción XVI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos establece la facultad reglamentaria del Gobernador del Estado a través de una norma impero- atributiva que dicta el deber y la atribución del Titular del Poder Ejecutivo de "… hacer cumplir las Leyes o decretos del Congreso del Estado, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, así como expedir los reglamentos necesarios para la buena marcha de los asuntos estatales,…", así el Reglamento que se expide por el presente acto, contiene normas generales para el funcionamiento de la Comisión, la forma de sesionar, normas para la toma de acuerdos y decisiones al interior de la misma, la integración de la Comisión y sus atribuciones, todo ello en cumplimiento del mandato constitucional antes citado y

respecto de lo cual es menester tener en consideración lo que a través de criterios jurisprudenciales establece el máximo tribunal de nuestro país en la siguiente tesis jurisprudencial en materia Constitucional- Administrativa, de la novena época, a la cual corresponde el número P./J. 49/2007, y tesis aislada en materia Constitucional-Administrativa, de la novena época, a la cual corresponde el número 2a. XLIV/2003, de la siguiente manera:

JURISPRUDENCIA:

ÓRGANOS DESCONCENTRADOS DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL. TANTO EL CONGRESO DE LA UNIÓN COMO EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA ESTÁN FACULTADOS PARA CREARLOS.

Conforme al artículo 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al Congreso de la Unión expedir la ley orgánica en la que se distribuyan los negocios del orden administrativo entre las Secretarías de Estado, como órganos dependientes inmediatos del Ejecutivo Federal. Asimismo, en dicha ley orgánica el legislador ordinario reconoció la facultad de auto-organización del Ejecutivo en la atribución establecida en su favor de distribuir los asuntos al interior de sus dependencias mediante la expedición de reglamentos interiores desde la Ley de Secretarías de Estado de diciembre de 1935, facultad prevista actualmente en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, autorizando el numeral 19 de la propia Ley, a los titulares de cada Secretaría para expedir los manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público necesarios para su funcionamiento, los que deberán contener información sobre la estructura orgánica de la dependencia y las funciones de sus unidades administrativas. Así, la regla general es que el Congreso de la Unión expide una ley en la que, respecto de la administración centralizada, distribuye competencias generales a cada Secretaría, de manera que la organización y distribución de esas competencias entre los distintos órganos o unidades inferiores en cada una de ellas se deja, por delegación legal, al Ejecutivo Federal y a los titulares de cada dependencia. Por otra parte, los órganos desconcentrados fueron incorporados por primera ocasión en el artículo 17 de la Ley Orgánica mencionada, en el que expresamente se señala que funcionarán de conformidad con las disposiciones legales aplicables, por lo que se concluye que tanto el Congreso de la Unión mediante ley, como el Ejecutivo a través de un reglamento o decreto, pueden crearlos.

TESIS AISLADA:

FACULTAD REGLAMENTARIA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO DE MÉXICO. INCLUYE LA DE DETERMINAR LAS AUTORIDADES QUE ESPECÍFICAMENTE EJERCERÁN LAS ATRIBUCIONES CONCEDIDAS A DETERMINADO ORGANISMO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

El Gobernador de esa entidad federativa, de conformidad con la facultad reglamentaria que le otorga el artículo 77, fracción IV, de la Constitución Política del Estado, tiene facultad para crear autoridades que ejerzan las atribuciones asignadas por la ley de la materia a determinado organismo de la administración pública, haciéndose notar que dicha facultad incluye la de determinar las dependencias u órganos internos especializados a través de los cuales deben ejercerse tales atribuciones, pues ello significa proveer a la exacta observancia de la ley. Además, al tratarse de un organismo que forma parte de la administración pública, aún cuando sea descentralizado, es precisamente el Gobernador del Estado, el titular de esa administración, quien constitucionalmente está facultado para determinar los órganos internos que ejercerán las facultades otorgadas por la ley, a efecto de hacer posible su cumplimiento.

Así, en cumplimiento a anteriormente citado y lo dispuesto en el artículo cuarto transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, y tomando en consideración la importancia de las atribuciones que debe ejercer la Comisión, es absolutamente necesario la expedición de un ordenamiento eficaz que establezca su integración y reglamente su actuación para asegurar la constitucionalidad y legalidad de sus actos, y proveer en la esfera administrativa la exacta aplicación de la Ley.

Por todo lo anterior, tengo a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS.

CAPÍTULO I

DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento es de orden público y de interés social y tiene por objeto establecer la integración, facultades, competencia, forma de sesionar y demás normas para el adecuado funcionamiento de la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos (en adelante la Comisión) a que hace referencia el artículo 5 fracción I inciso h) de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos (en adelante la Ley).

ARTÍCULO 2.- Además de las definiciones establecidas en el artículo 4 de la Ley, para los efectos del presente Reglamento, se entenderán por:

I. Autorización.- Resolución que emite la autoridad estatal o municipal de conformidad con sus respectivas competencias, en materia de administración urbana para las acciones de fusión, división, fraccionamiento, condominio, conjunto urbano, o su modificación, debidamente fundada y motivada y de conformidad con lo establecido en la Ley y sus reglamentos;
II. Área de Donación.- Aportación al patrimonio Estatal o Municipal según corresponda, que realiza el fraccionador respecto del 10% del área vendible del predio del cual se solicite una autorización;
III. Comisión.- La Comisión Estatal de Fraccionamientos Condominios y Conjuntos Urbanos según corresponda, la cual es un órgano colegiado de decisión encargado de conocer, resolver y aprobar las acciones a que refiere el Título Séptimo de la Ley;
IV. Desarrolladores.- Las personas físicas o morales que soliciten autorizaciones respecto de las acciones urbanas contenidas en el Título Séptimo de la Ley y las cuáles una vez otorgada la autorización correspondiente quedan sujetas a la evaluación y seguimiento de las autoridades competentes respecto de las obras de urbanización y demás características de los proyectos aprobados;
V. Director: Al Director Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
VI. Fianza: Garantía otorgada por el desarrollador para asegurar el cumplimiento de las obras de urbanización, en los casos de fraccionamientos y conjuntos urbanos;
VII. Fondo de Reserva Territorial.- El fondo económico administrado por la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, o en su caso la autoridad municipal competente, constituido con la finalidad de integrar reserva territorial, que

permita impulsar el desarrollo social y económico de las diversas regiones de la Entidad;
VIII. Obras Privadas de Urbanización: Conjunto de obras que se ejecutan dentro de un condominio tales como red hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y pavimentación de calles, mismas que no están sujetas a garantía;
IX. Obras de Urbanización Pública: Conjunto de obras que se encuentran desarrolladas dentro de áreas de carácter público como: red hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y pavimentación de calles, sujetas a garantía y a municipalización, y
X. Procedimiento Administrativo: Conjunto de normas jurídicas que establecen las formas que deberán seguirse a efecto de que la autoridad nulifique, confirme, revoque o modifique, el acto impugnado.

ARTÍCULO 3.- El Gobernador del Estado por sí o a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dentro de los quince primeros días de cada año, deberá instalar la Comisión; designará los miembros que junto con él la conformarán, o ratificará a alguno o todos los integrantes nombrados con anterioridad.

En la primera sesión se aprobará el calendario anual bajo el cual se realizarán las sesiones ordinarias de la Comisión.

Para atender o tramitar asuntos de alta trascendencia para el Estado relacionados con la Comisión, ésta podrá nombrar Delegados o Comisionados Temporales. Una vez cumplido lo encomendado dejará de surtir efectos el nombramiento.

ARTÍCULO 4.- La Comisión estará integrada por:

I. El Gobernador del Estado, quien la presidirá por sí o por su representante que será el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
II. La persona titular de la Consejería Jurídica, quien fungirá como Vocal Jurídico;
III. La persona titular de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien fungirá como Vocal Técnico;
IV. La persona titular de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, quien fungirá como Secretario Técnico de la Comisión;
V. La persona titular de la Dirección General del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado; como Primer Vocal;

VI. La persona titular de la Dirección General del Sistema de Información Catastral dependiente de la Secretaría de Finanzas y Planeación; como Segundo Vocal;
VII. La persona titular de la Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional en el Estado como Tercer Vocal;
VIII. La persona titular de la Dirección General del Instituto de Vivienda en el Estado, como Cuarto Vocal, y
IX. El o los Presidentes Municipales del municipio, que de conformidad con los asuntos a tratar estén involucrados, como Quinto Vocal o subsecuentes.

Los integrantes de la Comisión antes mencionados contarán con voz y voto y podrán ser representados por suplentes cuando la persona titular así lo crea conveniente.

Será invitado permanente con derecho únicamente a voz un representante de la Secretaría de la Contraloría.

Podrán formar parte de la Comisión con carácter de invitados representantes de otras Secretarías, Dependencias, Entidades, o colegios de profesionistas quienes tendrán derecho a voz pero no a voto.

ARTÍCULO 5.- La persona Titular del Ejecutivo del Estado, como Presidente de la Comisión, en cualquier momento podrá solicitar la colaboración de representantes de organismos privados o con representación de intereses, sindicatos, asociaciones de profesionales, de campesinos organizados o particulares de reconocida solvencia moral y experiencia, para que en casos específicos aporten su consejo, formulen criterios u opiniones; asesoren en sus respectivas especialidades técnicas o profesionales, en auxilio y para el mejor desempeño de las funciones de la Comisión.

CAPÍTULO II
DE LAS SESIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 6.- La Comisión sesionará ordinariamente conforme al calendario anual aprobado en la primera sesión; la convocatoria correspondiente deberá enviarse al menos, con 5 días hábiles de anticipación.

Las sesiones se considerarán válidamente instaladas con la presencia de cuando menos el cincuenta por ciento más uno de los miembros que integren la Comisión, siendo en cualquier caso necesaria la asistencia del Presidente o su representante.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

Cuando falte el Secretario Técnico, el Presidente designará a cualquiera de los vocales presentes para el desempeño de las funciones que a aquél corresponden. Los asuntos de carácter urgente e imperiosa necesidad podrán ventilarse en sesiones extraordinarias las cuales no serán limitativas. Para tal efecto se requerirá convocatoria previa por escrito por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación especificando el ó los asuntos a tratar a la cual se deberá adjuntar la documentación soporte que corresponda a los asuntos, ello se realizará por el Secretario Técnico a petición del Presidente de la Comisión.

ARTÍCULO 7.- Al abrirse cada sesión el Presidente de la Comisión o su representante comprobará la existencia de quórum. El Secretario Técnico, dará a conocer el orden del día y relación de asuntos que deban tratarse, así mismo deberá exponer ante los integrantes cada uno de los expedientes para que sean analizados y revisados con el fin de que éstos emitan su voto. Los invitados únicamente participan con voz.

En cada sesión se redactarán con precisión los Acuerdos que recaigan sobre cada asunto, dichos acuerdos serán transcritos en el Acta de la sesión que será agregada al Libro de Actas el cual estará debidamente numerado y bajo el resguardo del Secretario Técnico; el Acta deberá ser firmada por los integrantes de la Comisión e invitados que asistan a la sesión y el acuerdo o acuerdos que se tomen, serán acatados por todos los integrantes aún y cuando no hubiesen asistido.

ARTÍCULO 8.- En caso de no existir quórum legal el Presidente de la Comisión o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice dentro de las setenta y dos horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima sesión ordinaria, sin perjuicio de que por la importancia de los mismos asuntos se cite a sesión extraordinaria. En todo caso el Secretario Técnico formulará la convocatoria respectiva.

ARTÍCULO 9.- En todo caso, la Comisión podrá acudir a las prevenciones que establece el Acuerdo que establece los lineamientos para la convocatoria y desarrollo de las sesiones ordinarias o extraordinarias de los órganos colegiados de la administración central y de los organismos auxiliares que integran el sector paraestatal del Estado de Morelos, publicado en el Periódico Oficial número 4009 de fecha 21 de octubre de 1999, en todo lo que no se prevea en el presente reglamento y que facilite el desahogo de las sesiones.

CAPÍTULO III
DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 10.- Para el ejercicio de sus facultades en materia de fusión, división, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, y sus modificaciones, los Acuerdos relativos se tomarán únicamente en sesión legalmente instalada de la Comisión. Serán nulos los Acuerdos y cualquier decisión que se tome individualmente por alguno de sus miembros o la persona titular de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, cuando sean de la competencia de aquélla como Órgano Colegiado, de conformidad con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 11.- La Comisión, para emitir los Acuerdos o tomar las decisiones sobre los temas a que se refiere el artículo anterior recabará previamente los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos que a su juicio sean necesarios para garantizar que el Acuerdo o decisión se tome de conformidad con lo que dispongan los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, la Ley, el presente Reglamento, los demás reglamentos de dicha Ley, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 12.- Los Acuerdos que emita la Comisión serán en el siguiente sentido:

I. Aprobado.- Deberá entenderse en este sentido, cuando el expediente se encuentra debidamente integrado y no exista impedimento legal o técnico para llevarse a cabo el proyecto presentado;
II. Aprobado-Condicionado.- Para este efecto debe entenderse como tal, cuando hace falta algún requisito por presentar, pero que por esa circunstancia no se derive impedimento legal o técnico para su aprobación, es decir que una vez solventado dicho requisito, de cómo resultado Aprobado;

III. Pendiente.- Debe entenderse como tal, cuando por la falta de un requisito no se tenga la certeza de que con éste se esté violentando la Ley o el presente Reglamento, o
IV. Improcedente.- Debe entenderse como tal, cuando aún estando el expediente debidamente integrado, de su análisis se derive alguna improcedencia de tipo técnico o legal; o que con su aprobación se lesione el orden o interés público.

El Acuerdo, sea cual fuere deberá ser notificado personalmente al propietario o a quién sus derechos represente, dicha notificación deberá hacerse de conformidad con los lineamientos que se establecen en el presente Reglamento, y la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 13.- En lo que hace a otros procedimientos competencia de la Comisión, ésta determinará por Acuerdo si es necesario establecerlos mediante otro u otros Reglamentos, o por medio de manuales o circulares para la adecuada aplicación de la Ley. Cuando se trate de Reglamentos el Acuerdo será turnado a la persona titular del Poder Ejecutivo para que en uso de sus facultades los expida. Si se trata de manuales o circulares la propia Comisión los expedirá.

En todo caso para la substanciación de los procedimientos competencia de la Comisión, será aplicable de manera supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 14.- La Comisión 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 substanciales del bien u objeto sobre el que recayó;
III. Que la Comisión haya sido inducida a tomar su decisión o Acuerdo mediante documentación o pruebas falsas;
IV. Que la resolución o Acuerdo esté fundado en una disposición legal que la haga improcedente o sea contra disposición expresa;
V. Por resolución ejecutoriada de la autoridad jurisdiccional competente, y
VI. Cuando ocurra un hecho superveniente que lo motive.

ARTÍCULO 15.- Para proceder a la revocación, a que se refiere el artículo anterior serán aplicables las siguientes reglas:

I. La revocación solo podrá ser solicitada por cualquiera de los miembros de la Comisión, 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 que se pretende revocar;
III. Al hacerse la solicitud de revocación que deberá ser por escrito, se señalará con toda precisión la causa o causas en que se funda dentro de las contenidas en el artículo anterior;
IV. El Secretario Técnico, procederá a recabar dentro de los treinta días siguientes las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación e integrará el expediente respectivo;
V. La revocación será sometida como un punto del orden del día en la siguiente sesión ordinaria después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas y se someterá a votación de la Comisión;
VI. La resolución revocatoria, determinará los efectos de la misma cuando lo requiera en forma especial;
VII. La resolución se transcribirá en el libro de Actas. Además, se asentará como nota marginal en el libro de Actas en que conste la resolución o Acuerdo revocado, y
VIII. No procederá la revocación si no se recaban las pruebas dentro del plazo señalado en la fracción IV del presente artículo. En este caso se notificará a la Secretaría de la Contraloría para que inicie los procedimientos de responsabilidad correspondientes.

CAPÍTULO IV
DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 16.- De conformidad con lo establecido en la Ley, son atribuciones de la Comisión:

I. Establecer los criterios, políticas, procedimientos, lineamientos y requisitos que regirán el establecimiento, desarrollo y funcionamiento de los fraccionamientos,

condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones, con apego a lo establecido en la Ley y sus Reglamentos;

II. Analizar y autorizar los proyectos de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, y sus modificaciones, en los casos donde la superficie o el número de fracciones sean superiores a las señaladas en la fracción I del artículo 158 de la Ley, una vez satisfechos los requisitos que señala la misma y sus reglamentos y en los casos en los que el Gobierno del Estado asuma las facultades que expresamente le deleguen los municipios, mediante el Convenio de Coordinación correspondiente, en materia de planeación y administración urbana, o cuando el Municipio solicite el auxilio de la Secretaría, o simplemente no ejerza sus funciones por causa de fuerza mayor o falta de capacidad administrativa;

III. Coordinarse con otras entidades estatales o municipales en las materias de su competencia;

IV. Vigilar en la ejecución de sus funciones la aplicación de los planes o programas estatales o municipales de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico;

V. Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad por violaciones a la Ley y sus reglamentos;

VI. Substanciar el recurso de revisión previsto en el artículo 216 fracción II de la Ley;

VII. Emitir los criterios para establecer las garantías que aseguren las obras de urbanización a que se refiere el artículo 155 de la Ley; para estos efectos deberá de entenderse como obras de urbanización, aquellas que una vez concluida la acción urbana, sean susceptibles de formar parte de los bienes del Estado o el Municipio, a través del acto de municipalización;

VIII. Instruir al Director, la substanciación del procedimiento administrativo que, derivado de las violaciones a las condicionantes establecidas en las autorizaciones que en la materia emita la Comisión, así como las violaciones o incumplimiento a las autorizaciones expedidas conforme a anteriores ordenamientos de la materia, sea procedente;

IX. Someter e instruir a revisión del Director para que realice la revisión periódica de los expedientes que se han integrado con motivo de la competencia de la Comisión conforme a las leyes anteriores y las vigentes, a efecto de dar el debido seguimiento a las condiciones y obligaciones a cargo de los desarrolladores y en caso de incumplimientos, proceder como corresponda, y

X. Las demás que señale la Ley, este Reglamento y demás disposiciones normativas aplicables.

ARTÍCULO 17.- En el ejercicio de las atribuciones a que se refiere el artículo anterior, el Secretario de Desarrollo Urbano y obras Públicas a través de la Comisión o la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos en su caso, vigilará la exacta aplicación de las disposiciones de la Ley y sus reglamentos, en todo lo que se refiere a la materia que regula; se tomará en cuenta los Planes o Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente al Municipio de que se trate, así como todas aquellas normas y disposiciones que tengan relación con las mismas, las que se harán efectivas por conducto de las autoridades antes mencionadas.

ARTÍCULO 18.- La Comisión, para ejercer sus atribuciones deberá tomar en cuenta los siguientes principios y objetivos:

I. Procurar el desarrollo equilibrado de la población de los Municipios por el uso justo y apropiado de la superficie, a través de las actividades a que la Ley se refiere;
II. Impulsar iniciativas económicas con función social por medio de la construcción de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;
III. Impulsar iniciativas individuales o colectivas tendientes a proveer de vivienda a los distintos sectores de la población en las mejores condiciones económicas, higiénicas y sociales;
IV. Proveer el óptimo aprovechamiento de las superficies disponibles garantizando el derecho de propiedad y la posesión real, pacífica y segura de las mismas;
V. Obtener una distribución adecuada de los centros de población en los municipios, buscando dotarlos de la infraestructura y servicios públicos generales, de seguridad y comodidad;
VI. Expedir las aprobaciones y autorizaciones de fusión y división, así como la constitución de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos y sus modificaciones, dentro de los requisitos y limitaciones legales;
VII. Incorporarse al sistema nacional en materia de vivienda y aprovechamiento del territorio;
VIII. Respetar la autonomía municipal y apoyarla en el desarrollo urbano;

IX. Eliminar obstáculos para el desarrollo y urbanización de los Municipios del Estado de Morelos, y
X. Respetar los usos y destinos del suelo que señalan los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y los que de éstos se deriven.

ARTÍCULO 19.- A quien se le expida una autorización y no cumpla con el calendario de obras en los trabajos, con la culminación y entrega de las obras de urbanización, con las especificaciones técnicas aprobadas, o en general incumpla cualquier obligación y/o condición derivada de la autorización, quedará sujeto a las siguientes disposiciones:

I. Se citará al propietario o desarrollador a una audiencia para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, y se le concederá un término de quince días hábiles para que manifieste el motivo de incumplimiento y ofrezca por escrito las pruebas en su defensa, mismas que deberán de ser desahogadas dentro de los cinco días hábiles siguientes, salvo que por su naturaleza requieran de un plazo mayor a juicio del Director;
II. Si, el incumplimiento es por causas no imputables al desarrollador, se le otorgará un plazo suficiente para que cumpla;
III. Si el interesado no comparece o compareciendo no justifica las causas del incumplimiento, se iniciará la integración del expediente administrativo de ejecución, con el acta de inspección y el presupuesto de las obras e instalaciones que no se hubiesen realizado conforme a los costos actuales;
IV. Hecho lo anterior el Director someterá el asunto a la Comisión, por incumplimiento de obras de urbanización, a efecto de que la Comisión ordene iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para que se haga efectiva la garantía, en la misma sesión se deberá:
   a. Instruir al Director, haga constar que se decrete el inicio del procedimiento administrativo correspondiente a cargo de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, y ésta substancie el mismo, y
   b. Ordenar al Director, informe al municipio involucrado de lo anterior a efecto de que éste coadyuve en dicho procedimiento;
V. El Director, nombrará al personal que llevará a efecto la inspección y ordenará se elabore el dictamen técnico, mismo que contendrá:

a. La descripción pormenorizada de los faltantes de obras de acuerdo al proyecto autorizado y/o distinción de las áreas de donación y otras que conforme a la Ley deban referirse en cada autorización según corresponda, y
b. La descripción de volúmenes faltantes de las obras de urbanización;
VI. Una vez hecho lo anterior el Director, someterá el dictamen técnico a la Comisión, para que:
a. Confirme o modifique el presupuesto formulado de acuerdo a los valores proporcionados por Comisión de Avalúos de Bienes del Estado;
b. En caso de que el monto de la fianza sea insuficiente para cubrir el importe de las obras a ejecutar o no exista fianza, se deberá establecer la forma en que el desarrollador deberá garantizar el costo de las obras que falten por cubrir, y
c. Fije la sanción que refiere la Ley, por no llevar a cabo las obras de urbanización;
VII. Iniciado el procedimiento administrativo de ejecución de la garantía, se dará vista del mismo al interesado para que dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de que se le notifique, haga las observaciones que crea pertinentes, ofrezca y desahogue pruebas, y formule sus alegatos, lo anterior únicamente por cuanto al monto determinado por la Comisión para cubrir las obras de urbanización y no así por cuanto a la sanción que se le imponga por el incumplimiento de las mismas;
VIII. Concluido el período de ofrecimiento y desahogo de pruebas el asunto se someterá a la siguiente sesión de la Comisión a efecto de:
a. Que emita la resolución para que el municipio haga efectiva la fianza otorgada por el desarrollador por conducto de la Tesorería Municipal o su similar y con su importe ordenar que se ejecuten las obras no realizadas;
b. Se solicitará se elabore la póliza por concepto del pago de la multa que hubiere impuesto, se harán éstas por cuenta del desarrollador, y
IX. En la ejecución de la resolución, la autoridad hará uso de la facultad económico-coactiva para garantizar el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que resulten a cargo del desarrollador por la insuficiencia o falta de la garantía otorgada.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" órgano de difusión del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Morelos.

SEGUNDO.- La Comisión estará facultada para resolver lo relativo a autorizaciones expedidas con anterioridad a la Ley, aplicando en lo conducente los criterios, normas y procedimientos emanados de ésta y el presente Reglamento y si fuere el caso las normas contenidas en ordenamientos jurídicos anteriores que le dieron origen.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los 14 días del mes de octubre del año dos mil nueve.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO
EL SECRETARIO DE GOBIERNO
JORGE MORALES BARUD
EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
ARQ. DEMETRIO ROMÁN ISIDORO
RÚBRICAS.