

**Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos
para el Municipio de Acapulco**

Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de Acapulco

Publicado en La Gaceta Municipal, año III, No. 7 del 2 de octubre de 1989

El C. Virgilio Gómez Moharro, Presidente Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, en uso de las facultades que me confieren los artículos: 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 93 de la Constitución Política del Estado; 38 y 50 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, y,

CONSIDERANDO

Primero. Que el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos en Centros Urbanos del Estado de Guerrero, del día 28 de junio del 1978, vino a llenar un gran vacío de la regulación urbana en esta entidad federativa, como instrumento jurídico idónea para resolver las dificultades y los problemas que trae inherentes el acelerado proceso de urbanización observado en las últimas décadas en ciertas zonas del Estado.

Segundo. Que su vigencia quedó sujeta a la expedición del Reglamento Municipal correspondiente y el C. Gobernador asumió la responsabilidad de autorizar los fraccionamientos hasta en tanto existieran los planes de desarrollo urbano de los municipios, los planes directores de los centros de población, así como sus respectivas declaratorias de reservas, usos y destinos.

Tercero. Que en el proceso de modernización administrativa, la actualización de los ordenamientos jurídicos vigentes y la reordenación de las disposi-

ciones reglamentarias, es necesaria para imprimir mayor agilidad y transparencia a los procedimientos y trámites previstos en ellos.

Por lo expuesto y de conformidad con las bases normativas establecidas por el congreso del Estado y en ejercicio de sus facultades, el Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, ha tenido a bien expedirle el siguiente:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. El presente ordenamiento es reglamentario del capítulo VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Establecer las medidas necesarias para su aplicación congruente con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones.

II. Establecer la concurrencia de los ayuntamientos municipales y del Gobierno del Estado, para regular los fraccionamientos que se constituyan en el territorio del Estado.

III. Establecer los conceptos de fusión, subdivisión, fraccionamiento y relotificación que dan los lineamientos para su calificación.

IV. Fijar las normas básicas a que se sujetarán la fusión, subdivisión, fraccionamiento y relotificación de terrenos.

V. Establecer las medidas necesarias para hacer posible su cumplimiento.

Artículo 2º. Para la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que se lleven a cabo dentro de los límites del territorio del Estado, se requerirá de autorización que otorgará, previa solicitud, la Autoridad Municipal correspondiente, conforme a los requisitos que este Reglamento exige.

Artículo 3º. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Fusión, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;

II. Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización;

III. Relotificación, es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de éste;

IV. Fraccionamiento, es la división de un terreno en manzanas y lotes que requiera del trazo de vías públicas y de obras de urbanización.

Artículo 4°. Para efectos de este Reglamento se entiende por vía pública todo espacio destinado al libre tránsito de personas y vehículos, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley.

Tienen por objeto permitir la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan. Dar acceso a los predios colindantes y alojar cualquier instalación de una obra o servicios públicos.

El espacio para vía pública se limitará por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Toda vía pública, por ser de uso común, estará sujeta al régimen del dominio público del Municipio.

Artículo 5°. Por vialidad, deberá entenderse el área del fraccionamiento que se destinará a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

Artículo 6°. Por áreas verdes deberá entenderse el área del fraccionamiento que se destinará al uso común, provista de vegetación, jardines y arboledas; que satisfaga los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

Artículo 7°. Por áreas para equipamiento urbano y servicios públicos, deberá entenderse el área del fraccionamiento que deberá destinarse a la edificación de los elementos de equipamiento urbano y a la instalación de los servicios públicos que la comunidad requiere para su desarrollo.

El fraccionador estará obligado a transferir el derecho de propiedad de estas áreas a favor del Municipio, con motivo de la autorización de su fraccionamiento, en la cantidad y calidad que este Reglamento prevé.

Las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos no podrán ser enajenables o transmisibles.

Artículo 8°. Para los efectos de este Reglamento, los fraccionamientos por uso, se clasifican en:

- a) Habitacionales;
- Populares de urbanización progresiva;
- De interés social;

- Residencial urbano;
- Residencial turístico;
- b) Industriales;
- c) Campestre.

Artículo 9º. Son fraccionamientos populares de urbanización progresiva, aquellos que deben dotarse de una urbanización mínima inmediata, suficiente para garantizar una vida digna y decorosa y que favorezcan la tendencia social a la autoproducción y progresividad de la vivienda.

Sólo podrán ser promovidos por las dependencias u organismos oficiales que designe el Ejecutivo del Estado y que se coordinarán con el H. Ayuntamiento para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Artículo 10. Son fraccionamientos de interés social aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas que garanticen los mínimos de bienestar requeridos para la vivienda popular e institucional tipo medio.

Artículo 11. Son fraccionamientos residenciales urbanos aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas y de óptima calidad, así como de los servicios complementarios que favorezcan la habitación residencial

Artículo 12. Son fraccionamientos residenciales turísticos, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas, que no provoquen molestias y deterioro del medio ambiente y que conserven los rasgos topográficos del paisaje natural para favorecer y proteger la imagen visual en los usos residenciales, recreativos y de esparcimiento.

Artículo 13. Son fraccionamientos industriales, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas que garanticen el abasto de los insumos requeridos para las actividades de manufactura, transformación, producción y distribución de bienes y servicios.

Artículo 14. Son fraccionamientos campestres, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura mínimas pero suficientes para el beneficio de cultivos vegetales, plantas avícolas y ganaderas de especies menores. Todo aquello en pequeña escala y que favorezcan alternativas de solución al problema alimentario de los centros de población en el Estado.

CAPÍTULO II DE LA COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES

Artículo 15. Es competencia del H. Ayuntamiento Constitucional:

I. Administrar la zonificación urbana contenida en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

II. Prever lo referente a acciones que tiendan a la autorización, mejoramiento y crecimiento de los centros de población de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano que administre;

III. Manejar y administrar reservas territoriales para el crecimiento urbano y las zonas sujetas a conservación ecológica de acuerdo con la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, planes o programas y declaratorias en vigor;

IV. Recibir de los interesados las solicitudes para el otorgamiento de autorizaciones para la fusión de terrenos, subdivisión o relotificación de predios y para la instalación de fraccionamientos;

V. Otorgar o negar las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos de terrenos de acuerdo con el presente Reglamento y los planes de desarrollo urbano y las declaratorias en vigor;

VI. Aceptar las áreas que se destinaran a equipamiento urbano y servicios públicos, que conforme a este Reglamento le deben transferir los fraccionadores de terrenos; justificando en su caso, las causas por las que no acepte el área que se le propone;

VII. Otorgar los deslindes catastrales señalando el valor catastral de los predios que soliciten autorización para fusionar, subdividir o fraccionar;

VIII. Expedir la licencia de construcción de urbanización correspondiente a la autorización otorgada para fraccionar;

IX. Promover ante el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la publicación en el Periódico Oficial de las autorizaciones otorgadas, con el objeto de proteger el interés de los adquirentes y ordenar la transferencia del derecho de propiedad a favor del Municipio de las áreas que se destinaran a equipamiento urbano y servicios públicos;

X. Y las demás que señala este Reglamento.

Artículo 16. Corresponde al Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas:

I. Participar en la planeación y regulación de los centros de población situados en el territorio del Estado.

II. Promover la exacta observancia de la planeación urbana, en los términos de las leyes, Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, vigentes en el Estado;

III. Apoyar y asesorar a los ayuntamientos en la elaboración de los planes de desarrollo urbano, planes parciales y sus declaratorias;

IV. Vigilar en todo tiempo que las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos otorgadas por la Autoridad Municipal cumplan con las disposiciones y requisitos que exige este Reglamento;

V. Promover la constitución de fraccionamientos populares de urbanización progresiva;

VI. Gestionar la publicación en el Periódico Oficial de las autorizaciones otorgadas, con el objeto de proteger el interés de los adquirientes y ordenar la transferencia del derecho de propiedad a favor del Municipio de las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos;

VII. Y demás atribuciones que le otorguen el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables vigentes en el Estado.

Artículo 17. El Gobierno del Estado y el del Municipio de Acapulco, podrán solicitar al Ejecutivo federal por conducto de la Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología, la asesoría técnica para:

I. La elaboración de sus respectivos planes de desarrollo urbano y la capacitación técnica del personal para la ejecución de los mismos;

II. Establecer los mecanismos de coordinación que prevé la Ley de Planeación, la operación administrativa del sistema nacional de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LAS AUTORIZACIONES

Artículo 18. Toda promoción de autorización de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terreno, deberá ser solicitada por la persona física o moral que acredite el derecho de propiedad y la posesión sobre el predio o por su representante legal.

Artículo 19. La solicitud para autorización de fusión o subdivisión de terrenos, deberá ser acompañada de:

I. Los datos generales del propietario;

II. La ubicación del predio objeto de la solicitud;

III. La escritura pública o privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;

IV. Un plano que contenga la situación física actual del predio, señalando medidas, linderos, colindancias y superficies; así como de la fusión o subdivisión que se pretenda, indicando las medidas, linderos, colindancias y superficies de las fracciones resultantes;

V. Constancia de alineamiento y uso del suelo.

Artículo 20. La solicitud para autorización de relotificación, deberá ser acompañada de:

I. Datos generales del propietario;

II. El plano que contenga la lotificación aprobada con anterioridad;

III. El plano que contenga la relotificación solicitada, en los términos que señala el artículo 32 de este Reglamento.

Artículo 21. La solicitud para autorización de fraccionamiento de terrenos deberá ser acompañada de:

I. Los datos generales del propietario;

II. Escritura constitutiva de la persona moral en su caso;

III. La ubicación del predio;

IV. La escritura pública o privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;

V. Certificado de libertad de gravamen actual;

VI. Constancia de inafectabilidad agraria, expedida por la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado;

VII. Constancia de alineamiento y uso del suelo;

VIII. Oficios de factibilidad de dotación de servicios de agua, drenaje y electrificación expedidos por los organismos operadores;

IX. El documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal en su caso.

Artículo 22. Cuando el propietario y fraccionador sean personas distintas, deberá anexarse a la solicitud el convenio o contrato celebrado entre ellos, quienes serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones que impongan la autorización para fraccionar.

Artículo 23. La presentación de la solicitud para fusión, subdivisión o fraccionamiento, dará lugar a que, previa a la autorización, la Autoridad Municipal dictamine si el uso del suelo pretendido por el promovente se ajusta a lo

señalado por del Plan de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes, siempre y cuando no se afecten:

- I. Zonas de protección y preservación ecológica;
- II. Zonas de valores naturales;
- III. Zonas de valores históricas;
- IV. Las medidas del lote tipo autorizado en la zona;
- V. El equilibrio de la densidad de población;
- VI. La prestación de servicios públicos estatales;
- VII. Las zonas federales que colindan con carreteras, barrancas, ríos, lagunas, líneas de alta tensión, vías férreas y zonas marítimas o cualquier otra que contemple restricciones de tipo federal, e
- VIII. Intereses públicos o alteren el orden social.

En caso de no existir, plan o declaratoria aplicable, la Autoridad Municipal en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, resolverán emitiendo un dictamen de uso del suelo y de resultar apto para el uso pretendido, se dará curso a la solicitud; en caso contrario se negará por escrito.

Artículo 24. La resolución del H. Ayuntamiento, se dará a conocer al solicitante dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se presente la solicitud; para que la objete o haga el pago de los derechos correspondientes, y en su caso, presente el proyecto de fraccionamiento elaborado conforme a los lineamientos emitidos, en un término de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que haya sido notificado; de no hacerlo así, se le tendrá por desistido de la solicitud.

Artículo 25. El proyecto del fraccionamiento que se pretenda llevar a cabo se entregará en 5 tantos, conteniendo:

- I. Memoria descriptiva del proyecto, especificando el tipo de fraccionamiento y sus obras de urbanización;
- II. Plano de topografía, conteniendo rumbos, distancias y vértices de la poligonal envolvente, cuadro de construcción y curvas de nivel a cada metro;
- III. Proyecto de lotificación en maduros, conteniendo la poligonal envolvente, ejes de calles y andadores, manzanas y lotes con la nomenclatura propuesta, superficie individual y medidas perimetrales de cada uno de ellos: sección de calles y banquetas; identificación de áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos; cuadro de dosificación de áreas; restricciones y derechos de vía;

IV. Proyecto de urbanización, conteniendo las obras de cabeza para llevar la infraestructura al pie del predio y su ramaleo y distribución interior para dotar a todos y cada uno de los lotes, así como las memorias de calculo que dimensionan las instalaciones requeridas; diseño de pavimentos y disposición de aguas pluviales;

V. Debidamente firmados por un perito responsable, previamente registrado en la oficina municipal correspondiente.

Artículo 26. Una vez aprobada la solicitud de fusión o subdivisión y previo pago de los derechos correspondientes, la autorización respectiva deberá emitirse por la Autoridad Municipal mediante oficio dirigido al propietario, donde se señale con precisión las características, las limitaciones y el uso del suelo a que deberá sujetar el producto de la modificación autorizada. Anexándole el plano donde conste la situación anterior del predio y la modificación autorizada, incluyendo medidas, linderos y colindancias definitivas y firmado de conformidad por el propietario. La autorización deberá extenderse en 5 tantos para remitir copias de la misma al interesado, a la Autoridad Municipal, a la Oficina de Catastro, el Registro Público de la Propiedad y para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Artículo 27. Una vez aprobada la solicitud de establecimiento de un fraccionamiento y previo pago de los derechos correspondientes, la autorización respectiva deberá emitirse por la Autoridad Municipal mediante oficio dirigido al propietario, donde señale con precisión, la ubicación, el tipo y las características del fraccionamiento que se autoriza; las obligaciones del fraccionador, término y forma para cumplirlas; término y forma para entregar y recibir las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos; así como la nomenclatura aprobada en sesión de Cabildo.

Anexándole los planos del proyecto y las memorias, debidamente selladas, en 5 tantos, para emitir copias de la misma al interesado, a la Autoridad Municipal, a la Oficina de Catastro, al Registro Público de la Propiedad y para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Artículo 28. El H. Ayuntamiento promoverá ante el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la publicación de la autorización para fraccionar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, con su cargo al fraccionador; quien tendrá la obligación de publicarla

en uno de los diarios o periódicos de mayor circulación en el lugar de ubicación del predio cuyo fraccionamiento fue autorizado.

Esta publicación deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y hará las veces de título de propiedad sobre las áreas destinadas a vías públicas, a equipamiento urbano y servicios públicos.

Artículo 29. Las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos que se establezcan después de la aprobación y publicación del presente Reglamento y que no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal conforme a este Reglamento, se consideran irregulares. En estos casos, la Autoridad Municipal comunicará a los propietarios que deberán presentar la solicitud de regularización dentro de los tres días siguientes a la fecha en que hayan recibido la notificación correspondiente y con ésta, presentarán la documentación prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de que se les impongan las sanciones correspondientes.

CAPÍTULO IV NORMAS TÉCNICAS

Artículo 30. La autorización de subdivisión de un predio procederá cuando se solicite:

- I. La división del mismo en dos o más partes sin acciones de urbanización;
- II. La división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles autorizadas por las autoridades municipales;
- III. La división de predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

Artículo 31. Para obtener la autorización de subdivisión de un predio, deberán observarse las siguientes normas técnicas:

- I. En las zonas urbanas, donde el Plan de Desarrollo Urbano señale el uso del suelo apto para la habitación de baja densidad no podrá subdividirse en porciones menores de 120 m², con 8.00 Mts., de frente mínimo a la vía pública;
- II. En las zonas donde el mismo ordenamiento señale el uso de suelo apto para la habitación residencial y turismo, no podrá subdividirse en porciones menores de 300 m², con 12.00 Mts., de frente mínimo a la vía pública;
- III. Las porciones resultantes de una subdivisión que no cuente con acceso directo a una vía pública existente, deberán proveérselo por medio de un

andador peatonal que tendrá la condición de vía pública que señala el presente Reglamento. La dimensión del andador tendrá un ancho nunca menor de 3.00 Mts., ni mayor de 6.00 Mts.;

IV. Deberá considerarse un cajón de estacionamiento al frente de la vía pública existente para cada una de las porciones de la subdivisión cuyo acceso sea a través del andador peatonal;

V. En toda subdivisión que resulte con más del 50% de la superficie en porciones que no cuenten con acceso directo de la vía pública existente, el solicitante estará obligado a efectuar las obras de urbanización e infraestructura requeridas en este Reglamento, de acuerdo a la zona que se trate de conformidad al uso del suelo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias;

VI. Las subdivisiones de terrenos con superficie mayor de 10,000 m² se consideran como fraccionamiento, a excepción del caso previsto en la fracción III del artículo 30 del presente Reglamento.

Artículo 32. Para obtener la autorización de relotificación sobre una lotificación autorizada deberán observarse las siguientes normas técnicas:

I. En la relotificación de subdivisiones y fraccionamiento autorizados no podrá disminuirse la superficie del lote mínimo señalado en la autorización previa y de acuerdo al uso del suelo de la zona que se trate;

II. La relotificación solicitada deberá respetar la estructura urbana y el trazo de la vialidad aprobada en la autorización original;

III. En ningún caso una solicitud de relotificación podrá incrementar la superficie vendible o disminuir las áreas de vialidad, las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos previamente autorizadas.

Artículo 33. Los fraccionamientos populares de urbanización progresiva deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. Sólo podrán constituirse en áreas urbanizables dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas;

II. La superficie mínima requerida para constituir un fraccionamiento de urbanización progresiva será de 10.00 m².;

III. La superficie de los lotes unifamiliares no será menor de 98.00 m², con un frente mínimo de 7.00 Mts.;

IV. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 60% de la superficie;

V. La sección de la vialidad vehicular será de 12.00 Mts., como mínimo, incluyendo 2.00 Mts., de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.;

VI. La sección de los andadores peatonales tendrá 6.00 Mts., como mínimo;

VII. Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts., que incluya una banqueta de 2.00 Mts. en el perímetro de la misma;

VIII. Se deberá proveer de cajones de estacionamiento a cuando menos el 50% de los lotes que no tengan frente a la vialidad vehicular;

IX. Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 20% del área total del fraccionamiento para la dotación de equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

X. Se deberá destinar el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, que estén provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de población y equilibrio ecológico del medio;

XI. La urbanización mínima inmediata con que deberá dotarse el fraccionamiento consistirá en:

- A) Apertura de vialidades a nivel de caja subrasante;
- B) Amojamiento de manzanas y predios;
- C) Construcción del sistema troncal de alcantarillado;
- D) Construcción del tanque de almacenamiento de agua potable, línea de conducción e hidrantes. (1 por cada 25 familias.);
- E) Las obras necesarias para el servicio de energía eléctrica para uso doméstico;
- F) Sistema de nomenclatura.

Artículo 34. Los fraccionamientos de interés social deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I Sólo podrá constituirse en áreas urbanizables dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas;

II. La dimensión mínima de los lotes no será menor de 120 m², con un frente mínimo de 8.00 Mts., a la vía pública;

III. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 60% de la superficie;

IV. La sección de las vialidades vehiculares será de 12.00 Mts., como mínimo incluyendo 2.00 Mts., de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.;

V. La sección de los andadores peatonales tendrá 6.00 Mts., como mínimo;

VI. Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts., que incluya una banqueta de 2.00 Mts., en el perímetro de la misma;

VII. Se deberá proveer de cajones de estacionamiento al 100% de los lotes que no tengan frente a la vialidad vehicular;

VIII. Se deberá transferir al H. Ayuntamiento una superficie equivalente al 15% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

IX. Deberá destinarse el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas, que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente;

X. El fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización:

A) Red de distribución de agua potable, hasta llave de la banqueta;

B) Red de drenaje sanitario;

C) Red de distribución de energía eléctrica;

D) Alumbrado público;

E) Guarniciones y banquetas;

F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos;

G) Obras de jardinería;

H) Sistema de nomenclatura;

I) Señalamiento vial;

J) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para su incorporación al área urbana.

Artículo 35. Los fraccionamientos residenciales estarán sujetos a las siguientes normas técnicas:

I. Sólo podrá constituirse dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas;

II. La superficie de los lotes no será menor de 300 m² con un frente mínimo de 12.00 Mts., a la vía pública;

III. Todos los lotes, sin excepción, deberán contar con frente a la vialidad vehicular;

IV. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 50% de la superficie;

V. La sección de la vialidad vehicular será de 14.00 Mts, como mínimo, incluyendo 3.00 Mts., de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts;

VI. Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts., que incluya una banqueteta de 2.00 Mts., en el perímetro de la misma;

VII. Se deberá transferir al Ayuntamiento una superficie equivalente al 10% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

VIII. Se deberá destinar, el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfaga los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente;

IX. El fraccionador deberá de construir las siguientes obras de urbanización:

- A) Red de distribución de agua potable hasta llave de la banqueteta;
- B) Red de drenaje sanitario;
- C) Red de distribución de energía eléctrica subterránea;
- D) Alumbrado público;
- E) Guarniciones y banquetetas;
- F) Pavimentos en arroyo de calles;
- G) Obras de jardinería;
- H) Sistema de nomenclatura;
- I) Señalamiento vial;

J) Las obras de infraestructura primaria previstas, que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.

Artículo 36. Los fraccionamientos residenciales turísticos, deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. Podrán constituirse dentro o fuera del límite urbano en las zonas que para ese efecto señale el Plan de Desarrollo Urbano;

II. La superficie de los lotes no será menor de 450.00 m² con un frente mínimo de 15.00 Mts.;

III. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 40% de la superficie;

IV. La sección de la vialidad vehicular será de 14.00 Mts., como mínimo, incluyendo 3.00 Mts., de banqueteta o espacios jardinados a cada lado y un arroyo de 8.00 mts.;

V. Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular,

deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts., que incluya una banqueta o espacio jardinado de 2.00 Mts., en el perímetro de la misma;

VI. Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento, de una superficie equivalente al 6% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

VII. Se deberá destinar el 10% del área total del fraccionamiento para áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente;

VIII. El fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización:

- A) Red de distribución de agua potable hasta llave de la banqueta;
- B) Red de drenaje sanitario;
- C) Red de distribución de energía eléctrica subterránea;
- D) Alumbrado público;
- E) Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos;
- F) Obras de jardinería;
- G) Sistema de nomenclatura;
- H) Señalamiento vial;
- I) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana;
- J) Red de telefonía subterránea.

Artículo 37. Los fraccionamientos campestres deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. Sólo podrán constituirse a 5 kms., fuera del límite urbano del centro de población;

II. La superficie de los lotes no será menor de 2000 m² con un frente mínimo de 30.00 Mts.;

III. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 10% de la superficie;

IV. La sección de las vialidades vehiculares será de 12.00 como mínimo;

V. Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad primaria, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts., que incluya una banqueta de 2.00 Mts., en el perímetro de la misma;

VI. Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 6% del área total de fraccionamiento, para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

VII. El fraccionador deberá construir las obras de urbanización siguientes:

- A) Red de distribución de agua potable hasta llave de banqueta;
- B) Red de drenaje y en sus casos excepcionales, fosas sépticas cuando no afecten mantos acuíferos;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Alumbrado público;
- E) Guarniciones en calles;
- F) Sistema de nomenclatura;
- G) Señalamiento vial;
- H) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.

Artículo 38. Los fraccionamientos industriales deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. Sólo podrán constituirse fuera del límite urbano en la zona que estrictamente señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas;

II. La superficie de los lotes no será menor de 1,500 metros cuadrados con un frente mínimo de 30.00 Mts;

III. El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 60% de la superficie;

IV. La sección de la vialidad vehicular primaria será de 24.00 Mts., como mínimo; incluyendo 2.00 Mts., de banqueta, 9.00 Mts., de arroyo vehicular, 2.00 Mts., de camellón arbolado, 9.00 Mts., de vialidad vehicular más 2.00 Mts., de banqueta; las vialidades secundarias serán de 12.00 Mts., como mínimo incluyendo 2.00 Mts., de banqueta a cada lado y un arroyo vehicular de 8.00 Mts.;

V. Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 6% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo;

VII. Por lo menos el 20% del área total del fraccionamiento deberá destinarse a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población y equilibrio ecológico del medio ambiente;

VIII. El fraccionador deberá de construir las obras de urbanización siguientes:

- A) Red de distribución de agua potable hasta llave de banquetta;
- B) Red de drenaje, planta de tratamiento;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Alumbrado público;
- E) Pavimento y guarniciones en calles;
- F) Señalamiento vial;
- G) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana;
- H) Sistema de nomenclatura.

Artículo 39. No se podrán constituir, ni se autorizará el establecimiento de ningún tipo de fraccionamiento colindante con aeropuertos ni aeropistas, ni en las inmediaciones o zonas de influencia sin que observen y garanticen las restricciones que para el efecto señala la Dirección General de Aeronáutica Civil, dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Artículo 40. Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles, por lo que no se permite la constitución de calles privadas; al que ocupe la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o demolerlas; en caso de no hacerlo, el Ayuntamiento llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario o poseedor, sin perjuicio de las sanciones a que se hace acreedor el infractor.

CAPÍTULO V DE LAS OBRAS

Artículo 41. Una vez obtenida la autorización para el establecimiento de un fraccionamiento, en cualquiera de las modalidades descritas en el artículo 8º de este Reglamento; el fraccionador deberá obtener de la Autoridad Municipal la licencia de construcción correspondiente a la sección aprobada en la misma, antes de iniciar las obras de urbanización requeridas.

Artículo 42. La solicitud de licencia de construcción deberá contener:

- A) Oficio de autorización de establecimiento del fraccionamiento;
- B) 2 tantos del proyecto autorizado;

C) Especificaciones de construcción detalladas de todos los elementos que intervendrán en las obras de urbanización;

D) Presupuesto y programa de ejecución de la sección aprobada.

Artículo 43. Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos populares de urbanización progresiva son:

I. Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular y peatonal deberán abrirse las cajas hasta el nivel de subrasante para el total de la sección;

III. Para el abastecimiento del agua potable se deberán ejecutar las obras de captación, la línea de alimentación al tanque de almacenamiento y la red de abastecimiento a hidrantes. Se considera como mínimo un hidrante para cada 25 familias;

IV. Para la disposición de las aguas servidas se deberá construir el sistema troncal de alcantarillado y, las obras del emisor necesario para su conexión a la red municipal, planta de tratamiento o a la disposición final;

V. Para la electrificación de uso doméstico, se deberá plantar la portería requerida y el cableado necesario de acuerdo a los requerimientos que para el efecto señale la Comisión Federal de Electricidad y que deberán dar servicio al 100% de los lotes autorizados;

VI. Para el desalojo de las aguas pluviales se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas;

VII. Las áreas verdes, estacionamientos y áreas de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

Artículo 44. Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos de interés social son:

I. Se deberán lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada, construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular y peatonal deberán abrirse las cajas o en su caso mejorar el terreno natural a nivel de subrasante, las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar la carpeta asfáltica de riego. Posteriormente se deberán colar los andadores peatonales y las banquetas de concreto hidráulico;

III. Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes;

IV. Para la disposición de aguas servidas se deberá construir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a red municipal o planta de tratamiento;

V. Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios, para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público, se instalarán lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts., o menos;

VI. Para el desalojo de las aguas pluviales se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas;

VII. Las áreas verdes, de estacionamiento y de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; es responsabilidad del fraccionador cuidar que éstas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

En las áreas verdes se deberán efectuar las obras completas de jardinería.

Artículo 45. Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos residenciales urbanos son:

I. Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada, construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando punta de varilla en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular deberán abrirse las cajas y substituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberá usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de éste, construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y banquetas de concreto hidráulico;

III. Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes;

IV. Para la disposición de aguas servidas se deberá constituir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a red municipal o planta de tratamiento;

V. Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción de los transformadores necesarios para el cambio de alta a baja

tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público se instalarán 4 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts., o menos;

VI. Para el desalojo de las aguas pluviales se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas;

VII. Las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; en las áreas verdes se deberán efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

Artículo 46. Las especificaciones de construcción mínima que deberán observar los fraccionamientos residenciales turísticos son:

I. Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varillas en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular deberán abrirse las cajas y substituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberán usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de éste; construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y las banquetas serán jardinadas;

III. Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberá realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes;

IV. Para la disposición de aguas servidas se deberá construir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a la red municipal o planta de tratamiento;

V. Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público se instalarán 4 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts., o menos;

VI. Para el desalojo de las aguas pluviales se deberá diseñar los escurrimientos superficiales, dotando las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas;

VII. Las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; en las áreas verdes se deberán efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

Artículo 47. Las especificaciones de construcción mínima que deberán observar los fraccionamientos campestres son:

I. Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular se deberán abrir las cajas, mejorando el terreno natural con productos como la cal para levantar la compactación y valor relativo de soporte de terracerías, así como su terminación para superficie de rodamiento con empedrados o suelos-cemento. Construir las guarniciones pétreas o de concreto en su totalidad para alojar la terminación de las calles y banquetas jardinadas;

III. Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberá realizar la línea de alimentación al tanque regulador, la red de distribución y tomas domiciliarias;

IV. Para la disposición de aguas servidas se deberá considerar la construcción de fosas sépticas por lote, incluyendo su pozo de absorción u oxidación correspondiente;

V. Para la electrificación de uso doméstico se debe establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público se instalarán 3 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts., o menos;

VI. El área de equipamiento urbano y servicios públicos deberá quedar amojonada, cercada e identificada con letreros alusivos, es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

Artículo 48. Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos industriales son:

I. Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes;

II. Para la vialidad vehicular deberán abrirse las cajas y substituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberá usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de éste, construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y banquetas de concreto hidráulico;

III. Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberá realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes;

IV. Para la disposición de aguas servidas y de desperdicio industrial deberá preverse la separación a través de las redes de aguas negras y agua industrial aplicando los dispositivos que existen en el mercado y conducir posteriormente a las plantas de tratamiento que garanticen la no contaminación en los puntos de descarga;

V. Para la electrificación de uso industrial se deberá establecer la línea de conducción y red de distribución, en el voltaje que la Comisión Federal de Electricidad especifica para este tipo de usuarios, proveyendo el servicio de acuerdo a la capacidad que requiera la industria a instalar. Y respecto al alumbrado público se instalarán 3 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts., o menos;

VI. Para el desalojo de las aguas pluviales se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas;

VII Las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; en las áreas verdes deberá efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

Artículo 49. Una vez cumplimentados los requisitos de solicitud de licencia de construcción por el fraccionador, la Autoridad Municipal procederá a su revisión en los términos del oficio de autorización, para lo cual dispondrá de cinco días hábiles; a partir de los cuales, entregará por escrito al fraccionador las observaciones a que den lugar su propuesta de especificaciones, de montos de inversión y de programas y plazos de ejecución.

Una vez convenidos a satisfacción de la Autoridad Municipal estos rubros, ésta procederá a calificar los derechos que para la obtención de la licencia señale la Ley de Ingresos Municipal; así como el monto de las garantías que señala este Reglamento, para con él proceder a extender la licencia de construcción referida.

Artículo 50. El fraccionador, previo pago de derechos y otorgada la garantía correspondiente, deberá ejecutar por su cuenta las obras de urbanización requeridas en la autorización de establecimiento del fraccionamiento, conforme a su programa y las de ejecución aprobados por la Autoridad Municipal.

Artículo 51. En ningún caso el programa de obras y los plazos de ejecución podrán exceder el término de dos años, periodo de vigencia de la licencia de construcción; y si no se cumpliera en el periodo señalado deberá recabarse la renovación de la misma, presentando el proyecto aprobado, reservándose la Autoridad Municipal el derecho de renovar o no la licencia concedida y de solicitar los ajustes o las modificaciones a que dé lugar la renovación solicitada.

Artículo 52. El fraccionador deberá desarrollar y urbanizar su fraccionamiento por secciones, si tal modalidad de ejecución le fue autorizada; en cuyo caso, deberá iniciarla por las contiguas a la parte urbanizada de la ciudad o a otros fraccionamientos urbanizados y continuar por secciones completas.

Artículo 53. El fraccionador deberá dar aviso a la Autoridad Municipal del inicio de las obras para que ésta inicie la supervisión de las mismas. Esta supervisión se hará en forma permanente durante todo el proceso de ejecución y para el efecto se llevará una bitácora de obra donde queden asentadas las observaciones y las anomalías, así como los plazos para la corrección de las mismas. Los dictámenes de supervisión se entregarán por escrito al infraccionador y su inobservancia dará lugar a la suspensión total o parcial de las obras. En caso de reincidencia, la alta de cumplimiento dará lugar a la clausura de las obras.

Artículo 54. En caso de que el fraccionador modifique, sin la autorización respectiva, el proyecto del fraccionamiento aprobado, estará obligado a rehacer a su cargo, las obras de urbanización y planificación ejecutadas indebidamente, para sujetarlas a dicho proyecto autorizado.

Artículo 55. Los fraccionamientos tendrán la obligación de ejecutar las obras de jardinería en las áreas verdes que contempla el proyecto aprobado.

Artículo 56. La edificación de los elementos de equipamiento urbano y la instalación de servicios públicos, en las áreas destinadas para ellos, que contempla el proyecto aprobado, deberán ejecutarse por las autoridades a quienes corresponda, tan pronto como lo justifiquen las necesidades de la comunidad y lo permitan sus condiciones presupuestales.

El H. Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para evitar que las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos se conviertan en basureros o que en general lleguen a presentar un aspecto que no armonice con el resto de los terrenos del fraccionamiento, mientras no se ejecuten las obras de edificación correspondiente.

Artículo 57. Ningún fraccionador podrá vender lotes hasta que se haya garantizado plenamente a la Autoridad Municipal, la terminación de las obras de urbanización correspondientes a la totalidad del fraccionamiento o a sus secciones autorizadas.

Artículo 58. El H. Ayuntamiento Municipal únicamente otorgará licencia para edificar en el fraccionamiento o sección de que se trate, hasta que reciba de conformidad las obras para, los servicios públicos y éstos estén en funcionamiento.

Para los efectos de este artículo el fraccionador tiene derecho a que se le reciban las obras de urbanización terminadas en manzanas completas.

Artículo 59. Una vez terminadas las obras de urbanización del fraccionamiento o de las secciones autorizadas, a satisfacción de la Autoridad Municipal se levantarán las actas respectivas y el fraccionador otorgará una fianza o depósito para garantizar la calidad y conservación de los pavimentos según se estipula en el artículo 66 de este Reglamento.

Artículo 60. Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, sea necesario abrir calles a través de terrenos que no formen parte del predio a fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el H. Ayuntamiento considerara la obra como de utilidad pública y expropiara, a expensas del fraccionador las superficies necesarias para dichas calles, quedando el fraccionador obligado a urbanizar por completo tales superficies.

Artículo 61. El propietario o propietarios de los terrenos que fueren afectados por la expropiación en caso del artículo anterior, estarán obligados, si llegaran a fraccionar o ejecutar edificaciones con frente a las calles así formadas, a reintegrar el H. Ayuntamiento el costo de las obras de urbanización ejecutadas.

CAPÍTULO VI DE LOS PAGOS, FIANZAS Y TRANSFERENCIAS

Artículo 62. La autorización que la Autoridad Municipal conceda para subdividir, fusionar o relotificar, se otorgará previo pago de los derechos que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, de acuerdo a la zona que se trate, según el Plan de Desarrollo Urbano vigente y que deberán ser enterados en efectivo a la Tesorería Municipal correspondiente.

Artículo 63. La autorización que la Autoridad Municipal conceda para el establecimiento de un fraccionamiento, se otorgará previo pago de los derechos que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, de acuerdo a la cantidad de superficie vendible y el tipo de fraccionamiento que pretenda llevarse a cabo; y que deberán ser enterados en efectivo a la Tesorería Municipal correspondiente.

Artículo 64. La licencia de construcción para las obras de urbanización del fraccionamiento autorizado, se otorgará previo pago de los derechos que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, conforme al monto de la inversión aplicable a la zona o etapa aprobada para llevarse a cabo, la licencia de construcción y los planos aprobados se entregarán al fraccionador cuando éste hubiere cubierto el monto de los derechos causados y haya constituido la garantía para la realización de las obras a que se refiere el artículo siguiente.

Sí en un plazo de 30 días naturales a partir de su aprobación, la licencia no se expidiere por falta de pago o de la garantía requerida, se cancelará la solicitud correspondiente.

Artículo 65. Hecha la publicación oficial de la autorización para fraccionar, el fraccionador deberá otorgar en garantía una fianza expedida por institución autorizada para ello, o constituir un depósito en institución bancaria que el H. Ayuntamiento designe, por un monto equivalente al 30% de la inversión autorizada o mediante un convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el fraccionador que obliga a este último a transferir el derecho de propiedad de la sección o secciones del propio fraccionamiento autorizado, cuyo valor resulte equivalente al monto de la garantía solicitada.

Artículo 66. El fraccionador tendrá derecho a que de la garantía prevista en el artículo anterior se le hagan liberaciones en proporción costo de las obras completas de las secciones, que el H. Ayuntamiento reciba a satisfacción, de-

biendo quedar vigente por el término de un año, un 10% de tales garantías para asegurar la calidad y conservación recibidas.

Artículo 67. En todo fraccionamiento se deberá transferir el derecho de propiedad a favor del H. Ayuntamiento, del tanto por ciento de la superficie total del predio que a continuación se especifica:

Tipo	Porcentaje de la Superficie Total
Populares de urbanización progresiva	20% Veinte por ciento
Interés Social.	15% Quince por ciento
Residencial Urbano	10% Diez por ciento
Residencial Turístico	6% Seis por ciento
Industrial	6% Seis por ciento
Campestre	6 % Seis por ciento

Artículo 68. Las áreas descritas en el precepto anterior podrán constituir una sola unidad o en fracciones, no pudiendo ser estas últimas, menores de 500 M² con un ancho mínimo de 15.00 Mts. y con frente a una vía pública como mínimo.

No se podrán considerar para tales fines, las áreas que presenten alguno de los impedimentos siguientes:

- A) Terrenos con pendientes mayores del 30%;
- B) Terrenos nivelados mediante rellenos;
- C) Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
- D) Camellones u otras áreas verdes en vialidades;
- E) Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

Artículo 69. La Autoridad Municipal determinará en el oficio de autorización del fraccionamiento, las áreas que el fraccionador habrá de transferir el derecho de propiedad a favor del H. Ayuntamiento.

Esta autorización, luego de publicada en el Periódico Oficial del Estado, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, haciendo las veces del título de propiedad.

CAPÍTULO VII DE LA PUBLICIDAD Y VENTA DE LOTES

Artículo 70. Una vez que el fraccionador haya ejecutado y entregado a satisfacción del H. Ayuntamiento las obras de urbanización a que se encuentra obligado según la autorización expedida y otorgado fianza, depósito o celebrado convenio con el Ayuntamiento para garantizar la ejecución de las mismas, estará en condición de promover la publicidad y la venta de lotes.

Artículo 71. El fraccionador deberá solicitar del Ayuntamiento el dictamen sobre la publicidad que pretende realizar; y que le será rendida por oficio dentro de los siguientes 10 días hábiles a partir de su presentación; la cual será negada o aprobada tomando en consideración la veracidad y congruencia con la autorización previamente obtenida.

Artículo 72. El Ayuntamiento ordenará la suspensión de la publicidad y venta de lotes cuando se empleen leyendas o indicaciones que induzcan a error sobre el origen, componente, usos, características y calidad del fraccionamiento, y exigirá al fraccionador que realice la publicidad correctiva que se estime suficiente.

En caso de incumplimiento, se estará en condición de aplicar las medidas de seguridad que señala este Reglamento.

Artículo 73. En fraccionamientos populares de urbanización progresiva, la publicidad y venta de lotes será ejecutada únicamente por las dependencias u organismos designados por el Ejecutivo del Estado, para tal efecto.

Artículo 74. En los fraccionamientos populares de urbanización progresiva se podrá enajenar únicamente un lote por cabeza de familia, que acredite una capacidad económica de hasta 2.5 veces el salario mínimo de acuerdo a la zona en que se ubique el fraccionamiento; no ser propietario de ningún otro inmueble y tenga una permanencia mínima de 2 años en la localidad.

Dicho lote constituirá el patrimonio de familia; los contratos que se celebren contraviniendo lo dispuesto, serán nulos de pleno derecho.

Los contratos que celebre el organismo público con los adquirientes, harán las veces de título de propiedad.

Artículo 75. Los adquirientes de lotes en cualquier tipo de fraccionamiento previamente autorizado, deberá obligarse en el contrato de compra-venta

a respetar las áreas libres, conservar los jardines y árboles plantados en la vía pública y áreas verdes en los tramos que les correspondan, así como las banquetas, pavimentos y demás equipamiento urbano del fraccionamiento.

CAPÍTULO VIII DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

Artículo 76. Son medidas de seguridad, las determinaciones preventivas de ejecución inmediata de las autoridades competentes, encaminadas a evitar daños a bienes o personas que puedan causar construcciones, obras o instalaciones, públicas o privadas, en razón de su deficiencia en la edificación o por cualquier otro motivo.

Artículo 77. Para los efectos de este Reglamento se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I. La suspensión total o parcial de obras, trabajos o servicios;
- II. La demolición total o parcial de construcciones;
- III. El retiro de materiales e instalaciones;
- IV. La suspensión de la publicidad y venta de lotes.

Artículo 78. El que sin tener la autorización del H. Ayuntamiento, realice un fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquier otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, se hará acreedor a las sanciones previstas en el artículo 80 de este Reglamento, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.

Artículo 79. El que realice cualquiera de los actos que se mencionan en el artículo anterior o sirva de intermediario o promotor de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad particular, pagará una multa de por lo menos tres veces el monto total del lucro obtenido, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.

Artículo 80. Las infracciones a este Reglamento y a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionaran con:

- I. Clausura provisional o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;

II. Multa mínima de 100 veces el monto del salario mínimo diario vigente en la zona económica donde se genere la infracción y la máxima, la cantidad que resulte de multiplicar la multa mínima por 150;

III. Demolición de las construcciones;

IV. Revocación de las autoridades, permisos o licencias otorgadas y, en caso, la intervención del fraccionamiento, por la Autoridad Municipal.

Artículo 81. Las autoridades administrativas encargadas de la aplicación del presente Reglamento, no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en el mismo. Los que se expidan, no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Las infracciones que cometan los Servidores Públicos del Estado y del Municipio, en contra del presente ordenamiento, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 82. Los notarios y cualesquier otro federatario, sólo podrán autorizar los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho, relacionado con la utilización de áreas y predios, que no contravengan las correspondientes declaratorias y lo dispuesto por el presente Reglamento.

Las infracciones que cometan los notarios o cualesquier otro federatario en contra del presente ordenamiento, serán sancionadas conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 83. Los encargados del Registro Público de la Propiedad, no inscribirán documento alguno que contravenga lo previsto por las declaratorias de usos, destinos y reservas, así como por este Reglamento; en caso de incumplimiento, se sancionará conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 84. Para el cumplimiento de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el presente Reglamento, la autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública.

Artículo 85. Contra las resoluciones administrativas dictadas por las autoridades municipales competentes, que sean contrarias a los planes de desarrollo urbano, a sus declaratorias y a este Reglamento, sólo procederá el recurso administrativo que señala el capítulo XXII de la Ley Orgánica del Municipio Libre, sujetándose al procedimiento que en el mismo se señala.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Artículo Segundo. Se concederá treinta días naturales contados a partir de la fecha del inicio de su vigencia, para que se forme la Comisión de Estudios sobre Reformas y Adiciones al presente Reglamento, la que deberá quedar integrada por dos miembros de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y un representante de cada uno de los colegios de ingenieros y arquitectos de la localidad.

Artículo Tercero. Las solicitudes de fraccionamientos, relotificaciones, fusión o subdivisiones de predios que se encuentren en trámite al entrar en vigor este Reglamento, se regirá por las disposiciones del Reglamento del 28 de junio de 1978.

Artículo Cuarto. Se concede el plazo de 3 meses a partir de la fecha en que entre el presente Reglamento para que los propietarios de fraccionamientos ya autorizados y que no han cumplido con las obligaciones contraídas, se regularicen, o en su caso, revaliden la autorización, ante la Autoridad Municipal.

Artículo Quinto. Los asentamientos humanos irregulares, que no se adecuen, por sus características físicas y técnicas, a los requerimientos que establece este Reglamento y que se encuentren constituidos antes de la fecha de publicación y vigencia del mismo, estarán sujetos a un régimen excepcional para su regularización.

Únicamente estará facultado para autorizar la regularización de los asentamientos descritos, el H. Ayuntamiento en coordinación con el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitiendo una declaratoria, debidamente fundamentada, que contemple los siguientes supuestos:

- A) Antigüedad del asentamiento y arraigo de sus habitantes a su posesión;
- B) Existencia de edificaciones con materiales permanentes;
- C) Factibilidad de introducción de los servicios públicos;
- D) Imposibilidad de disponer de suelo para establecer las áreas verdes y las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos requeridos;

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO

E) Imposibilidad de disponer de las superficies mínimas por lote individual que se requieren para la autorización de un fraccionamiento;

F) Que los poseionarios tengan ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo de la zona y que no sean propietarios de otro inmueble.

Los asentamientos humanos que no reúnan los requisitos para caer en el régimen de excepción, deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento para establecer un fraccionamiento,

Estarán facultados para realizar las acciones tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra, el Ayuntamiento y las dependencias u organismos públicos que designe el Ejecutivo del Estado.

Esta disposición se mantendrá vigente hasta el momento en que los asentamientos humanos irregulares mencionados, que se encuentren constituidos con anterioridad a la fecha de publicación y vigencia de este Reglamento, hayan sido debidamente regularizados o en su caso, hayan sido dictaminados fuera del régimen de excepción que señala este ordenamiento.

Dado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Acapulco de Juárez del Estado de Guerrero, a los veintiocho días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
Dr. Virgilio Gómez Moharro

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Lic. Joel Ortiz Hernández