

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE OAXACA

TITULO PRIMERO

CAPITULO I

DE LAS AUTORIDADES Y COMPETENCIA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- EL PRESENTE ORDENAMIENTO LEGAL ES REGLAMENTARIO DEL TITULO SEXTO, CAPITULO PRIMERO Y SEGUNDO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA.

ARTICULO 2.- PARA EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO SE ENTENDERA POR:

I.- LEY: A LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA

II.- REGLAMENTO: AL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE OAXACA.

III.- SECRETARIA: A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS.

IV.- AYUNTAMIENTO: LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

ARTICULO 3.- SON AUTORIDADES ENCARGADAS DE LA APROBACION Y AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS, Y DEMÁS DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE ORDENAMIENTO:

- a)** LOS AYUNTAMIENTOS DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y ESTE REGLAMENTO PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y DEMAS LEYES APLICABLES EN LA MATERIA.
- b)** LA SECRETARIA EN COORDINACION CON EL AYUNTAMIENTO, CUANDO ESTE NO CUENTE CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 4°.- LOS AYUNTAMIENTOS, TENDRAN LAS SIGUIENTES FACULTADES Y OBLIGACIONES.

- I.** APLICAR Y HACER CUMPLIR LAS DISPOSICIONES DE ESTE ORDENAMIENTO, EN LA ESFERA DE SU COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES.
- II.** CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACION DEL SUELO EN SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES DE ACUERDO A LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DEBIDAMENTE APROBADOS, PUBLICADOS E INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA, ASI COMO OTRAS LEYES O REGLAMENTOS APLICABLES.
- III.** SUPERVISAR Y VIGILAR, CONJUNTAMENTE CON LA SECRETARIA, QUE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DEMAS DESARROLLOS, SE APEGUEN A LAS ESPECIFICACIONES APROBADAS.
- IV.** VERIFICAR CONJUNTAMENTE CON LA SECRETARIA, LA TERMINACION Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SERVICIOS PUBLICOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS.

- V.** FOMENTAR Y PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES Y DE INTERES SOCIAL EN COORDINACION CON LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.
- VI.** PROMOVER LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LA EJECUCION DE ACCIONES, OBRAS Y SERVICIOS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.
- VII.** VERIFICAR QUE LOS FRACCIONADORES CUBRAN LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y DEMAS CARGAS FISCALES QUE LES CORRESPONDAN.
- VIII.** RECIBIR LOS FRACCIONAMIENTOS, EN LOS TERMINOS DE ESTE ORGANISMOS.
- IX.** ASESORAR Y APOYAR A LOS HABITANTES DE LAS COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS PARA LA RESOLUCION DE LOS PROBLEMAS RELATIVOS A LA PRESTACION DE SERVICIOS URBANOS.
- X.** EVITAR EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS URBANOS IRREGULARES.
- XI.** AUTORIZAR LA LICENCIA DE URBANIZACION DE OS DIFERENTES TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y ESTE REGLAMENTO.
- XII.** DICTAMINAR SOBRE LA SOLICITUD DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS, APROBANDO SI PROCEDE, EL USOS DE SUELO QUE CORRESPONDA DE CONFORMIDAD CON LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.
- XIII.** REMITIR, EN SU CASO, A LA SECRETARIA , LA SOLICITUDES A QUE SE REFIERE LA FRACCION ANTERIOR PARA SU ANALISIS TECNICO Y PARA LA EMISION DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO SI EL CENTRO DE POBLACION NO CUENTA CON UN PLAN O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO.
- XIV.** NOTIFICAR Y EJECUTAR LAS RESOLUCIONES QUE LE CORRESPONDAN EN LA ESFERA DE SUS ATRIBUCIONES QUE SE DICTEN CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE ESTE ORDENAMIENTO.
- XV.** PROMOVER EN COORDINACION CON LA SECRETARIA, LAS ACCIONES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS QUE PROCEDAN, Y FORMULARA DENUNCIAS PERSONALES EN CONTRA DE QUIENES PARTICIPEN EN CUALQUIER FORMA EN EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES O IMPIDAN SU LEGAL SOLUCION.
- XVI.** LLEVAR UN REGISTRO DE LAS COLONIAS, FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, CONJUNTOS HABITACIONALES Y TODO TIPO DE DESARROLLO QUE HAYAN CUMPLIDO CON ESTE REGLAMENTO Y DEMAS ORDENAMIENTOS LEGALES EN LA MATERIA.
- XVII.** PROMOVER LA ORGANIZACIÓN DE ASOCIACIONES DE COLONOS Y LLEVAR UN REGISTRO DE LAS MISMAS.
- XVIII.** ACTUAR COMO ARBITRO Y CONCILIADOR, A SOLICITUD DE LA SPARTES, EN LOS CONFLICTOS QUE SE PRESENTEN EN LAS COLONIAS O FRACCIONAMIENTOS DE SU MUNICIPIO.
- XIX.** DICTAMINAR SOBRE EL USO DEL SUELO DE LAS AREAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO QUE REQUIERA LA POBLACION Y QUE CONFORME A ESTE ORDENAMIENTO SE DEBE DESTINAR AL MUNICIPIO, EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y DEMAS DESARROLLOS.
- XX.** AUTORIZAR LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES, LOTIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS MARCADOS POR ESTE REGLAMENTO.
- XXI.** VIGILAR QUE LOS RESPONSABLES DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DEMAS DESARROLLOS URBANOS QUE NO HAYAN SIDO RECEPCIONADOS POR EL AYUNTAMIENTO POR HABRE INCUMPLIDO CON LA NORMATIVIDAD DEL PRESENTE REGLAMENTO Y DEMAS ORDENAMIENTOS APLICABLES CUMPLAN EN FORMA ADECUADA CON LOS SERVICIOS A QUE SE ENCUENTREN OBLIGADOS CONFORME A ESTE ORDENAMIENTO.

XXII. APLICAR LAS SANCIONES Y DECRETAR LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD PREVISTAS POR ESTE ORDENAMIENTO A LOS INFRACTORES DEL MISMO.

XXIII. LAS DEMAS QUE ESTE ORDENAMIENTO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE LA MATERIA, LE CONCEDAN.

ARTICULO 5°.- LA SECRETARIA TENDRA LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- I.** VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO EN EL ESTADO.
- II.** OPINAR EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, CRITERIOS EN LA APLICACIÓN DE LO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO.
- III.** AUXILIAR Y ASESORAR A LOS AYUNTAMIENTOS PARA EVITAR EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES O DE FRACCIONAMIENTOS AL MARGEN DE LOS AQUÍ DISPUESTO.
- IV.** ASESORAR A LOS AYUNTAMIENTOS CUANDO LOS SOLICITEN, EN LA REVISION DE LOS ESTUDIOS Y PROYECTOS DE URBANIZACION DE TODO TIPO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS, PREVIA AUTORIZACION DE LOS MISMOS.
- V.** AUXILIAR Y ASESORAR A LOS AYUNTAMIENTOS EN LA APROBACION DEL OS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS QUE CUMPLAN CON ESTE REGLAMENTO Y DEMAS DISPOSICIONES RELATIVAS EN LA MATERIA.
- VI.** OTORGAR LA LICENCIA PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DE LOS DIFERENTES TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS EN LOS MUNICIPIOS QUE NO CUENTEN CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO CON EL ESTADO.
- VII.** SUPERVISAR A SOLICITUD DE LOS AYUNTAMIENTOS, LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION EN LOS DIFERENTES TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS.
- VIII.** VERIFICAR CONJUNTAMENTE CON EL AYUNTAMIENTO QUE LO SOLICITE LA TERMINACION Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS.
- IX.** AUXILIAR A LOS AYUNTAMIENTOS EN LA ENTREGA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS.
- X.** OPINAR A LOS AYUNTAMIENTOS SOBRE EL USO Y DESTINO QUE SE DE A LAS AREAS DE DONACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO DE LOS FRACCIONAMIENTOS.
- XI.** VERIFICAR QUE LOS FRACCIONAMIENTOS CUMPLAN CON LO DISPUESTO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y DEMAS REGLAMENTOS APLICABLES.
- XII.** VERIFICAR QUE LOS FRACCIONADORES CUBRAN OPORTUNAMENTE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y DEMAS CARGOS FISCALES QUE PROCEDAN CUANDO EXISTA CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO.
- XIII.** DENUNCIAR ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES A AQUELLOS FRACCIONADORES QUE SIN CONTAR CON EL PERMISO O AUTORIZACION CORRESPONDIENTES O DE TRASLACION DE DOMINIO DEL MISMO.
- XIV.** PROMOVER LAS ACCIONES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS QUE PROCEDAN EN CONTRA DE QUIENES PARTICIPEN EN CUALQUIER FORMA DE LA OCUPACION ILICITA DE PREDIOS O IMPIDAN LA SOLUCION LEGAL DE COLONIAS O NUCLEOS DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES.
- XV.** DAR TRAMITE AL RECURSO DE REVISION QUE INTERPONGA QUIENES SE SIENTAN AFECTADOS POR DETERMINACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS Y/O DE LA PROPIA SECRETARIA, DICTADAS EN ASUNTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO Y DEMAS DISPOSICIONES APLICABLES EN LA METERIA.
- XVI.** AUXILIAR A LOS AYUNTAMIENTOS EN LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES Y APLICACIONES DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD PREVISTAS EN ESTE ORDENAMIENTO A LOS INFRACTORES DEL MISMO, TRATÁNDOSE DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS.

XVII. EXPEDIR EL DICTAMEN DE USO DE SUELO ESTATAL PARA LA UBICACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS A SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO CUANDO ESTE NO CUENTE CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO.

XVIII. LAS DEMAS QUE ESTE ORDENAMIENTO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE LA MATERIA LE CONCEDAN.

CAPITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS GENERALIDADES. CONCEPTO Y CLASIFICACION

ARTICULO 6°.- SE ENTIENDE POR FRACCIONAMIENTO, LA DIVISION DE UN TERRENO EN MANZANAS Y LOTES, QUE REQUIERA DEL TRAZO DE UNA MAS VIAS PUBLICAS CON CARACTERISTICAS, DIMENSIONES Y USO ESPECIFICO, ASI COMO LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, CONFORME A LA CLASIFICACION DE FRACCIONAMIENTOS PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO.

EL FRACCIONADOR ES RESPONSABLE DE PREVER Y PROVEER AL AYUNTAMIENTO, DE LAS VIAS PUBLICAS Y LOS ESPACIOS REQUERIDOS PARA LOS SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO Y LAS INSTALACIONES O SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES DE INFRAESTRUCTURA.

ARTICULO 7°.- LOS TIPOS DE FRACCIONAMIENTO QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO, ATENDERAN A LA DENSIDAD DE POBLACION Y DE CONSTRUCCION; A LAS DIMENSIONES DEL LOTE MINIMO Y DE SUS FRENTE; A SU UBICACIÓN; A LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION, A LA INFRAESTRUCTURA , EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS QUE ESTOS REQUIERAN Y AL USO O DESTINO DEL SUELO PREVISTO EN LA LEGISLACION Y PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO APLICABLES.

ARTICULO 8°.- LOS FRACCIONAMIENTOS EN EL ESTADO SE CLASIFICAN EN :

I.- HABITACIONALES URBANOS

- a) RESIDENCIALES
- b) DE TIPO MEDIO
- c) DE TIPO POPULAR
- d) DE INTERES SOCIAL.

II.- ESPECIALES.

- a) CAMPESTRES
- b) GRANJA
- c) INDUSTRIALES

LA UBICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS ¿, SU ZONIFICACION INTERNA, EL DESTINO DE SUS AREAS, SOLUCION VIAL, SECCION TRANSVERSAL, PERFIL DE AVENIDAS Y CALLES, LAS DIMENSIONES DE SUS LOTES, COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO, Y COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, LOS ESPACIOS LIBRES Y SU UTILIZACION Y TODAS SUS DEMAS CARACTERISTICAS ESTARÁN SUJETOS EN PRIMER TERMINO A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO; EN LO NO PREVISTO SE SUJETARAN A LO ESPECIFICADO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y EN ESTUDIOS DE ZONIFICACION CORRESPONDIENTE.

CAPITULO III

DEL FRACCIONAMIENTO, LOTIFICACION, RELOTIFICACION, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE TERRENOS

ARTICULO 9°.- NINGUN FRACCIONAMIENTO RELOTIFICARA, FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS PODRA LLEVARSE A CABO EN LA ENTIDAD SIN LA AUTORIZACION DEL AYUNTAMIENTO O EN SU CASO DE LA SECRETARIA, CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO.

ARTICULO 10°.- LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE TERRENOS URBANOS O RUSTICOS EN EL ESTADO, SE OTORGARAN SIEMPRE Y CUANDO NO SE AFECTEN:

- I.** AREAS NATURALES PROTEGIDAS O DE RESERVA ECOLOGICA.
- II.** ZONAS ARBOLADAS Y DE VALORES NATURALES .
- III.** ZONAS TIPICAS
- IV.** ZONAS Y MONUMENTOS DE PATRIMONIO CULTURAL.
- V.** LAS DIMENSIONES DEL LOTE TIPO AUTORIZADO EN LA ZONA Y LAS CARACTERISTICAS DEL FRACCIONAMIENTO.
- VI.** EL EQUILIBRIO DE LA DENSIDAD DE POBLACION Y CONSTRUCCION, Y
- VII.** LA IMAGEN URBANA.

ARTICULO 11°.- LOS ESTUDIOS, DICTAMENES O ACUERDOS PARA AUTORIZAR LOS FRACCIONAMIENTOS, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE AREAS Y PREDIOS, DEBERAN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS, PROCEDIMIENTOS Y CRITERIOS QUE SE SEÑALAN EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y EN LAS DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES EN MATERIA URBANA.

ASI MISMO DICHOS ESTUDIOS, DICTÁMENES O ACUERDOS DEBERAN SER COMPATIBLES CON LO DISPUESTO EN LOS DIVERSOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y EN LA ZONIFICACION DE PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE AREAS Y PREDIOS QUE DE ELLOS SE DERIVEN.

ARTICULO 12°.- EL FRACCIONAMIENTO, FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS EJIDALES Y COMUNALES, SE REGIRAN POR LA LEY AGRARIA, LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES.

ARTICULO 13°.- EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE URBANIZACION EJIDAL Y LA REGULARIZACION DE LA TENDENCIA DE LA TIERRA DE BIENES EJIDALES O COMUNALES, DEBERAN AJUSTARSE EN LO CONDUCENTE A LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, A LA LEY DE DESARROLLO URBANO ESTATAL, A ESTE REGLAMENTO A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES.

CAPITULO IV

NORMAS TECNICAS DEL PROYECTO

ARTICULO 14°.- LAS NORMAS TECNICAS DEL PROYECTO, OBRAS DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCIONES EN LOS FRACCIONAMIENTOS, DEBERAN AJUSTARSE A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO Y AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, EN LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y EN LAS AUTORIZACIONES RESPECTIVAS, ASI COMO A LOS LINEAMIENTOS TECNICOS QUE DICTE EL AYUNTAMIENTOS RESPECTIVO O LA SECRETARIA EN SU CASO.

ARTICULO 15°.- LOS PROYECTOS, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION EN LOS FRACCIONAMIENTOS, DEBERAN AJUSTARSE A LAS SIGUIENTES TECNICAS:

- I.- DE DISEÑO
- II.- DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, SANITARIO PLUVIAL
- III.- DE VIALIDAD Y;
- IV.- DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO.

ARTICULO 16°.- LAS NORMAS DE DISEÑO SON LAS QUE REGULAN EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO EN CUANTO A LA ZONIFICACION, DIMENSIONES DE LOTES Y

MANZANAS, DENSIDADES DE POBLACION Y CONSTRUCCION, EQUIPAMIENTO URBANO, AREAS VERDES Y DE DONACION.

ARTICULO 17°.- CUANDO EN UN PREDIO POR FRACCIONAR EXISTAN OBRAS O INSTALACIONES DE SERVICIO PUBLICO, EL FRACCIONADOR EVITARA LA INTERFERENCIA DE SUS PROPIAS OBRAS O INSTALACIONES CON LAS EXISTENTES, EN SU CASO EL FRACCIONADOR PODRA PROPONER ALGUNA ALTERNATIVA QUE PERMITA LA MODIFICACION DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

EN CASO DE QUE CAUSE DAÑO O DETERIORO A LAS OBRAS O INSTALACIONES EXISTENTES, EL FRACCIONADOR SERA RESPONSABLE DE SU REPARACION; PARA ELLO, EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA EN SU CASO FIJARA UN PLAZO PERENTORIO, SEGÚN LA NATURALEZA DEL DAÑO CAUSADO Y LA URGENCIA DE REPARARLO, A FIN DE QUE LA OBRA CONDUCENTE QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTADA A TIEMPO. SI VENCIDO EL PLAZO NO SE HUBIERA CONCLUIDO LA REPARACION, ESTA SERA EJECUTADA POR EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA A CUANTA DEL FRACCIONADOR.

LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO NO EXIME AL RESPONSABLE FRACCIONADOR DE LAS RESPONSABILIDADES E INFRACCIONES EN QUE HUBIERE INCURRIDO POR LA FALTA DE PRESTACION DEL O LOS SERVICIOS PUBLICOS AFECTADOS.

ARTICULO 18°.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SE ENTENDERA POR SUPERFICIE NETA, LA TOTAL DEL PREDIO A FRACCIONAR, DISMINUIDA DEL AREA DESTINADA PARA LAS VIAS PUBLICAS Y LAS DIVERSAS AFECTACIONES O RESTRICCIONES DEL PREDIO.

ARTICULO 19°.- QUEDA PROHIBIDO EL ESTABLECIMIENTO DE FRACCIONAMIENTOS EN LUGARES NO APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO, SEGÚN LAS NORMAS QUE ESTABLECEN LOS DIVERSOS PLANES O PROGRAMAS EN LA MATERIA, O EN ZONAS INSALUBRES O INUNDABLES, A MENOS QUE SE REALICEN OBRAS NECESARIAS DE SANEAMIENTOS O PROTECCION CON AUTORIZACION DEL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTES O DE LA SECRETARIA .

ARTICULO 20°.- LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR O EDIFICIOS HABITACIONALES DENTRO DE ALGUN FRACCIONAMIENTO, SOLO PODRA EJECUTARSE EN LAS ZONAS Y PORCENTAJES QUE PARA TAL EFECTO HAYAN SIDO AUTORIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA EN SU CASO, CON BASE EN LAS DENSIDADES PERMITIDAS POR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO O ESTUDIO URBANO AUTORIZADOS.

ARTICULO 21°.- EN LOS FRACCIONAMIENTOS QUE SE REQUIERA CASETA DE VIGILANCIA, EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA EN SU CASO FIJARA SUS ESPECIFICACIONES, DIMENSIONES Y UBICACIÓN. ES OBLIGACION DEL FRACCIONADOR CONSTRUIR LA CASETA Y DONARLA AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE.

EL AREA OCUPADA POR LA CASETA DE VIGILANCIA SERA CONSIDERADA COMO PARTE DE LA SUPERFICIE QUE EL FRACCIONADOR ESTA OBLIGADO A DONAR AL AYUNTAMIENTO.

ARTICULO 22°.- SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA, LA EXPROPIACION DE LA SUPERFICIE NECESARIA PARA ESTABLECER VIALIDADES, ENTRE EL PREDIO EN EL QUE SE PRETENDA HACER UN FRACCIONAMIENTO Y OTRAS ZONAS URBANIZADAS, SIEMPRE Y CUANDO DICHA VIALIDAD SEA ESTIMADA CONVENIENTE PARA EL FUTURO CRECIMIENTO DE ESAS ZONAS, EN LOS DIVERSOS PLANES O PROGRAMAS Y ESTUDIOS DE DESARROLLO URBANO APLICABLES, SE SEÑALARA LA MISMA.

ARTICULO 23°.- LAS NORMAS DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SON LAS QUE REGULAN EL PROYECTO, CALCULO Y CONSTRUCCION DE LAS REDES, ASI COMO LA PERFORACION DE POZOS PARA AGUA POTABLE Y LAS DESCARGA DE AGUA RESIDUALES.

ARTICULO 24°.- CUANDO EN LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES NO SEA POSIBLE REALIZAR UN SISTEMA DE ALCANTARILLADO POR RAZONES TECNICAS, EN VIRTUD DE NO CONTARSE CON UN LUGAR ADECUADO PARA LA DESCARGA, U OTRO SIMILAR, EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA PODRA AUTORIZAR AL FRACCIONADOR LA CONSTRUCCION DE UN SISTEMA QUE SUSTITUYA AL ANTERIOR, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLA CON LAS NORMAS VIGENTES EN LA MATERIA.

ARTICULO 25°.- LA PERFORACION DE POZOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN LOS FRACCIONAMIENTOS, SOLO PODRA REALIZARSE MEDIANTE LA AUTORIZACION POR ESCRITO DE LA COMISION NACIONAL DEL AGUA O EL INSTITUTO ESTATAL DEL AGUA, RESPETANDO LAS ESPECIFICACIONES QUE ESTAS DICTAMINEN.

CUANDO EN EL PREDIO POR FRACCIONAR EXISTA AUTORIZADA UNA FUENTE DE ABASTECIMIENTO PARA USOS DIFERENTES AL QUE S PRETENDE DAR SEGÚN EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO, DEBERA RECABARSE DE LA COMISION NACIONAL DEL AGUA O DEL INSTITUTO ESTATAL DEL AGUA, LA AUTORIZACION PARA EL CAMBIO DE USO DEL APROVECHAMIENTO HIDRÁULICO CORRESPONDIENTE, CONGRUENTE CON EL USO DE SUELO AUTORIZADO.

ARTICULO 26°.- EL AYUNTAMIENTO O LA DEPENDENCIA QUE CORRESPONDA PODRA CONECTAR UN FRACCIONAMIENTO A LA RED MUNICIPAL DE AGUA POTABLE CUANDO SE GARANTICE, PREVIO DICTAMEN TECNICO, LA SUFICIENCIA DE ESTE SERVICIO. EL FRACCIONADOR DEBERA PAGAR LOS DERECHOS DE CONEXIÓN CORRESPONDIENTE.

ARTICULO 27°.- LAS NORMAS DE VIALIDAD SON LAS QUE REGULAN EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO, EN CUANTO A LAS CARACTERISTICAS, ESPECIFICACIONES Y DIMENSIONES DE LAS CALLES Y ANDADORES, PAVIMENTOS, BANQUETAS Y GUARNICIONES, ASI COMO LA NOMENCLATURA Y CIRCULACION EN LAS MISMAS.

ARTICULO 28°.- LAS CALLES Y ANDADORES DE LOS FRACCIONAMIENTOS, SE CONSTRUIRAN DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO Y SUS CARACTERISTICAS ESTARÁN DETERMINADAS POR LA FUNCION PRINCIPAL DE CADA UNA DE ELLAS, CONFORME CON LA SIGUIENTE CLASIFICACION:

- I.** ARTERIAS DE GRAN VOLUMEN: SON AQUELLAS DESTINADAS PARA EL TRANSITO EN LA FORMA MAS FLUIDA POSIBLE Y CON EL MENOR NUMERO DE OBSTRUCCIONES. LAS CARACTERISTICAS DE ESTE TIPO DE CALLES LAS DETERMINARA EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.
- II.** CALLES PRINCIPALES: SON AQUELLAS DESTINADAS A CONDUCIR EL TRAFICO DE LAS CALLES LOCALES HACIA OTRAS ZONAS DEL FRACCIONAMIENTO AL CENTRO DE POBLACION, O ARTERIAS DE GRAN VOLUMEN. ESTE TIPO DE CALLES NUNCA PODRAN SER CERRADAS Y PUEDEN SERVIR PARA DAR ACCESO A LOS LOTES.
- III.** CALLES SECUNDARIAS: SON AQUELLAS DESTINADAS PRINCIPALMENTE A DAR ACCESO A LOS LOTES DEL FRACCIONAMIENTO, Y.
- IV.** ANDADORES: SON AQUELLOS QUE SIRVEN EXCLUSIVAMENTE PARA EL TRANSITO DE PEATONES; DEBIENDO QUEDAR CERRADOS AL ACCESO DE VEHICULOS SU ANCHO SERA DE 6 METROS O EN PROPORCION 1:2 EN VIVIENDAS Y EN 1:3 EN EDIFICIOS.

ARTICULO 29°.- LAS CALLES PRINCIPALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS, DEBERÁN TENER UN ANCHO MÍNIMO EN RELACIÓN A LA EXTENSIÓN TOTAL DE CALLES, DE ACUERDO CON LOS SIGUIENTES PORCENTAJES:

- I.** RESIDENCIAL, EL 15%
- II.** DE TIPO MEDIO, EL 10%, Y
- III.** DE TIPO POPULAR, EL 8%

EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARÍA EN SU CASO DETERMINARÁ CUANDO POR LA DIMENSIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, NO SE JUSTIFIQUE LA CONSTRUCCIÓN DE CALLES PRINCIPALES.

ARTICULO 30°.- CUANDO LAS AUTORIDADES COMPETENTES PROYECTEN UNA ARTERIA DE ALTA VELOCIDAD O ESTA ESTE CONTEMPLADA EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO O ESTUDIOS TECNICOS, LOS LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO NO PODRÁN TENER ACCESO DIRECTO A ELLA; EN ESTE CASO, SE TENDRÁ QUE PROYECTAR UN CARRIL LATERAL DE BAJA VELOCIDAD Y DE ESTACIONAMIENTO. PODRÁN EXISTIR LOTES CON ACCESO DIRECTO A DICHO CARRIL DE BAJA VELOCIDAD, PERO SE DESTINARAN EXCLUSIVAMENTE PARA USO COMERCIAL O DE SERVICIOS.

ARTICULO 31°.- NINGUNA DE LAS CALLES DE UN FRACCIONAMIENTO EN PROYECTO, QUE SEA PROLONGACIÓN DE OTRA DE UN FRACCIONAMIENTO CONTIGUO O DE CUALQUIER CALLE DEL CENTRO DE POBLACIÓN, PODRÁ TENER UNA ANCHURA MENOR QUE AQUELLA, Y SI LA CALLE QUE SE CONTINUA FUERA MENOR DE LOS MÍNIMOS SEÑALADOS POR ESTE REGLAMENTO, LA PROLONGACIÓN QUE CONSTITUYA LA NUEVA OBRA DEBERÁ TENER SIEMPRE LA ANCHURA SEÑALADA POR EL MISMO.

ARTICULO 32°.- CUANDO CUALQUIERA DE LOS TIPOS DE CALLES A QUE SE REFIERE ESTE REGLAMENTO, TENGA CRUZAMIENTO O ENTRONQUE CON UNA ARTERIA DE ALTA VELOCIDAD, CARRETERA, O CON UNA VÍA DE FERROCARRIL, REQUERIRÁN UN PROYECTO ESPECIAL QUE DEBERÁ CONTEMPLARSE EN EL PROYECTO DEL URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 33°.- CUANDO POR DETERMINACIÓN DEL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARÍA, O POR LO DISPUESTO EN LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, SE REQUIERAN CALLES CON ANCHURA SUPERIOR A 30 METROS, LAS SUPERFICIES QUE EXCEDAN A ESTA EXTENSIÓN, SERÁN DESCONTADAS DE AQUELLAS QUE EL FRACCIONAMIENTO DEBA DONAR AL MUNICIPIO.

ARTICULO 34°.- LA POSTERÍA DE LA RED DE ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, TELÉFONOS, SEÑALAMIENTO, INDICADORES, LETREROS O CUALQUIER OTRO TIPO SIMILAR, DEBERÁN UBICARSE EN EL ÁREA JARDINADA DE LAS BANQUETAS, SIN INTERFERIR EL ÁREA DE CIRCULACIÓN DE PEATONES.

ARTICULO 35°.- LAS NORMAS DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO QUE REGULAN EL PROYECTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS SERÁN DEFINIDAS POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS, ESPECIFICACIONES, CAPACIDAD, CALIDAD DE LA RED Y EL EQUIPAMIENTO ELECTRICO Y DE ALUMBRADO PÚBLICO.

CAPITULO V DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.

ARTICULO 36.- EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA DETERMINARA LA ZONA EN QUE SE PERMITA LA CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS HABITACIONALES O CONDOMINIOS, EL TIPO DE ESTOS, ASI COMO LAS NORMAS A QUE DEBERAN SUJETARSE CON BASE EN LOS PLANES DE DESARROLLO Y DEMÁS LEYES APLICABLES.

ARTICULO 37.- CUANDO UN FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO HABITACIONAL SE DESTINE A SU VENTA EN CONDOMINIO O EXISTA UN ELEMENTO DE USO COMÚN DE PROPIEDAD INDIVISIBLE Y REGLAMENTACIÓN INDISPENSABLE SE SUJETARA A LO DISPUESTO POR LA LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO Y A SU REGLAMENTO RESPECTIVAMENTE.

ARTICULO 38°.- CUANDO SE LLEVE A CABO LA CONSTRUCCION DE UN CONDOMINIO HORIZONTAL O VERTICAL ESTE SE SUJETARA A LAS NORMAS TECNICAS DEFINIDAS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO, AMBOS PARA EL ESTADO DE OAXACA, ASI COMO A LOS DEMAS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES EN LA MATERIA.

ARTICULO 39°.- LOS NOTARIOS SOLO AUTORIZARAN CERTIFICACIONES, RATIFICACIONES O ESCRITURAS EN QUE SE CONTENGA LOS ACTOS O CONTRATOS REGULADOS POR ESTE REGLAMENTO, PREVIA EXHIBICION DE LAS AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES Y DE LOS PLANES RELATIVOS.

EN EL TEXTO DE INSTRUMENTO, HARAN CONSTAR LA EXISTENCIA DE LAS LICENCIAS EXPEDIDAS, NO AUTORIZARAN DOCUMENTOS NI ESCRITURA ALGUNA, EN QUE SE OTORGUEN LOS CONTRATOS MENCIONADOS SI NO SE INCLUYEN LAS CLAUSULAS RESPECTIVAS.

ARTICULO 40°.- LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO, SE ABSTENDRAN DE INSCRIBIR O REGISTRAR LAS ESCRITURAS QUE NO CUMPLAN CON LOS REQUISITOS A QUE SE REFIERE ESTE REGLAMENTO Y LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO.

CAPITULO VI FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS.

ARTICULO 41°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS, SON AQUELLOS QUE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARÍA EN SU CASO PODRÁN AUTORIZAR PARA QUE SEAN UBICADOS DENTRO DE LOS LÍMITES DE UN CENTRO DE POBLACIÓN Y SUS LOTES SE APROVECHEN PREDOMINANTEMENTE PARA VIVIENDA.

ARTICULO 42°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS RESIDENCIALES, DEBERÁN TENER COMO MÍNIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- I.** LOTIFICACIONES: SUS LOTES NO PODRÁN TENER UN FRENTE MENOR DE 10 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 300 M2. LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN REMETERSE 3 METROS O EL 12 % DE LA DIMENSIÓN PERPENDICULAR AL FRENTE DEL PREDIO, A PARTIR DEL ALINEAMIENTO; SUPERFICIE QUE SE DEJARÁ COMO ÁREA LIBRE. RESPECTO A LA DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN POR LOTE, ESTA SE AJUSTARÁ A LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL PARA EL ESTADO DE OAXACA
- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERÁ DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, DEBIENDO DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MÁS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE, PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA ÁREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, LOS LOTES PODRÁN TENER UN FRENTE MÍNIMO DE 15 M ., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMÁS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.
- III.** AREAS DE DONACION: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR GRATUITAMENTE AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA.
- IV.** VIALIDAD: EL SISTEMA VIAL ESTARA FORMADO POR VÍA O VIAS DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO, CON CATEGORÍAS DE AVENIDA PRINCIPAL QUE LE COMUNIQUE CON ARTERIAS DE LA CIUDAD O POBLACIÓN.

CONTARA CON UNA VÍA CIRCUVALENTE DE CIRCUITO CONTINUO CON CATEGORÍA DE CALLE PRINCIPAL O AVENIDA SECUNDARIA.

PARA DEFINIR EL RUMBO DE LAS CALLES O AVENIDAS SE CONSIDERARÁ EL DISEÑO, LA ORIENTACION DESEABLE, TOMANDO EN CUENTA EL EJE TÉRMICO Y LA DIRECCIÓN DE LOS VIENTOS.

LA VIA PUBLICA DE UN FRACCIONAMIENTO QUE SEA CONTINUACION DE OTRA VIA PUBLICA NO PODRA SER MENOR QUE LA PRIMERA QUE ORIGINA LA VIALIDAD.

DEBERAN OBSERVARSE LAS DIMENSIONES MINIMAS ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO.

- I.** SE TOMARA EN CUENTA LAS PENDIENTES DE LAS CALLES DE ACUERDO CON LA TOPOGRAFIA DE TERRENO, CONSIDERÁNDOSE COMO OPTIMAS HASTA EL 10% Y COMO MAXIMO ADMISIBLE PARA CIRCULAR AUTOMOVILES EL 15% DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS QUE SEÑALE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA EN SU CASO; TODAS LAS GUARNICIONES Y BANQUETAS SE CONSTRUIRAN DE CONCRETO HIDRAULICO, ASFALTICO O ADOQUINADO A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA EN SU CASO; EXCEPTO EN LOS CENTROS HISTORICOS Y EN LAS POBLACIONES TIPICAS TRADICIONALES.

PLACAS DE NOMENCLATURAS DE CALLES, AVENIDAS Y JARDINES INDICANDO EL SENTIDO DE LA CIRCULACION.

ARBOLADO EN CALLES, BOULEVARES, CAMELLONES Y JARDINES; JARDINERIA, FUENTES, ARRIATES, MONUMENTOS Y BANCAS COMO OBRAS DE ORNATO, PROPUESTAS.

- I.** LAS CALLES COLECTORAS DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 20 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 3 METROS DE ANCHO, DE LOS CUALES 25% SE EMPLEARAN COMO ZONA JARDINADA. EN CADA CASO, EL AYUNTAMIENTO DETERMINARA LA CONVENIENCIA DE USAR CAMELLONES.
- II.** LAS CALLES PRINCIPALES DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 15 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; ; LAS BANQUETAS SERAN DE 2 METROS DE ANCHO, DE LOS CUALES DEL 20 AL 40% SE EMPLEARAN COMO ZONA JARDINADA. CUANDO UNA CALLE LOCAL TENGA QUE SER CERRADA, SE HARA UN RETORNO CON LAS DIMENSIONES QUE DICTAMINE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.

LAS CALLES SECUNDARIAS, 12 METROS DE ANCHO TOTAL (PARA UN SENTIDO) DOS BANQUETAS DE 2.40 METROS CADA UNA (1.80 METROS PARA CIRCULACION DE PEATONES 0.60 METROS PARA ARBOLADO, POSTES Y RAMPAS), ARROYO DE 7.20 METROS

- III.** EN EL CASO DE QUE EXISTAN ANDADORES, ESTOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 6 METROS Y CONTAR CON UNA AREA JARDINADA DE CUANDO MENOS EL 40% DE SU ANCHURA. CUALQUIER LOTE QUE TENGA ACCESO A TRAVES DE UN ANDADOR, DEBERA ESTAR SITUADO A UNA DISTANCIA MENOR DE 50 METROS DE UNA CALLE DE CIRCULACION DE VEHICULOS O DE LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE, Y
- V.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:
 - a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE AUTORIZADA, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS;
 - b)** EN EL CASO DE PERFORACION DE UN POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.

- c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
- d)** PRESENTAR PROYECTO DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTA LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
- e)** RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, CON CABLEADO SUBTERRANEO, AUTORIZADO POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD;
- f)** ALUMBRADO PUBLICO DE VAPOR MERCURIAL U OTRO DE CALIDAD SIMILAR, MONTADO EN POSTE METALICO DE ACUERDO A LAS NORMAS DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- g)** DUCTOS PARA REDES TELEFONICAS.
- h)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- i)** PAVIMENTO DE CALLES DE CONCRETO HIDRAULICO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- j)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREAS DE CALLES, GLORIETAS DEMAS LUGARES DESTINADOS PARA ESTE FIN;
- k)** PLACAS DE NOMENCLATURAS EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y
- l)** CASETA DE VIGILANCIA

ARTICULO 43°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE TIPO MEDIO, DEBERAN TENER COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- I.** LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRAN TENER UN FRENTE MENOR DE 10 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 200 M2

NO PODRA HABER UN PORCENTAJE MAYOR DEL 10% DEL NUMERO TOTAL DE LOTES, QUE TENGA UN FRENTE DE 15 METROS O MAYOR A ESTE, O UNA SUPERFICIE DE 300 M2 O MAYOR A ESTA, PARA USO HABITACIONAL.

LAS CONSTRUCCIONES DEBERAN REMETERSE 2 METROS O EL 10% DE LA DIMENSION PERPENDICULAR AL FRENTE, A PARTIR DE ALINEAMIENTO; SUPERFICIE QUE SE DEJARA COMO AREA LIBRE. RESPECTO A LA DENSIDAD DE EDIFICACION POR LOTE, ESTA SE AJUSTARA A LO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL PARA EL ESTADO DE OAXACA.
- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, DEBIENDO DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE, PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.
- III.** DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;
- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES PRINCIPALES DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 16 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 2.50 METROS DE ANCHO, DE LOS CUALES DEL 20 AL 40% SE EMPLEARA COMO ZONA JARDINADA.
- V.** LAS CALLES SECUNDARIAS DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 12 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 2 METROS DE ANCHO, DE LOS CUALES EL 25% SE EMPLEARA COMO ZONA JARDINADA.

CUANDO NECESARIAMENTE UNA CALLE LOCAL TENGA QUE SER CERRADA, SE HARA UN RETORNO CON LAS DIMENSIONES QUE DICTAMINE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.

- VI.** .EN EL CASO DE QUE EXISTAN ANDADORES, ESTOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 6 METROS Y CONTAR CON UN AREA JARDINADA DE CUANDO MENOS EL 40 % DE SU ANCHURA.

CUALQUIER LOTE QUE TENGA ACCESO A TRAVES DE UN ANDADOR DEBER A ESTAR SITUADO A UNA DISTANCIA MENOR DE 70 METROS DE UNA CALLE DE CIRCULACION DE VEHICULOS O DEL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE, Y

- VII.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:

- a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.
- b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
- d)** PRESENTAR PROYECTO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
- e)** RED DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- f)** ALUMBRADO PUBLICO DE VAPOR DE MERCURIO U OTRO DE CALIDAD SIMILAR, MONTANDO EN POSTE OCTAGONAL DE CONCRETO Y OPERADO CON CELDA FOTOELECTRICA;
- g)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- h)** PAVIMENTO DE CALLES DE CONCRETO HIDRÁULICO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- i)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
- j)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y
- k)** CASETA DE VIGILANCIA.

ARTICULO 44°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE TIPO POPULAR DEBERAN TENER COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- I.** LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRAN TENER UN FRENTE MENOR DE 7 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 126 M2

NO PODRA HABER UN PORCENTAJE MAYOR DEL 10% DEL NUMERO TOTAL DE LOTES, QUE TENGA UN FRENTE DE 10 METROS O MAYOR A ESTE, O UNA SUPERFICIE DE 144 M2 O MAYOR A ESTA, PARA USO HABITACIONAL. SE PERMITIRA DE CONSTRUCCION COMO MAXIMO, EL 75% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE Y EL RESTO SE APROVECHARA EN ESPACIOS DESCUBIERTOS.

- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA DE VIVIENDA, DEBIENDO DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE, PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS

CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.

EN ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTOS SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES O EDIFICIOS HABITACIONALES, DE CONFORMIDAD CON LA DENSIDAD DE VIVIENDAS AUTORIZADA EN LA ZONA POR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

- III.** DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;
- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES PRINCIPALES DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 15 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 1.50 METROS DE ANCHO.
LAS CALLES SECUNDARIAS DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 12 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 1.50 METROS DE ANCHO.

CUANDO NECESARIAMENTE UNA CALLE LOCAL TENGA QUE SER CERRADA, SE HARA UN RETORNO CON LAS DIMENSIONES QUE DICTAMINE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.

- V.** EN EL CASO DE QUE EXISTAN ANDADORES, ESTOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 6.00 METROS Y CONTAR CON UN AREA JARDINADA DE CUANDO MENOS EL 40 % DE SU ANCHURA.

CUALQUIER LOTE QUE TENGA ACCESO A TRAVES DE UN ANDADOR DEBER A ESTAR SITUADO A UNA DISTANCIA MENOR DE 70 METROS DE UNA CALLE DE CIRCULACION DE VEHICULOS O DEL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE, Y

- VI.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:
 - a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.
 - b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
 - c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
 - d)** PRESENTAR PROYECTO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
 - e)** ALUMBRADO PUBLICO Y RED DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
 - f)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
 - g)** PAVIMENTO DE CALLES DE CONCRETO HIDRÁULICO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
 - h)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
 - i)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y

ARTICULO 45°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE INTERES SOCIAL, SON AQUELLOS QUE SIN OBJETO DE LUCRO, POR LA CAPACIDAD ECONOMICA DE LOS USUARIOS Y POR LA URGENCIA DE RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SERAN PROMOVIDOS Y EJECUTADOS POR LOS ORGANISMOS OFICIALES D E VIVIENDA O PARTICULARES, LOS CUALES DEBERAN CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.** LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRÁN TENER UN FRENTE MENOR DE 6 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 90 METROS CUADRADOS

SE PERMITIRÁ DE CONSTRUCCIÓN COMO MÁXIMO, EL 75 % DE LA SUPERFICIE DEL LOTE Y EL RESTO SE APROVECHARÁ EN ESPACIOS DESCUBIERTOS.

- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA DE VIVIENDA, DEBIENDO DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE LOTIFICABLE, PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.

EN ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTOS SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES O EDIFICIOS HABITACIONALES, DE CONFORMIDAD CON LA DENSIDAD DE VIVIENDAS AUTORIZADA EN LA ZONA POR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

- III.** DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;

- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES PRINCIPALES DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 15 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 1.50 METROS DE ANCHO.

LAS CALLES SECUNDARIAS DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 12 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 1.50 METROS DE ANCHO.

CUANDO NECESARIAMENTE UNA CALLE LOCAL TENGA QUE SER CERRADA, SE HARA UN RETORNO CON LAS DIMENSIONES QUE DICTAMINE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.

EN EL CASO DE QUE EXISTAN ANDADORES, ESTOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 6.00 METROS Y CONTAR CON UN AREA JARDINADA DE CUANDO MENOS EL 40 % DE SU ANCHURA.

CUALQUIER LOTE QUE TENGA ACCESO A TRAVES DE UN ANDADOR DEBER A ESTAR SITUADO A UNA DISTANCIA MENOR DE 70 METROS DE UNA CALLE DE CIRCULACION DE VEHICULOS O DEL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE, Y

- V.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:

- a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.

- b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.

- c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
- d)** PRESENTAR PROYECTO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
- e)** ALUMBRADO PUBLICO Y RED DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- f)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- g)** PAVIMENTO DE CALLES DE CONCRETO HIDRÁULICO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- h)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
- i)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y

ARTICULO 46°.- EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA UNICAMENTE PODRAN AUTORIZAR FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL, A LOS ORGANISMOS PUBLICOS DE VIVIENDA, DE LA FEDERACION, DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS Y A LAS EMPRESAS PRIVADAS QUE REUNAN LOS REQUISITOS PARA TAL FIN, ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES.

ARTICULO 47°.- EN EL CASO ESPECIAL DE CONJUNTOS HABITACIONALES QUE SE UBIQUEN EN LAS REGIONES DEL ISTMO, COSTA Y PAPALOAPAN, LOS CUALES POR SUS CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS. LA DENSIDAD DE VIVIENDA NO PODRA SER MAYOR A 70 VIVIENDAS POR HECTAREA, LOS PROYECTOS ARQUITECTONICOS DE RESPONDERAN A LAS CARACTERISTICAS NATURALES PROPIAS DE LA ZONA.

ARTICULO 48°.- EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA UNICAMENTE PODRAN AUTORIZAR LA URBANIZACION PROGRESIVA EN LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE INTERES SOCIAL, PREVIA JUSTIFICACION DEL ESTUDIO Y PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 49°.- LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE INTERES SOCIAL CON CRECIMIENTO PROGRESIVO, SON AQUELLOS QUE POR SUS CARACTERISTICAS DE UBICACIÓN, POR LA LIMITADA CAPACIDAD DE QUIENES VAYAN HABITARLAS Y POR LA URGENCIA INMEDIATA DE RESOLVER EL DEFICIT DE VIVIENDA, PUEDAN SER AUTORIZADOS POR EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA CON LOS REQUISITOS MINIMOS DE URBANIZACION, AJUSTÁNDOSE A LOS LINEAMIENTOS MARCADOS EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, PREVIO ESTUDIO SOCIOECONÓMICO DEL CASO.

ARTICULO 50°.- LA URBANIZACION DE ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTOS PODRA REALIZARSE POR ETAPAS DE ACUERDO A LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y SU CRECIMIENTO SERA PROGRESIVO, LA PRIMERA ETAPA DE URBANIZACION DEBERA COMPRENDER LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ELECTRIFICACION, CORDON CUNETA, Y EMBANQUETADO PARA QUE PROCEDA SU COMERCIALIZACION, LAS SIGUIENTES ETAPAS DEBERÁN CUBRIR LOS REQUISITOS DE URBANIZACIÓN SEÑALADOS PARA LOS FRACCIONAMIENTOS DE INTERÉS SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON SU CALENDARIO DE OBRAS PREVIAMENTE ACORDADO Y AUTORIZADO POR LOS BENEFICIARIOS Y AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTICULO 51°. LA UBICACIÓN DE ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTOS, SU ZONIFICACIÓN INTERNA, EL DESTINO DE SUS ÁREAS, SOLUCIONES VIALES, ANCHURA Y PERFIL DE VIVIENDAS Y CALLES, LAS DIMENSIONES DE SUS LOTES LOS ESPACIOS LIBRES, SU UTILIZACIÓN Y TODAS SUS DEMÁS CARACTERÍSTICAS ESTARÁN SUJETAS EN PRIMER TÉRMINO A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO, EN LO NO PREVISTO SE SUJETARÁN A LO ESTIPULADO EN LOS PLANES PROGRAMAS DE DESARROLLO

URBANO ESTUDIOS DE ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTES QUE DETERMIENEN LOS CRITERIOS A SEGUIR.

ARTICULO 52º. SE PODRÁ LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE PROYECTO DE UN FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE HAYAN EJECUTADO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EL ÁREA DE DONACIÓN NO TENGAN ALTERACIÓN ALGUNA.

CAPITULO VII

FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

ARTICULO 53º. LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES, SON AQUELLOS QUE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARÍA PODRÁ AUTORIZAR PARA QUE SE UBIQUEN DENTRO O FUERA DE LOS LÍMITES DE UN CENTRO DE POBLACIÓN Y SUS LOTES SE APROVECHEN PREDOMINANTEMENTE PARA ñ RECREACIÓN O BENEFICIO DE PEQUEÑOS CULTIVOS VEGETALES, PLANTAS AVÍCOLAS, GRANJAS CAMPESTRES O DE PEQUEÑA GANADERÍA; PARA FOMENTAR ACTIVIDADES COMERCIALES O INDUSTRIALES, ASÍ COMO PARA CEMENTERIOS , DE CONFORMIDAD CON LOS PLANES O ESTUDIOS DE DESARROLLO URBANO.

EN EL CASO DE LA CIUDAD CAPITAL DEL ESTADO O DE CUALQUIER OTRO CENTRO DE POBLACIÓN QUE DETERMINE LA SECRETARÍA O EL AYUNTAMIENTO, SOLO SE PODRÁN AUTORIZAR FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES DE TIPO CAMPESTRE Y DE GRANJAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA, CUANDO SE ESTABLEZCAN A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 15 KILÓMETROS DEL LÍMITE DEL PERÍMETRO URBANO DE LOS MISMOS.

ARTÍCULO 54º. LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES DEBERAN AJUSTAR SU UBICACIÓN Y DISEÑO, A LO DISPUESTO EN LAS NORMAS SANITARIAS, DE CONTROL DE LA CONTAMINACION Y DE DESARROLLO URBANO, ASI COMO A LAS DEMAS DISPOSICIONES QUE REGULEN LA CONCESION Y OPERACIONES DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, COMERCIALES, INDUSTRIALES O EL ESTABLECIMIENTO DE CEMENTERIOS.

ARTICULO 55º.- LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES CAMPESTRES, DEBERAN TENER COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS.

- I. LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRÁN TENER UN FRENTE MENOR DE 30 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 1500 M2.

LAS CONSTRUCCIONES DEBERAN REMETERSE 10 METROS A PARTIR DEL ALINEAMIENTO; SUPERFICIE QUE SE DEJARA COMO AREA LIBRE. SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION COMO MAXIMO EN EL 20% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE Y EL RESTO SE APROVECHARA EN ESPACIOS DESCUBIERTOS.

- II. USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, PARA RECREACIONES Y HUERTOS FAMILIARES. DEBERA DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.

- III. DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;

- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES PRINCIPALES DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 15 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 3 METROS DE ANCHO DE LOS CUALES EL 50% SE EMPLEARA COMO ZONA JARDINADA.

LAS CALLES SECUNDARIAS DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 12 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 2.50 METROS DE ANCHO DE LOS CUALES EL 40% SE EMPLEARA COMO ZONA JARDINADA.

CUANDO NECESARIAMENTE UNA CALLE LOCAL TENGA QUE SER CERRADA, SE HARA UN RETORNO CON LAS DIMENSIONES QUE DICTAMINE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA.

- V.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:

- a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.
- b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
- d)** PRESENTAR PROYECTO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
- e)** ALUMBRADO PUBLICO Y RED DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- f)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
- g)** CALLES DE EMPEDRADO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO.
- h)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
- i)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y
- j)** CASETA DE VIGILANCIA.

ARTICULO 56°.- LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES DE GRANJAS DE EXPLOTACION AGROPECUARIA, DEBERAN TENER COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- I.** LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRÁN TENER UN FRENTE MENOR DE 30 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 3,000 M2.

SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION PARA HABITACION COMO MAXIMO, EN EL 15% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE Y EL RESTO SE APROVECHARA EN ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, DEBIENDO DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO

POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.

- III.** DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;
- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES EN ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO DEBERAN TENER UNA ANCHURA DE 12 METROS, MEDIDA DE ALINEAMIENTO A ALINEAMIENTO; LAS BANQUETAS SERAN DE 2 METROS DE ANCHO, Y
- V.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:
 - a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.
 - b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
 - c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL;
 - d)** PRESENTAR PROYECTO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL CUANDO NO EXISTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA.
 - e)** ALUMBRADO PUBLICO Y RED DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA PARA USO DOMESTICO, AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
 - f)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO.
 - g)** CALLES DE EMPEDRADO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO.
 - h)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
 - i)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y
 - j)** CASETA DE VIGILANCIA.

ARTICULO 57°.- LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES, DEBERAN TENER COMO MINIMO, LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- I.** LOTIFICACION: SUS LOTES NO PODRÁN TENER UN FRENTE MENOR DE 20 METROS, NI UNA SUPERFICIE MENOR DE 1,000 M2.

LAS CONSTRUCCIONES DEBERAN REMETERSE 6 METROS A PARTIR DEL ALINEAMIENTO; SUPERFICIE QUE SE DEJARA COMO AREA LIBRE; RESPECTO A LA DENSIDAD DE EDIFICACION, ESTA SE AJUSTARA A LA NORMATIVIDAD VIGENTE EN LA MATERIA.

- II.** USOS Y DESTINOS DEL SUELO: EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERA EL INDUSTRIAL Y EN ESTOS FRACCIONAMIENTOS NO SE AUTORIZARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, DEBERA DESTINAR CUANDO MENOS UN 10% Y NO MAS DEL 20% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE PARA USO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, CON GIROS COMPATIBLES DE ACUERDO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION. EN CASO DE SUBDIVIDIR DICHA AREA COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, LOS LOTES PODRAN TENER UN FRENTE MINIMO DE 15 M., Y UNA SUPERFICIE NO MENOR DE 300 M2., AJUSTÁNDOSE PARA TAL EFECTO Y PARA SU CONSTRUCCIÓN, A LO ESTIPULADO

POR ESTE CUERPO NORMATIVO Y DEMAS LEYES Y REGLAMENTOS SOBRE LA MATERIA.

- III.** DONACIONES: EL FRACCIONADOR DEBERA DONAR AL MUNICIPIO EL 10% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO, CON FRENTE A UNA VIALIDAD, DEBIDAMENTE URBANIZADA;
- IV.** VIALIDAD: LAS CALLES EN ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO DEBERA REALIZARSE UN ESTUDIO ESPECIAL DE VIALIDAD, EL CUAL DEBERA SER AUTORIZADO POR LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO PARA SU EJECUCION. DICHO ESTUDIO DEBER CONTEMPLAR AREAS JARDINADAS EN CAMELLONES Y BANQUETAS Y LAS CALLES DEBERAN TENER UN ANCHURA MINIMA DE 18 METROS
- V.** INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO: TODO FRACCIONAMIENTO QUE SEA APROBADO DENTRO DE ESTE TIPO DEBERA CONTAR, COMO MINIMO, CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACION:
 - a)** FUENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DISTRIBUCION Y TOMAS DOMICILIARIAS.
 - b)** EN EL CASO DE PERFORACIÓN DE POZO, SE DEBERA CONTAR CON EL ESTUDIO TECNICO Y AFORO CORRESPONDIENTE AUTORIZADO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
 - c)** SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE LAS AGUAS RESIDUALES CON SALIDAS DOMICILIARIAS DE ALBAÑAL Y PROTECCION ECOLOGICA EN LAS DESCARGAS;
 - d)** RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA, PARA USO INDUSTRIAL AUTORIZADA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD;
 - e)** ALUMBRADO PUBLICO DE VAPOR MERCURIAL U OTRO DE CALIDAD SIMILAR, MONTADO EN POSTE METALICO, DE ACUERDO A LAS NORMAS DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD;
 - f)** DUCTOS PARA REDES TELEFÓNICAS;
 - g)** GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO;
 - h)** PAVIMENTO DE CALLES DE CONCRETO U OTRO MATERIAL DE CALIDAD SIMILAR QUE SOPORTE TRAFICO PESADO.
 - i)** HIDRANTES CONTRA INCENDIOS;
 - j)** ARBOLADO Y JARDINERIA EN AREA DE CALLES, GLORIETAS Y DEMAS LUGARES DESTINADOS A ESE FIN;
 - k)** PLACAS DE NOMENCLATURA EN LOS CRUCES DE LAS CALLES, Y
 - l)** CASETA DE VIGILANCIA.

CAPITULO VIII DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES DE LOTES

ARTICULO 58°.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO SE ENTENDERA POR ADQUIRENTE, A LA PERSONA FISICA O MORAL, PUBLICA O PRIVADA, QUE BAJO CUALQUIER TITULO ADQUIERA LA PROPIEDAD O POSESION DE UNO O MAS LOTES EN UN FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 59°.- LOS ADQUIRENTES DE LOTES EN LOS FRACCIONAMIENTO GOZARAN DE LOS DERECHOS Y CUMPLIRAN CON LAS OBLIGACIONES QUE ESTE REGLAMENTO SEÑALE.

ARTICULO 60°.- LOS ADQUIRENTES DE LOTES DEBERAN AJUSTAR A LAS NORMAS QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, LA LEGISLACION, PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y LAS RESOLUCIONES CORRESPONDIENTES DEL AYUNTAMIENTO.

ARTICULO 61°.- EN TODOS LOS FRACCIONAMIENTOS, LOS ADQUIRENTES DE LOS LOTES TENDRAN LA OBLIGACION SOLIDARIA CON EL FRACCIONADOR DE CONSERVAR LOS JARDINES EN LAS VIAS PUBLICAS Y AREAS VERDES, EN LOS TRAMOS QUE LE CORRESPONDAN AL FRENTE DE SUS LOTES, ASI COMO LAS BANQUETAS, PAVIMENTOS Y EL EQUIPAMIENTO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 62°.- ES OBLIGACION DE LOS ADQUIRENTES DE LOS LOTES, TRAMITAR A SU COSTA Y ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES LA CONEXIÓN O CONTRATACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE DEBERAN PRESTARSE EN LOS LOTES QUE HAYA ADQUIRIDO EN EL FRACCIONAMIENTO.

CUANDO LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA SEAN CONECTADOS A LOS LOTES DEL FRACCIONAMIENTO, EL ADQUIRENTE DE LOS MISMOS DEBERA PAGAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS AUTORIDADES U ORGANISMOS QUE CORRESPONDAN.

ARTICULO 63°.- SERA OBLIGACION DE LOS ADQUIRENTES DE LOTES, RESPETAR LAS CARACTERISTICAS DEL FRACCIONAMIENTO, EN LO QUE RESPECTA A LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES Y NO PODRAN SUBDIVIDIR LOS MISMOS, EN TAMAÑOS MENORES A LOS SEÑALADOS POR ESTE REGLAMENTO, IGUALMENTE ESTAN OBLIGADOS A RESPETAR LA ZONA LIBRE AL FRENTE Y LA ZONIFICACION AUTORIZADA AL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 64°.- EN LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL, NADIE PODRA ADQUIRIR POR SI O POR INTERPOSITA PERSONA, MAS DE UN LOTE O VIVIENDA EN LOS MISMOS.

ARTICULO 65°.- LOS ADQUIRENTES DE LOTES DEBERAN CERCIORARSE DE QUE LA COMPRA DE LOTE A LOTES QUE LES TRANSMITAN LOS FRACCIONADORES, CUENTE CON LAS CONDICIONES DE URBANIZACION AUTORIZADAS AL FRACCIONAMIENTO, ASI COMO CON LA COMPRAVENTA EN LA QUE PARTICIPAN, SEA EN BASE AL PLANO DE LOTIFICACION AUTORIZADO POR EL AYUNTAMIENTO.

ARTICULO 66°.- LOS ADQUIRENTES DE LOTES EN UN FRACCIONAMIENTO, PODRA CONSTITUIRSE LEGALMENTE EN UNA ASOCIACION DE COLONOS, LA QUE DEBERA CONTAR CON SU PROPIO REGLAMENTO PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA.

EL ACTA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO DE REFERENCIA, DEBERAN INSCRIBIRSE EN EL AYUNTAMIENTO PARA EFECTOS DE SER INTEGRADOS EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO Y A FIN DE QUE SE RECONOZCA LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD DE GESTION DE LA ORGANIZACIÓN CORRESPONDIENTE.

CAPITULO IX DE LA MUNICIPALIZACION Y DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 67°.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SE ENTIENDE POR MUNICIPALIZACION DEL FRACCIONAMIENTO, EL ACTO FORMAL MEDIANTE, EL CUAL SE REALIZA LA ENTREGA-RECEPCION POR PARTE DEL FRACCIONADOR AL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, DE LOS BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES DESTINADOS A LOS SERVICIOS PUBLICOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE UN FRACCIONAMIENTO, QUE CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS Y APLICABLES, SE ENCUENTRA EN POSIBILIDAD DE OPERAR SUFICIENTE Y ADECUADAMENTE, PERMITIENDO AL AYUNTAMIENTO, EN LA ESPERA DE SU COMPETENCIA, PRESTAR LOS SERVICIOS PUBLICOS NECESARIOS PARA EL BIENESTAR DE LOS COLONOS AHÍ ASENTADOS.

ARTICULO 68°.- DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO ANTERIOR, SOLO EL AYUNTAMIENTO SERA LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA RECIBIR LOS BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES DESTINADAS A LOS SERVICIOS PUBLICOS Y LAS OBRAS DE URBANIZACION DE UN FRACCIONAMIENTO, POR LO QUE CUALQUIER ACTO,

CONTRATO O CONVENIO QUE SE CELEBRE POR PART DEL FRACCIONADOR, CON LA ASOCIACION DE COLONOS U OTRA PERSONA FISICA O MORAL QUE CONTRAVENGA ESTA DISPOSICION, SERA NULO DE PLENO DERECHO.

ARTICULO 69°.- EL PROPIETARIO DE UN FRACCIONAMIENTO O DE UN PREDIO LOTIFICADO SERA RESPONSABLE DE EJECUTAR LAS OBRAS DE URBANIZACION DE ACUERDO AL TIPO DE FRACCIONAMIENTO Y DE SU OPERACIÓN, MANTENIMIENTO CORRESPONDIENTE , BAJO PENA DE SUSPENSION O CANCELACIÓN DE SU RESPONSABILIDAD DE DERECHO COMUN.

ARTICULO 70°.- PARA QUE PROCEDA LA RECEPCION Y ENTREGA DE UN FRACCIONAMIENTO, EL PROPIETARIO DEBERA ACREDITAR:

- I.** HABER OBTENIDO LA AUTORIZACION DEFINITIVA DEL FRACCIONAMIENTO PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS TRAMITES Y REQUISITOS QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO.
- II.** LA CONCLUSION TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO
- III.** QUE LOS SERVICIOS Y OBRAS SE ENCUENTREN FUNCIONANDO EN OPTIMAS CONDICIONES;
- IV.** QUE CUANDO MENOS EL NOVENTA POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LOTES SE ENCUENTREN VENDIDOS, Y TRIBUTANDO EL IMPUESTO PREDIAL.
- V.** QUE CUNADO MENOS EL CINCUENTA POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LOS LOTES SE ENCUENTREN CONSTRUIDOS; Y
- VI.** HABER ENTREGADO A SATISFACCION DE LA AUTORIDAD COMPETENTE LAS REDES DE ENERGIA, AGUA, DRENAJE, JARDINES Y MOBILIARIO URBANO.

ARTICULO 71°.- CUMPLIENDO LO ANTERIOR, EL AYUNTAMIENTO, CONJUNTAMENTE CON LA SECRETARIA Y LOS ORGANISMOS ADMINISTRADORES DE SERVICIOS, PRACTICARAN INSPECCION GENERAL DE LAS OBRAS REALIZADAS, PARA DETERMINAR LAS CONDICIONES DE ESTAS SI SE ENCUENTRAN FUNCIONANDO ADECUADAMENTE LAS REDES DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO Y LAS DE ENERGIA ELECTRICA PARA SERVICIO PUBLICO Y DOMESTICO, LEVANTANDO ACTA CIRCUNSTANCIADA DE ELLO.

ARTICULO 72°.- CUANDO EN BASE AL ACTA MENCIONADA EN EL ARTICULO ANTERIOR, RESULTAREN DESPERFECTOS EN LAS OBRAS, QUE AFECTEN EL OPTIMO FUNCIONAMIENTO DE LAS MISMAS, EL FRACCIONADOR ESTARA OBLIGADO A EJECUTAR LAS REPARACIONES NECESARIAS QUE LE SEÑALE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO; EN CASO DE NO HACERLO, NO PROCEDERA LA RECEPCION Y ENTREGA DE FRACCIONAMIENTO. CONCLUIDAS QUE FUEREN LAS OBRAS DE REPARACION, SE PRACTICARA NUEVA INSPECCION EN LOS TERMINOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR.

ARTICULO 73°.- EL FRACCIONADOR, HABIENDO EJECUTADO LA URBANIZACION TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD AL PROYECTO DEFINITIVO AUTORIZADO Y AL DICTAMEN TECNICO EXPEDIDO POR EL H. AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS DE ESTE REGLAMENTO, SOLICITARA AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, LA MUNICIPALIZACION DEL MISMO.

LOS FRACCIONAMIENTO QUE SE URBANICEN POR ETAPAS, SOLO PODRAN MUNICIPALIZARSE HASTA QUE SE HAYAN EJECUTADO LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS Y DE LAS ETAPAS.

ARTICULO 74°.- EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO RECIBIRA EL FRACCIONAMIENTO MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO DE UNA ACTA ADMINISTRATIVA, EN LA QUE INTERVENDRAN LA SECRETARIA, EL PRESIDENTE MUNICIPAL, EL DIRECTOR DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES, O SU EQUIVALENTE, EL FRACCIONADOR Y UN REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE COLONOS SI LA HUBIERE, A FIN DE PREVIO DICTAMEN TECNICO-JURIDICO SE CERTIFIQUE QUE EL FRACCIONADOR CUMPLIO CON

TODAS LAS OBLIGACIONES, ASI COMO QUE SE ENCUENTRAN EN BUEN FUNCIONAMIENTO Y CALIDAD DE LAS OBRAS Y SERVICIOS QUE S ENTREGUEN.

EL DICTAMEN TECNICO JURIDICO LO ELABORAN PREVIAMENTE EL AYUNTAMIENTO Y SE INSERTARAN EN LA RESPECTIVA ACTA ADMINISTRATIVA, QUE DEBERAN ANEXARSE AL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 75°.- EL AYUNTAMIENTO TOMARA MEDIDAS NECESARIAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL AREA DE DONACION, EN LOS TRAMITES A QUE SE REFIERE EL REGLAMENTO, PROGRAMADO LA CONSTRUCCION DE ESCUELAS, PARQUES, MERCADOS, DISPENSARIOS Y DEMAS OBRAS DE SERVICIO PUBLICO Y SOCIAL, PARA BENEFICIO DEL FRACCIONAMIENTO O DEL CENTRO DE POBLACION EN GENERAL.

ARTICULO 76°.- MIENTRAS NO SE REALICEN LAS OBRAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, EL AYUNTAMIENTO ESTARA A CUIDAR EL BUEN ASPECTO DE LOS LOTES DEL DOMINIO MUNICIPAL, IMPIDIENDO SE CONVIERTAN EN RECEPTACULOS DE BASURA Y DESPERDICIOS, DESTINÁNDOLOS PROVISIONALMENTE PARA JARDINES Y AREAS DE RECREACION Y DEPORTIVAS.

ARTICULO 77°.- TODO PROPIETARIO DE UN FRACCIONAMIENTO TENDRA LA OBLIGACION DE TRANSMITIR AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO DEL 10 POR CIENTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL AREA VENDIBLE PARA EQUIPAMIENTO URBANO QUE REQUIERA LA POBLACION, ASI COMO LAS AREAS DEL FRACCIONAMIENTO DESTINADAS A VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

LAS AREAS DE DONACION DEBERAN REUNIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.** ESTAR CONTENIDA EN UNA SOLA SUPERFICIE Y MAXIMO EN DOS.
- II.** SU UBICACIÓN DEBERA SER EN UNA ZONA CON PENDIENTES NO MAYORES DEL 30 %
- III.** NO LOCALIZARSE EN AREAS NO APTAS PARA EL DESARROLLO URBANO, COMO ARROYOS, CAÑADAS, BARRANCAS, AREAS INNUNDABLES, ETCETERA.
- IV.** CONTAR CON LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA SU FUNCIONAMIENTO.

ARTICULO 78°.- LA ESTRUCTURA QUE SEÑALE EL AREA DE DONACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO, NO CAUSARA IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO NI LOS DERECHOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Y DEBERA OTORGARSE AL AYUNTAMIENTO EN UN PLAZO DE TREINTA DIAS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE OTORGO LA LICENCIA DE OBRA.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACION DENTRO DE UN PLAZO SEÑALADO, DEJARA SIN EFECTO LA APROBACIÓN DEL PROYECTO Y SE ORDENARA EL ARCHIVO DE EXPEDIENTE.

ARTICULO 79°.- LAS AREAS DE DONACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS, PASARAN A SER DEL DOMINIO PUBLICO DE LOS MUNICIPIOS. SU LOCALIZACION SE FIJARA EN LOS PLANOS URBANOS DEL AYUNTAMIENTO.

ARTICULO 80°.- PARA INICIAR LA VENTA DE LOTES, OPCION DE VENTA , EFECTUAR CONTRATOS O ACTOS QUE IMPLIQUEN LA TRASLACION DE DOMINIO O POSESION DE UN FRACCIONAMIENTO O LOTIFICACION, LA AUTORIZACION DE VENTA SE OTORGARA POR EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA, SEGÚN EL CASO; SIEMPRE Y CUANDO SE HAYAN TERMINADO LAS OBRAS DE URBANIZACION DE CONFORMIDAD CON EL TIPO DE FRACCIONAMIENTO Y, PUESTO EN SERVICIO, COMO MINIMO, LAS OBRAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ABASTECIMIENTO DE CORRIENTE ELECTRICA.

ARTICULO 81°.- LOS PROPIETARIOS DE FRACCIONAMIENTOS PODRAN OBTENER AUTORIZACION PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES, AUN CUANDO NO SE HAYAN TERMINADOS LAS OBRAS DE URBANIZACION, MEDIANTE SOLICITUD DIRIGIDA AL

AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA SEGÚN EL CASO, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.** HABER OBTENIDO LA LICENCIA DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO.
- II.** HABER CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS POR ESTE REGLAMENTO.
- III.** TENER UN AVANCE MINIMO DEL 50 % EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVIA SUPERVISION TECNICA DE SU CALIDAD TECNICA POR PARTE DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.
- IV.** HABER CUBIERTO LOS IMPUESTOS Y DERECHOS CORRESPONDAN.
- V.** OTORGAR UNA FIANZA DE GARANTIA A SATISFACCION DEL AYUNTAMIENTO COMPETENTE , POR EL TOTAL DE LAS OBRAS QUE FALTEN POR EJECUTAR, CALCULANDO EL TIEMPO DE SU TERMINACION EN EL FRACCIONAMIENTO O ZONA POR AUTORIZAR.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO LA GARANTIA DEBERA HACERSE EFECTIVA DE INMEDIATO POR EL AYUNTAMIENTO O LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE QUIEN PROCEDERA A APLICARLA PARA REALIZAR, POR SI O POR MEDIO DE UNA EMPRESA ESPECIALIZADA EN EL RAMO SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES QUE ADMINISTRATIVAMENTE SE LE IMPONGAN AL FRACCIONADOR Y DE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES O PENALES QUE SE ORIGINEN EN SU CARGO, Y.

- VI.** PRESENTAR PLANO DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO SEÑALANDO EL AREA URBANIZADA Y LA FALTANTE A CONCLUIR.

ARTICULO 82°.- LAS RELOTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES DE CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA POR HECTAREAS DE UN FRACCIONAMIENTO, SOLO SERA PROCEDENTE CUANDO LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA, DRENAJE Y ENERGIA ELECTRICA YA INSTALADAS, RESPONDAN A LAS NECESIDADES DE LA NUEVA DENSIDAD DE POBLACION, PARA TAL CASO SE REQUERIRA DE UN DICTAMEN DE LA SECRETARIA A SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA, SIEMPRE QUE LA SUPERFICIE DE LA VIA PUBLICA Y LAS DE DONACION NO SUFRAN ALTERACION ALGUNA.

ARTICULO 83°.- LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SE INSCRIBIRA PREVIA PROTOCOLIZACION ANTE NOTARIO, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

EN LA ESCRITURA DEBERAN RELACIONARSE LAS PARTIDAS DE INSCRIPCION CORRESPONDIENTE A LOS INSTRUMENTOS QUE POR SEPARADO, HICIERON CONSTAR LA DONACION DE LAS AREAS RESPECTIVAS.

AL TESTIMONIO QUE SE PRESENTE PARA INSCRIPCION, DEBERA AGREGARSE AL PLANO DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO, INDICANDO LAS UBICACIÓN, SUPERFICIES, MEDIDAS, COLINDANCIAS Y DEMAS DATOS NECESARIOS PARA SU IDENTIFICACION.

ARTICULO 84°.- LOS NOTARIOS PUBLICOS, AL AUTORIZAR ACTOS O CONTRATOS RELATIVOS A LOTES PERTENECIENTES A UN FRACCIONAMIENTO, O LOTIFICACION, DEBERAN HACER MENCION DEL ACUERDO DE AUTORIZACION, DEL PERMISO PARA LA VENTA DE LOTES Y DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

PARA INSCRIBIR EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ACTOS O CONTRATOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, LOS REGISTRADORES DEBERAN COMPROBAR LA EXISTENCIA DE LAS AUTORIZACIONES QUE EN EL MISMO SE INDICAN.

ARTICULO 85°.- LA PROMOCION Y PUBLICIDAD SOBRE LOS LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN O LOTIFICACION LOS PROPIETARIOS DEBERÁN APEGARSE A LAS ESTIPULACIONES DE LAS AUTORIZACIONES RESPECTIVAS, Y SERÁN DE TAL NATURALEZA QUE PERMITAN UN ADECUADA ORIENTACIÓN AL POSIBLE ADQUIRENTE, POR LO TANTO , EN ANUNCIOS DE TELEVISIÓN O CUALQUIER OTRO MEDIO DE COMUNICACIÓN, DEBERÁ DE MENCIONARSE CUANDO MENOS EL TIPO DE FRACCIONAMIENTO Y/O LOTIFICACION, Y LA FECHA DE SU ATORIZACIÓN.

QUEDA EN CONSECUENCIA, PROHIBIDA LA PROPAGANDA ENGAÑOSA QUE OFREZCA CONDICIONES, SITUACIONES O BIENES QUE NO ESTÉN APEGADO A LA REALIDAD, CUALQUIER TIPO DE PUBLICIDAD U OFERTA DE INMUEBLES O FRACCIONAMIENTOS DEBERÁ SER APROBADA PREVIAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE O LA SECRETARÍA EN SU CASO.

ARTICULO 86°.- CUANDO SE TRATE DE FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL QUE ESTEN A CARGO DE ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA, ESTOS SERÁN LOS RESPONSABLES DE LA PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD ASÍ COMO DE DAR UNA ORIENTACIÓN ADECUADA A LOS POSIBLES ADQUIRENTES, INFORMÁNDOLE LA UBICACIÓN DEL MISMO, EL TAMAÑO DE LOS LOTES Y EL NIVEL DE SERVICIOS CON QUE CUENTA.

CAPITULO X.

DE LAS LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE AREAS Y PREDIOS

ARTICULO 87°.- LA AUTORIZACIÓN DE LAS LOTIFICACIONES RELOTIFICACIÓN FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE AREAS O PREDIOS EN EL TERRITORIO DEL ESTADO, TENDRA POR OBJETO:

- I.** CONTROLAR QUE LOS ACTOS, CONTRATOS Y CONVENIOS EN MATERIA INMOBILIARIA, CUMPLAN CON LO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO ESTATAL Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES.
- II.** CONTROLAR LA ADECUADA CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION.
- III.** REGULAR EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN LOS CENTROS DE POBLACION;
- IV.** GARANTIZAR LA PRESTACION Y DOTACION DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LAS DIVERSAS COLONIAS, AREAS Y ZONAS DE LOS CENTROS DE POBLACION;
- V.** PROMOVER Y VIGILAR LA ESTRICTA APLICACIÓN DE LA LEGISLACION, PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.
- VI.** PROPICIAR LA INTEGRACION Y ADECUADA OPERACIÓN DEL SISTEMA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE EN LOS CENTROS DE POBLACION, Y
- VII.** VIGILAR QUE LOS FRACCIONAMIENTOS GUARDEN SUS CARACTERISTICAS, NORMAS Y ESPECIFICACIONES.

ARTICULO 88°.- SE ENTIENDE POR RELOTIFICACION, LA MODIFICACION TOTAL O PARCIAL DE LA LOTIFICACION ORIGINALMENTE AUTORIZADA POR EL AYUNTAMIENTO O SECRETARIA PARA UN FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 89°.- LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE AUTORIZARA LAS RELOTIFICACIONES QUE PROMUEVAN RESPECTO DE LOS LOTES O PREDIOS UBICADOS EN EL TERRITORIO ESTATAL Y/O MUNICIPAL CONFORME A LOS CRITERIOS SEÑALADOS EN ESTE REGLAMENTO Y CON BASE EN LOS LINEAMIENTOS SEÑALADOS POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO ESTATAL Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS EN LA MATERIA.

SERAN NULAS DE PLENO DERECHO TODAS AQUELLAS AUTORIZACIONES DE RELOTIFICACION QUE NO HAYAN SIDO RESUELTAS POR LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO, ASENTADAS EN EL ACTA RESPECTIVA Y CONFORME A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 90°.- EL FRACCIONADOR DEBERA PRESENTAR ANTE EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA LA SOLICITUD PARA OBTENER LA AUTORIZACION DE RELOTIFICACION DE UN FRACCIONAMIENTO.

LAS RELOTIFICACIONES SOLO PODRAN SER AUTORIZADAS CON BASE EN LA INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, ASI COMO EN LA DENSIDAD DE VIVIENDAS POR HECTAREAS SEÑALADAS EN EL PLAN O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO UNICAMENTE ANTES DE LA MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, Y SE REQUERIRÁ QUE LA ÁREAS, LOTES O PREDIOS SEAN PROPIEDAD DEL FRACCIONADOR.

ARTICULO 91°.- LAS SOLICITUDES DE RELOTIFICACION DEBERAN SER PRESENTADAS POR ESCRITO, ACOMPAÑADAS DE LOS PLANOS Y ESTUDIOS QUE DETERMINE EL AYUNTAMIENTO. ASIMISMO, DEBERAN ANEXARSE A LA SOLICITUD, LA PROPUESTA DEL PLANO GENERAL DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO, QUE CONTENGA LAS MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA RELOTIFICACIÓN.

EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARÍA DEBERÁ REMITIR AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y AL CATASTRO COPIA DEL PLANO AUTORIZADO QUE CONTENGA LA RELOTIFICACIÓN.

ARTICULO 92.- LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE ÁREAS Y PREDIOS QUE SE PRETENDAN REALIZAR EN TERRITORIO DEL ESTADO, DEBERÁN SER PREVIAMENTE AUTORIZADAS POR LA SECRETARÍA O EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, COMPRENDIDO:

I.- LAS QUE SE UBIQUEN EN CUALQUIER FRACCIONAMIENTO, COLONIA, MANZANA, ÁREA O ZONA UBICADA DENTRO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN;

II.- LAS QUE SE UBIQUEN DENTRO DE LAS ZONAS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE REGULARIZACIÓN POR LA AUTORIDADES CORRESPONDIENTE O QUE ESTEN PREVISTA EN LOS PLANES O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y QUE SE ENCUENTRE UBICADA DENTRO DE LOS DE LOS CENTRO DE POBLACION,

III.- LAS QUE SE UBIQUE DENTRO DE TERRENOS RURALES QUE NO SEAN DE ORIGEN COMUNAL O EJIDAL,

IV.-LAS QUE ESTEN RELACIONADAS CON UN PRESENTE O FUTURO ASENTAMIENTO HUMANO, DE CONFORMIDAD CON LOS PLANES O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 93°- SE ENTIENDE POR FUSION DE AREAS O PREDIOS, LA UNION DE DOS O MAS TERRENOS COLINDANTE PARA FORMAR UNO SOLO.

PARA REALIZAR UNA FUNSION DE TERRENOS URBANOS O RUSTICOS SE REQUIERA LA AUTORIZACION DEL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA CONFORME A LO DISPUESTO POR ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 94°. SE ENTIENDE POR SUBDIVISIÓN DE AREAS O PREDIOS URBANOS LA PARTICION DE UN TERRENO UBICADO DENTRO DE LOS LIMITES DE UN CENTRO DE POBLACION, EN DOS O MAS FRACCIONES QUE NO REQUIERA EL TRAZO DE UNA O MAS VIAS PUBLICAS.

ARTICULO 95°. SE ENTIENDE POR SUBDIVISION DE AREAS O PREDIO RUSTICO LA PARTICION DE UN TERRENO EN DOS O MAS FRACCIONES, UBICADO FUERA DE LOS LIMITES URBANO DE UN CENTRO DE POBLACION PARA USOS NO URBANOS.

LAS SUBDIVISIONES DE TERRENOS RUSTICOS SE REGIRAN POR ESTE REGLAMENTO.

ARTICULOS 96°- LA AUTORIZACION DE SUBDIVISIONES O LOTIFICACIONES DEBERAN APEGARSE A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- I. LAS SOLICITUDES QUE SE REFIERAN A PREDIOS URBANOS MAYORES DE 10,111 M2 O DE AQUELLOS QUE REQUIERAN DE EL TRAZO DE UNA O MAS VIAS PUBLICAS ASI

COMO LA INTRODUCCION DE SERVICIOS URBANOS BASICOS, SE LES DARA EL TRATAMIENTO CORRESPONDIENTE A FRACCIONAMIENTOS;

- II.** LAS SOLICITUDES DE PREDIOS URBANOS MENORES DE 10,000 M2 QUE REQUIERAN DEL TRAZO DE UNA O MAS VIAS PUBLICAS, DEBERAN ESTAR FIRMADAS POR UN DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y SE REGIRAN POR LAS NORMAS DE FRACCIONAMIENTO, DEPENDIENDO DE SU UBICACIÓN DEFINIRAN, EL TAMAÑO DE SUS LOTES, DENSIDAD DE EDIFICACION, CONTROL VISUAL, ANCHO DE CALLES, RETORNOS, ANDADORES, INFRAESTRUCTURA URBANA BASICA Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION, QUEDANDO EXENTE DEL 10% PARA AREA DE DONACION LOS TERRENOS MENORES DE 5,000 M2, SIEMPRE Y CUANDO NO SEAN PRODUCTOS DE UNA SUBDIVISIÓN ANTERIOR.
- III.** NO SE ADRIZARÁ LA SUBDIVISIÓN CUANDO ESTA, DE COMO RESULTADO UNA FRACCIÓN MENOR DE VIVIENDAS POR HECTÁREAS A LA DENSIDAD DE LA ZONA DONDE SE UBICA O DEL LOTE TIPO DEL FRACCIONAMIENTO AL CUÁL CORRESPONDA,
- IV.** EN NINGÚN CASO EL FRENTE SERÁ MENOR DE 7 METROS Y LA SUPERFICIE MENOR DE 140M2.
- V.** EN EL CENTRO DE LAS CIUDADES O LOCALIDADES DEL ESTADO , LA SECRETARÍA O EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO ESTABLECERÁ LOS REQUISITOS MINIMOS PROCURANDO GUARDAR LA ARMONÍA Y LA IMAGEN URBANA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, Y
- VI.** CUANDO ALGUNO DE LOS LOTES NO TENGAN ACCESO DIRECTO A UNA VÍA PÚBLICA AUTORIZADA Y SE PROPONGA LA APERTURA DE UNA PASO DE SERVICIOS, ESTE NO SERÁ INFERIOR A 8.00 METROS DE ANCHURA.

ARTICULO 97.- EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN DE CABILDO Y DE CONFORMIDAD CON LOA LINEAMIENTOS Y NORMAS QUE LE FIJE LA SECRETARÍA, PODRÁ AUTORIZAR SUBDIVISIONES DE TERRENOS URBANOS MENORES DE 10 000 METROS CUADRADOS, CUANDO ESTAS SE DERIVEN DE AFECTACIONES PARA LA REALIZACION DE OBRAS PUBLICAS, O REQUIERA LA URBANIZACION DEL CENTRO DE POBLACION QUE CORRESPONDA.

EN EL CASO A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, EL AYUNTAMIENTO REMITIRA UNA COPIA DE LA AUTORIZACION DE LA SUBDIVISION A LA SECRETARIA.

CAPITULO XI

DE LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSION Y SUBDIVISION DE PREDIOS.

ARTICULO 98°.- LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS SE OTORGARA A LAS PERSONAS FISICAS O MORALES, COMPRENDIDAS EN ESTA ULTIMA, LOS ORGANISMOS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES QUE ACREDITEN LA PROPIEDAD FEHACIENTEMENTE, CON LOS TITULOS DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO 99°.- DEBERA FORMULARSE POR ESCRITO LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES ANTE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA, POR EL PROPIETARIO Y EL DIRECTOR O RESPONSABLE DE OBRA, SEGÚN EL CASO.

ARTICULO 100°.- PREVIO A LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD DEBERA RECABARSE LA AUTORIZACION DE USO DE SUELO, EL CUAL DEBERA DICTAMINARSE DE ACUERDO A LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO O ESTUDIOS DE ZONIFICACION, PRESENTANDO PARA ELLO:

- I.** PLANO DE UBICACIÓN EXACTA DEL TERRENO CON MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE DEMARCANDO SI SE TRATA DE UNO O VARIOS PREDIOS. MARCANDO

LAS DISTANCIAS EXACTAS A ZONAS URBANAS Y EL MUNICIPIO A QUE PERTENEZCA.

- II.** COPIAS DE LAS ESCRITURAS DEL PREDIO, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- III.** COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL RECIENTE.
- IV.** COPIA DEL NUMERO OFICIAL DEL PREDIO.

ARTICULO 101°.- PRESENTADA LA SOLICITUD "LA SECRETARIA" O EL AYUNTAMIENTO PROCEDERA A REVISARLA Y RESOLVERLA DENTRO DE UN PLAZO NO MAYOR DE 10 DIAS CONCEDIENDO O NEGANDO LA AUTORIZACION DE USOS DE SUELO, RESOLUCION DEBIDAMENTE FUNDAMENTADA Y MOTIVADA.

ARTICULO 102°.- EN CASO DE SER APROBADA LA UBICACIÓN Y USO DEL SUELO, SE DEBERA TRAMITAR LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, MISMA QUE DEBERA SER ACOMPAÑADA DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- 1.** SOLICITUD SUSCRITA POR EL PROPIETARIO CON LA FIRMA DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA.
- 2.** AUTORIZACION DE USO DE SUELO.
- 3.** ALINEAMIENTO AUTORIZADO, EN CASO DE QUE EL PREDIO SE UBIQUE COLINDANTE CON UN RIO O ARROYO, DEBERA PRESENTAR DICTAMEN EXPEDIDO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- 4.** COPIA DEL TITULO DE PROPIEDAD DEL PREDIO A FRACCIONAR.
- 5.** COPIA DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.
- 6.** CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS: AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRICIDAD. POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE (EN CASO DE QUE SE REQUIERA DE LA PERFORACION DE UN POZO PARA EL ABASTO DE AGUA POTABLE SERA NECESARIO QUE PRESENTEN AUTORIZACION SIGNADA POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA) ASI COMO EL AFORO DEL MISMO.
- 7.** CONSTANCIA DE INAFECTABILIDAD AGRARIA SUSCRITA POR EL COMISARIADO DE BIENES COMUNALES O EJIDALES, O EN SU DEFECTO POR LA PROCURADURIA AGRARIA.
- 8.** CUATRO JUEGOS DE COPIA DE PLANO TOPOGRAFICO (PLANIMETRIA Y ALTIMETRIA). (CONTENIENDO CROQUIS DE LOCALIZACION, SUPERFICIE DEL PREDIO, COLINDANCIA, ORIENTACION, ETCETERA)
- 9.** CUATRO JUEGOS DE COPIA DE PLANO DE LOTIFICACION (CON LAS DIMENSIONES Y SUPERFICIE DE CADA LOTE , SECCIONES DE CALLES, AREA DE DONACION DE ACUERDO AL TIPO DE FRACCIONAMIENTO, AREAS VERDES Y AREAS LIBRES, CUADRO DE AREAS.
- 10.** CUATRO JUEGOS DE COPIAS DEL PROYECTO DE AGUA POTABLE; INDICANDO FUENTE DE ABASTECIMIENTO AUTORIZADA, LINEA DE CONDUCCION, RED DE DISTRIBUCION, TABLA DE CRUCERO, SIMBOLOGIA, MATERIALES, DATOS DE PROYECTO, ETCETERA Y MEMORIA DE CALCULO.
- 11.** CUATRO JUEGOS DE COPIA DEL PROYECTO DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO, ANEXANDO MEMORIA DE CALCULO. PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O AUTORIZACION DE CONEXIÓN A LA RED MUNICIPAL.
- 12.** CUATRO JUEGOS DE COPIAS DEL PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO Y RED DE DISTRIBUCION GENERAL, AUTORIZADO POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- 13.** ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

PAVIMENTOS
BANQUETAS
CORDON CUNETAS
MACHUELOS
REGISTROS

POZOS DE VISITA
CAJAS DE VALVULAS
MATERIALES A USAR
TOMA DOMICILIARIA, ETCETERA.

- 14.** PROYECTO DE INSTALACION TELEFONICA EN LOS CASOS DE FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES, Y
- 15.** LOS DEMAS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO DE ACUERDO AL TIPO DE FRACCIONAMIENTO.

ARTICULO 103°.- RECIBIDA LA DOCUMENTACION "LA SECRETARIA" O EL AYUNTAMIENTO OTORGARA O NEGARA LA AUTORIZACION DE CONSTRUCCION PARA EL FRACCIONAMIENTO, DEBIDAMENTE FUNDAMENTADO Y MOTIVADO EN UN PLAZO NO MAYOR DE 30 DIAS.

ARTICULO 104°.- EL FRACCIONADOR QUE SE LE CONCEDA LA AUTORIZACION DEL PROYECTO PRESUPUESTO, CUMPLIRA CON TODOS LOS PRECEPTOS ADMINISTRATIVOS QUE LA "SECRETARIA" O EL AYUNTAMIENTO A TRAVES DE SU ADMINISTRATIVO SEÑALE.

ARTICULO 105°.- EL FRACCIONADOR QUEDARA OBLIGADO A COSTEAR POR SU CUENTA TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACION, INCLUYENDO LA CONSTRUCCIÓN DE CAMELLONES, JARDINERIA, ARBOLADO EN LAS VIAS PUBLICAS Y LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS ESPACIOS PARA JARDINES PUBLICOS.

ARTICULO 106°.- TODO PROPIETARIO DE UN FRACCIONAMIENTO TENDRA LA OBLIGACION DE TRANSMITIR AL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO DE LAS AREAS DEL FRACCIONAMIENTO DESTINADAS A VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS, ADEMAS DE TRANSMITIR AL MUNICIPIO LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO DEL 10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL AREA VENDIBLE PARA EQUIPAMIENTO URBANO.

ARTICULO 107°.- UNA VEZ CUMPLIDAS Y EJECUTADAS LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO LA "SECRETARIA" O EL AYUNTAMIENTO EXPEDIRA LA AUTORIZACION PARA VENTA DE LOTES.

ARTICULO 108°.- TODA PERSONA FISICA O MORAL, QUE PRETENDA LA SUBDIVISION, O LOTIFICACION DE UN PREDIO URBANO, DEBERA PRESENTAR ANTE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I.** SOLICITUD DE AUTORIZACION SIGNADA POR EL PROPIETARIO Y DEL PERITO, CUANDO PROCEDA.
- II.** ALINEAMIENTO OFICIAL Y USO DE SUELO DEL PREDIO AUTORIZADOS Y EN CASO DE COLINDANCIA CON ALGUN ARROYO, DICTAMEN TECNICO EXPEDIDO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- III.** COPIA DE LAS ESCRITURAS DEL PREDIO INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- IV.** COPIA DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUAL.
- V.** LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PREDIO (ESCALA COMUN Y/O MANEJABLE)
- VI.** PROYECTO DE SUBDIVISION O LOTIFICACION, INCLUYENDO LOCALIZACION DEL PREDIO Y ESTUDIO DE AREAS, ESCALA COMUN Y/O MANEJABLE.

ARTICULO 109°.- CUANDO SE TRATE DE SUBDIVISIONES O LOTIFICACIONES QUE REQUIERAN EL TRAZO DE UNA O MAS VIAS PUBLICAS, ADEMAS DE LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR SE DEBERA PRESENTAR:

- I.** PROYECTO DE LOTIFICACION INCLUYENDO LOCALIZACION DEL PREDIO, ESTUDIO DE AREAS Y AREA DE DONACION CUANDO SE TRATE DE TERRENOS MAYORES DE 5000 M2

- II.** PROYECTO DE INSTALACION DE AGUA POTABLE, FUENTE DE ABASTECIMIENTO AUTORIZADA, ESPECIFICACIONES Y DETALLES DE CONSTRUCCION Y MEMORIA DE CALCULO.
- III.** PROYECTO DE INSTALACION DE DRENAJE, PLANTA DE TRATAMIENTO, AUTORIZACION DE VERTIDO FINAL O DE CONEXIÓN A LA RED MUNICIPAL Y MEMORIA DE CALCULO.
- IV.** PROYECTO DE INSTALACION ELECTRICA Y DE ALUMBRADO PUBLICO AUTORIZADO POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

ARTICULO 110°.- TODA SOLICITUD DE FUSION DE PREDIOS DEBERA PRESENTARSE ANTE LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA ANEXÁNDOSE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- I.** SOLICITUD DE AUTORIZACION SIGNADA POR EL PROPIETARIO Y DEL PERITO, CUANDO PROCEDA.
- II.** ALINEAMIENTO OFICIAL Y USO DE SUELO DEL PREDIO AUTORIZADOS Y EN CASO DE COLINDANCIA CON ALGUN ARROYO, DICTAMEN TECNICO EXPEDIDO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- III.** COPIAS DE LAS ESCRITURAS DEL PREDIO INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- IV.** COPIA DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.
- V.** LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PREDIO, (ESCALA COMUN Y/O MANEJABLE)
- VI.** PROYECTO DE FUSION, ESTUDIO DE AREAS Y LOCALIZACION DEL PREDIO, (ESCALA COMUN Y/O MANEJABLE)

ARTICULO 111°.- PARA LA AUTORIZACION DE FUSION Y SUBDIVISION DE PREDIOS RUSTICOS UBICADOS FUERA DE LA ZONA URBANA DE UN CENTRO DE POBLACION SE REQUIERE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- I.** SOLICITUD DE AUTORIZACION SIGNADA POR EL PROPIETARIO
- II.** ALINEAMIENTO OFICIAL Y USO DE SUELO DEL PREDIO AUTORIZADOS Y EN CASO DE COLINDANCIA CON ALGUN ARROYO, DICTAMEN TECNICO EXPEDIDO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.
- III.** COPIAS DE LAS ESCRITURAS DE LOS PREDIOS A FUSIONAR INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- IV.** COPIA DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.
- V.** LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS DE FUSION, INCLUYENDO ESTUDIO DE AREAS Y LOCALIZACION DE LOS TERRENOS.

ARTICULO 112°.- CUANDO EL AYUNTAMIENTO LO CONSIDERE NECESARIO REQUERIRA DEL INTERESADO QUE ACOMPAÑE A LAS SOLICITUDES DE LOTIFICACION, FUSION Y SUBDIVISION, LAS CORRESPONDIENTES DILIGENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS DE APEO Y DESLINDE Y DE POSESION DEL PREDIO CORRESPONDIENTE.

ARTICULO 113°.- EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA PODRA NEGAR LA AUTORIZACION DE RELOTIFICACIONES, FUSIONES, LOTIFICACIONES Y SUBDIVISION DE AREAS Y PREDIOS, CUANDO EN EL FRACCIONAMIENTO O ZONAS EN QUE SE PRETENDA REALIZAR, NO SE CUENTE CON LA SUFICIENTE Y ADECUADA COBERTURA DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.

ARTICULO 114°.- LOS DERECHOS Y DEMAS GRAVAMENES FISCALES QUE DEBAN CUBRIRSE POR LAS SOLICITUDES DE RELOTIFICACION, FUSION, SUBDIVISION, ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANISTICA, SERAN FIJADOS DE ACUERDO A LO PREVISTO EN LAS LEYES FISCALES CORRESPONDIENTES.

ARTICULO 115°.- LA FUSIÓN O LA SUBDIVISION DE AREAS Y PREDIOS NO PODRAN REALIZARSE CUANDO OBSTRUYAN O IMPIDAN UNA SERVIDUMBRE O SERVICIO PUBLICO.

SERA NULO DE PLENO DERECHO CUALQUIER ACTO, CONTRATO O CONVENIO CONTRARIO A ESTA DISPOSICION.

ARTICULO 116°.- EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA, SOLO AUTORIZARA LA CONSTRUCCION EN PREDIOS PROVENIENTE DE FRACCIONAMIENTOS, FUSIONES O SUBDIVISIONES, CUANDO ESTAS HAYAN SIDO PREVIAMENTE AUTORIZADAS.

ARTICULO 117°.- A EFECTO DE DETERMINAR LOS LINEAMIENTOS Y CRITERIOS QUE SE APLICARAN PARA LA AUTORIZACION DE LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES, EN LOS FRACCIONAMIENTOS, BARRIOS Y COLONIAS EXISTENTES EN EL TERRITORIO DEL ESTADO, LOS AYUNTAMIENTOS RESPECTIVOS, SE COORDINARAN CON LA SECRETARIA, CON EL FIN DE ESTABLECER UNA CLASIFICACION DE LOS MISMOS.

TITULO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, DELITOS DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACION.

CAPITULO I DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTICULO 118°.- LA SECRETARIA ASI COMO LAS AUTORIDADES MUNICIPALES CORRESPONDIENTES, TENDRA A SU CARGO LA VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO; PARA TAL EFECTO, PODRAN ADOPTAR Y EJECUTAR LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, CALIFICAR LAS INFRACCIONES E IMPONER LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS QUE CORRESPONDAN.

ARTICULO 119°.- SE CONSIDERAN MEDIDAS DE SEGURIDAD, LA ADOPCION Y EJECUCION DE DISPOSICIONES QUE, CON APOYO DE ESTE REGLAMENTO Y LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO. DICTEN LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ENCAMINADAS A EVITAR LOS DAÑOS QUE PUEDAN CAUSAR LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS, TANTO PUBLICAS COMO PRIVADAS.

LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SON DE INMEDIATA EJECUCION, TIENE CARÁCTER PREVENTIVO Y SE APLICARAN SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES QUE EN SU CASO CORRESPONDAN.

ARTICULO 120°.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SE CONSIDERAN COMO MEDIDAS DE SEGURIDAD:

- I.** LA SUSPENSIÓN DE TRABAJOS Y SERVICIOS;
- II.** LA CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA, TOTAL O PARCIAL DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS.
- III.** LA DESOCUPACION O DESALOJO DE INMUEBLES.
- IV.** LA DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES.
- V.** EL RETIRO DE INSTALACIONES EN LA VIA PUBLICA.
- VI.** LA PROHIBICION DE ACTOS DE UTILIZACION DE MAQUINARA O EQUIPO
- VII.** LA ADVERTENCIA PUBLICA MEDIANTE LA CUAL SE EMPLEEN LOS MEDIOS PUBLICITARIOS SOBRE CUALQUIER IRREGULARIDADES LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR UN FRACCIONADOR O LOTIFICADOR.
- VIII.** CUALESQUIERA OTRAS QUE TIENDAN A LOGRAR LOS FINES EXPRESADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR.

ARTICULO 121°.- SE ENTENDERA POR INFRACCION, LA VIOLACION A CUALQUIERA DE LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO, LA CUAL SERA SANCIONADA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL MISMO.

ARTICULO 122°.- LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS PODRAN CONSISTIR EN :

- I.** CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA, TOTAL O PARCIAL DE ESTAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y DE LAS OBRAS Y SERVICIOS.
- II.** MULTA DE DIEZ A CIENTO SALARIOS MINIMOS, O TRATÁNDOSE DE INMUEBLES HASTA EL DIEZ POR CIENTO DE SU VALOR COMERCIAL.
- III.** LA DEMOLICION PARCIAL O TOTAL DE LAS OBRAS EFECTUADAS EN CONTRAVENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.
- IV.** LA REVOCACION DE LAS CONCESIONES VIGENTES AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS O CONSTANCIAS OTORGADAS.
- V.** LA SUSPENSIÓN HASTA DE UNA AÑO DE LA LICENCIA DE PERITO DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

ARTICULO 123°.- LA SECRETARIA O EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, AL TENER CONOCIMIENTO DE LA EJECUCION DE ACCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, ASI COMO LA CONSTRUCCION DE FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS, ORDENARAN LA SUSPENSION INMEDIATA DE LAS OBRAS, SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES, PENALES Y ADMINISTRATIVAS EN QUE HUBIERE INCURRIDO LA PERSONA FISICA O MORAL, PUBLICA O PRIVADA, QUE LA HAYA EJECUTADO.

ARTICULO 124°.- SERAN NULOS DE PLENO DERECHO, LOS ACTOS JURIDICOS, CONVENIOS O CONTRATOS QUE CELEBREN LOS SUJETOS DE ESTE REGLAMENTO, QUE EJECUTEN ACCIONES, OBRAS Y SERVICIOS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO O QUE TENGAN POR OBJETO LA VENTA DE LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO O LOTIFICACION SIN QUE PREVIAMENTE SE HUBIEREN OBTENIDO LAS AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES POR PARTE DE LA SECRETARIA O AYUNTAMIENTO RESPONSABLE.

ARTICULO 125°.- COMETE EL DELITO DE FRAUDE ESPECIFICO Y SE LE IMPONDRA PRISION DE SEIS MESES A OCHO AÑOS Y MULTA EQUIVALENTE DE UNO A DIEZ MIL DIAS DE SALARIO MINIMO VIGENTE EN EL ESTADO ADEMÁS DE LA REPARACION DEL DAÑO CONSISTENTE EN LA DEVOLUCION DE LAS CANTIDADES QUE HUBIERE RECIBIDO DE LOS ADQUIRIENTES DE LOTES AL QUE:

- I.** POR SI O POR INTERPOSITA PERSONA OBTENGA UN LUCRO AL FRACCIONAR, SUBDIVIDIR, TRANSFERIR O PROMETER TRANSFERIR LA PROPIEDAD, LA POSESION O CUALQUIER OTRO DERECHO SOBRE UN INMUEBLE CON O SIN CONSTRUCCION, SIN CONTAR CON LA PREVIA AUTORIZACION DE LA SECRETARIA O AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE EN TERMINOS DE ESTE REGLAMENTO.
- II.** OFREZCA EN VENTA LOTES O REAS, SIN CONTAR CON LA AUTORIZACION DE LA SECRETARIA O AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTES, EN TERMINOS DEL PRESENTE REGLAMENTO. ESTE DELITO SE PERSEGUIRA DE OFICIO.

ARTICULO 126°.- PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO, EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES Y FUSIONES, SE CONSIDERAN INFRACCIONES LAS SIGUIENTES:

- I.** PRESENTAR DOCUMENTOS FALSO CON LOS QUE AMPAREN LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A FRACCIONAR, LOTIFICAR, RELOTIFICAR, FUSIONAR O SUBDIVIDIR;
- II.** NO AJUSTARSE EN LA EJECUCION DE LA OBRAS, PROYECTOS Y ESPECIFICACIONES AUTORIZADAS Y A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY Y EN LE PRESTEN REGLAMENTO.
- III.** HACER PUBLICIDAD FALSEANDO LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS URBANOS CON QUE CUENTA EL FRACCIONAMIENTO.
- IV.** REALIZAR ACTOS TENDIENTES A FRACCIONAR, LOTIFICAR, RELOTIFICAR, FUSIONAR O SUBDIVIDIR UN INMUEBLE, SIN CONTAR CON LA PREVIA AUTORIZACION DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

- V.** RESPECTO DE LOS RECAUDADORES DE RENTAS DEL ESTADO, CUANDO REGISTREN OPERACIONES DE TRASLADO DE DOMINIO, DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES O SUBDIVISIONES, QUE NO CUENTEN CON LA AUTORIZACION DE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE;
- VI.** TRATÁNDOSE DE NOTARIOS PUBLICOS Y JUECES QUE CARTULEN POR RECEPTORIA, CUANDO CERTIFIQUEN O LEGALICEN ESCRITURAS PUBLICAS O PRIVADAS EN LAS QUE SE TRAMITA EL DOMINIO D ELOTES DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, RELOTIFICACIONES, FUSIONES O SUBDIVISIONES QUE NO CUENTEN CON LAS AUTORIZACIONES PREVISTAS EN LA LEY Y ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 127°.- PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES QUE LO AMERITEN SE PODRA HACER USO DE LA FUERZA PUBLICA.

LAS SANCIONES PECUNARIAS TENDRAN EL CARÁCTER DE CREDITOS FISCALES.

LAS INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS Y SU SANCION, SON INDEPENDIENTES DE LOS DELITOS EN QUE INCURRAN LOS PARTICULARES Y AUTORIDADES DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS, Y LOS CUALES SERAN SANCIONADOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN PENAL VIGENTE.

ARTICULO 128°.- SE APLICARAN LAS SANCIONES DEL DELITO DE FRAUDE ESTABLECIDAS POR EL ARTICULO 380 DEL CODIGO PENAL DEL ESTADO:

- I.** AL QUE ENGAÑADO A OTRO O APROVECHANDO SE DEL ERROR EN QUE ESTE SE HALLE, TRANSMITA LA PROPIEDAD O POSESION DE LOTES DE UN FRACCIONAMIENTO, SIN CONTAR CON LA PREVIA AUTORIZACION DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, EN TERMINOS DE LA LEY Y DEL PRESENTE REGLAMENTO.
- II.** AL QUE EN CUALQUIER FORMA INDUZCA O AMENACE A CUALQUIER PERSONA, FISICA O MORAL, PARA QUE REALICE LOS ACTOS A QUE SE REFIERE EL INCISO ANTERIOR.
- III.** AL QUE HAGA OFERTAS AL PUBLICO POR CUALQUIER MEDIO, RELATIVAS A LA VENTA DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS, CUANDO DICHAS OFERTAS IMPLIQUEN UN ENGAÑO AL PUBLICO, YA SEA POR QUE EL OFRECIMIENTO NO CORRESPONDA LA REALIDAD DEL BIEN QUE OFRECE, O PORQUE LA ENAJENACION SE HAGA EN CONTRAVENCION A LO DISPUESTO EN LA LEY, EL PRESENTE REGLAMENTO O EN LA RESPECTIVA AUTORIZACION SI ES QUE CUENTA CON ESTA.

CAPITULO II DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACION

ARTICULO 129°.- LOS ACTOS QUE REALICEN LAS AUTORIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTÉ REGLAMENTO, LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y LAS DECLARATORIAS A VIGOR, PODRAN SER IMPUGNADOS POR LOS AFECTADOS POR EL ACTO DE AUTORIDAD, POR MEDIO DEL RECURSO DE RECONSIDERACION.

ARTICULO 130°.- LA TRAMITACION DEL RECURSO DE RECONSIDERACION SE SUJETARA A LAS SIGUIENTES NORMAS:

- I.** EL RECURSO DEBERA INTERPONERSE ANTE LA AUTORIDAD RESPONSABLE, EN UN PLAZO DE CINCO DIAS HABLES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE INSCRIPCION DEL DECRETO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD O DE LA FECHA DE NOTIFICACION DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA QUE SE IMPUGNE;
- II.** LAS NOTIFICACIONES DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DICTADAS POR LAS AUTORIDADES, DEBERAN REALIZARSE EN LOS TERMINOS PREVISTOS PARA ESTE EFECTO, EN EL CAPITULO RELATIVO DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO, DEBIENDO, ADEMÁS HACER DEL CONOCIMIENTO

DEL INTERESADO EL DERECHO QUE TIENE A INTERPONER EL RECURSO DE RECONSIDERACION PARA COMBATIR DICHA RESOLUCION Y EL PLAZO PARA INTERPONERLO; LA OMISION DE LO AQUÍ PREVISTO DUPLICAR EL PLAZO PREVISTO EN LA FRACCION ANTERIOR.

TRANSCURRIDOS LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN ESTE ARTICULO, PRECLUYEN PARA LOS INTERESADOS EL DERECHO A INTERPONER EL RECURSO DE RECONSIDERACION.

- III.** SE INTERPONDRÁ POR EL RECURRENTE MEDIANTE ESCRITO EN EL QUE DEBERÁ MANIFESTAR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, LOS AGRAVIOS QUE EL ACTO O RESOLUCION LE CAUSE, OFRECIENDO LAS PRUEBAS QUE SE PROPONGA RENDIR Y ACOMPAÑANDO COPIA DE LA RESOLUCION IMPUGNADA, ASI COMO LA CONSTANCIA DE SU NOTIFICACION, LA FALTA DE PROTESTA INDICADA SERA CAUSA DE DESECHAMIENTO DEL RECURSO.

LA MANIFESTACIÓN DE HECHOS FALSOS SE SANCIONARA CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

- IV.** INTERPUESTO EL RECURSO, LA AUTORIDAD, DENTRO DE LOS DIEZ DIAS HABLES SIGUIENTES, RESOLVERA SOBRE LA ADMISION O DESECHAMIENTO DEL RECURSO.
- V.** ADMITIDO EL RECURSO SE ABRIRA EL TERMINO PROBATORIO DE DIEZ DIAS HABLES; Y PARA LA ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS, SE ESTARA A LO ESTABLECIDO POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTES EN EL ESTADO, EN EL CAPITULO RESPECTIVO Y A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES.

- a)** EN EL RECURSO NO SERA ADMISIBLE LA PRUEBA DE CONFESION DE LAS AUTORIDADES.
- b)** SI DENTRO DEL TRAMITE QUE HAYA DADO ORIGEN A LA RESOLUCION RECURRIDA, EL INTERESADO TUVO OPORTUNIDAD RAZONABLE DE RENDIR PRUEBAS, SOLO SE ADMITIRA EN EL RECURSO LAS QUE HUBIERE ALLEGADO EN TAL OPORTUNIDAD.
- c)** SE TENDRAN POR NO OFRECIDAS LAS PRUEBAS DE DOCUMENTOS, SI ESTOS NO SE ACOMPAÑAN AL ESCRITO EN QUE SE INTERPONGA EL RECURSO Y EN NINGUN CASO SERAN RECABADAS POR LA AUTORIDAD, SALVO QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE EN QUE SE HAYA ORIGINADO LA RESOLUCION RECURRIDA
- d)** LAS PRUEBAS QUE OFREZCA EL RECURRENTE DEBERA RELACIONARLAS CON CADA UNO DE LOS HECHOS CONTROVERTIDOS Y SIN EL CUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO SERAN DESECHADAS;
- e)** LAS PRUEBAS QUE HUBIERE OFRECIDO EL RECURRENTE DEBERAN SER PERTINENTES E IDONEAS PARA DILUCIDAR LOS AGRAVIOS QUE ESTE ALEGUE.
- f)** SI POR NATURALEZA DE LAS PRUEBAS FUERE NECESARIO AMPLIAR EL TERMINO PROBATORIO, SE CONCEDERA UN NUEVO E IMPRORRIGABLE TERMINO DE DIEZ DIAS HABLES PARA SU DESAHOGO.

- VI.** CONCLUIDO EL TERMINO PROBATORIO, DENTRO DE LOS SEIS DIAS HABLES SIGUIENTES SE CITARA PARA AUDIENCIA DE ALEGATOS CON EFECTO DE CITACION PARA RESOLVER.

- VII.** VENCIDO EL PLAZO DE ALEGATOS, LA AUTORIDAD, SEGUN EL CASO, DICTARA RESOLUCION, EN UN TERMINO QUE NO EXCEDERÁ DE VEINTE DIAS HABLES; SI NO SE DICTA RESOLUCION EN EL PLAZO SEÑALADO, SE ENTENDERA DENEGADA LA RECONSIDERACION.

CONTRA LA RESOLUCION QUE DESECHE EL RECURSO, NO SE ADMITIRA NINGUN OTRO MEDIO DE IMPUGNACION ADMINISTRATIVA,

ARTICULO 131°.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, LOS TERMINOS SE COMPUTARAN EN DIAS HABILES LAS NOTIFICACIONES DEBERAN REALIZARSE DENTRO DE LAS 24 HORAS DE HABERSE PRONUNCIADO LAS RESOLUCIONES QUE LAS MOTIVEN, SURTIENDO SUS EFECTOS DESDE EL MOMENTO EN QUE SEAN HECHAS.

LA INTERPOSICION DEL RECURSO TENDRA COMO EFECTO, EL DE MANTENER LAS COSAS EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTREN.

ARTICULO 132°.- LA RESOLUCION QUE PONGA FIN AL RECURSO, VERSARA SOBRE LA CONFIRMACION, MODIFICACION O REVOCACION DEL ACTO DE IMPUGNACION.

ARTICULO 133°.- LOS CASOS NO PREVISTOS POR ESTE REGLAMENTO O POR SUS NORMAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS, SERAN RESUELTOS POR EL AYUNTAMIENTO O LA SECRETARIA, SIEMPRE SALVAGUARDANDO LOS INTERESES DE LA COLECTIVIDAD.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- EL PRESENTE REGLAMENTO ENTRARA EN VIGOR EL DIA SIGUIENTE A SU PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.

ARTICULO SEGUNDO.- SE DEROGAN TODAS LAS DISPOSICIONES QUE SE OPOGAN A LO DISPUESTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTICULO TERCERO.- LA SUBSTANCIACION DE LOS ASUNTOS CUYO TRAMITE SE INICIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PUBLICAS Y PRIVADAS PARA EL ESTADO DE OAXACA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EL 20 DE MAYO DE 1978, SE SUJETARAN A LO DISPUESTO EN DICHO REGLAMENTO.

DADO EN EL PALACIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE LA CIUDAD DE OAXACA DE JUAREZ A LOS DOS DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

SE PUBLICO EN EL POG. EL 18 DE FEBRERO DE 1998.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. DIODORO CARRASCO ALTAMIRANO

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS

LIC. HECTOR ANUAR MAFUD MAFUD

ARQ. ARTURO ANDRADE ALCAZAR