



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL MUNICIPIO DE OZULUAMA, VERACRUZ.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO DEL OBJETO, COMPETENCIA Y CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1. Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el municipio de Ozuluama, se entenderá por:

I. Ley: La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz.

II. Área urbana: La extensión de terreno que ha sido objeto de acciones de urbanización y/o edificación.

III. Área vendible: Superficie que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.

IV. Área de donación: Extensión de suelo o terreno susceptible de ocupar, que los fraccionadores y/o desarrolladores, deberán disponer a favor de los municipios, tales como son áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades.

V. Acción urbana: acto público o privado de transformación del uso del suelo por: a) Su ocupación por asentamiento humano o por instalaciones complementarias que permitan la vida en comunidad; b) Las posibles formas de partición jurídica de que sea objeto el suelo, y c) El mejoramiento, conservación y crecimiento de los espacios ocupados por asentamientos humanos y la fundación de centros de población;

VI. Acción de ordenación: acto ejercido por las autoridades competentes para:

a) Conducir y evaluar el desarrollo regional y urbano, así como promover el ordenamiento territorial; b) Regular y controlar el uso de suelo urbano; c) Imponer las medidas de seguridad y en su caso las sanciones en apego al presente Reglamento.

VII. Asentamiento humano irregular: establecimiento de un grupo de población, y el conjunto de sus sistemas e instalaciones de convivencia no apta para el desarrollo urbano y/o restricciones en sus formas de propiedad.

X. Conservación: política o acción urbana aplicable a zonas de un centro de población o zona conurbada, que por sus valores naturales y/o patrimoniales, requieran de cuidado para

El presente reglamento carece de validez oficial



mantener el equilibrio ambiental y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos que la integren;

XI. Consolidación: política o acción urbana aplicable a áreas de un centro de población o zona conurbada, en las que sea permisible el incremento de densidad, en tanto éste sea compatible con la oferta de servicios existentes;

XII. Consulta pública: mecanismo por el cual los interesados en las acciones y proyectos de desarrollo regional y urbano podrán emitir sus opiniones y formular sus propuestas a las acciones o proyectos propuestos por las autoridades competentes, o proponer, en su caso, los que ellos consideren procedentes;

XIII. Control urbano: acciones públicas orientadas a regular la partición y urbanización del suelo, con base en el conjunto de normas y procedimientos establecidos por las disposiciones legales y los Programas de Desarrollo Urbano, Regional y Ordenamiento Territorial;

XIV. Crecimiento: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular la expansión física de los asentamientos humanos;

XV. Densidad: Índice de viviendas o habitantes que ocupan una superficie determinada de un centro de población o zona conurbada. Para efectos de este Reglamento, aplica:

a) Densidad bruta: es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie total de un lote, incluyendo, además del área vendible, las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

b) Densidad neta: es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie vendible de un predio. Dicho cociente aplica a todos los actos de partición de suelo que excluyan las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

XVI. Dirección: La Dirección General de Desarrollo Urbano.

XVII. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, que tiene por objeto la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes para abastecer fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, obras públicas o privadas o cualesquiera de sus modalidades, que produzcan un impacto significativo en la región. Adicionalmente, determinara los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento



o proyecto analizado, así como las medidas de mitigación y la normatividad de estricto cumplimiento necesaria para cada uno de los casos de que se trate.

XVIII. Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable: El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, en el que se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento, con fines públicos o privados, de un determinado predio o inmueble que, por sus características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, en relación con su entorno regional, que signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad o que implique un desplazamiento o expulsión paulatina, a fin de mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

XIX. Dictamen de Procedencia: El acto de autoridad emitido por la Secretaria, para avalar un instrumento de planeación, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones que consten en dicho documento no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación.

XX. Intensidad uso de suelo: grado de mezcla permisible entre dos usos urbanos compatibles;

XXI. Instituto: El Instituto Veracruzano de la Vivienda.

XXII. Medidas de seguridad: acciones, urbanas, regionales y de ordenamiento territorial de aplicación inmediata ejercida por la autoridad competente para hacer cumplir sus determinaciones, así como para controlar y regular las acciones urbanas y de ordenamiento territorial.

XXII. Mejoramiento: política urbana aplicable a centros de población y zonas conurbadas, tendiente a reordenar o renovar algún, área de incipiente desarrollo o, deteriorada física o funcionalmente;

XXV. Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

XXVI. Políticas urbanas, regionales y de ordenamiento territorial: conjunto de criterios que definen, organizan y orientan la acción pública para el desarrollo regional y urbano;

XXVII. Programas: instrumentos que conforman el Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado.

XXVIII. Perito en Desarrollo Urbano: El profesionista certificado por la Secretaria, con la capacidad técnico-científica para asumir la responsabilidad de elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, avalando que estos cumplan con lo

El presente reglamento carece de validez oficial



establecido por la Ley y el presente Reglamento y por las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; facultado también para tramitar la autorización de dichos proyectos o actos jurídicos ante las autoridades competentes y para orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional.

XXIX. Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado: conjunto de estudios, proyectos y programas que tienen por objeto la planeación de los asentamientos humanos y el control del desarrollo urbano en el Estado.

XXX. Suelo no urbanizable: Es aquél que debido a su naturaleza o su vocación está sujeto a restricciones para su aprovechamiento, de acuerdo a la aptitud territorial del sitio;

XXXI. Suelo urbanizable: Es aquél que, por su aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional, se puede incorporar a las actividades urbanas;

Artículo 2. A la Dirección le corresponde las siguientes atribuciones:

I. Constituir y fomentar los organismos de participación ciudadana interesados en las acciones de desarrollo urbano, regional y ordenamiento territorial;

II. Formular, aprobar, modificar, actualizar, ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado en coordinación con el o los municipios involucrados, en su caso;

III. Constituir, operar y mantener actualizado el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda. En caso de ser conveniente, capacitar a los municipios para la operación y administración de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

IV. Identificar y participar en la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural;

V. Promover la expedición de Declaratorias de reservas, destinos de suelo, delimitación de centros históricos, determinación de lugares típicos y de belleza natural, o de cualquier otro polígono urbano que requiera de la intervención de políticas públicas de actuación;

VI. Expedir las autorizaciones y licencias a que se refiere la Ley y el presente Reglamento para la regulación de usos de suelo y el control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Determinar los casos de infracciones y aplicar las medidas de seguridad y sanciones en términos de la Ley y del presente Reglamento; y

El presente reglamento carece de validez oficial



VIII. Las demás que le confieren la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 3. A los Municipios corresponde:

- I. Promover la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural ubicados dentro de su territorio; y
- II. Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones aplicables a los asentamientos humanos.

CAPÍTULO I DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 4. La Secretaría a través de la Dirección, en sus respectivos ámbitos de competencia, promoverá actividades que tengan por objeto el fomento la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Artículo 5. La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, se dará a través de los Consejos Consultivos.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

Artículo 6. Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán los órganos de consulta y participación social, encargados de apoyar y coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, según sea el ámbito geográfico a cuyas previsiones se dirijan, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

Artículo 7. El municipio podrá integrar consejos consultivos municipales siguiendo el esquema:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal
- II. Un Secretario Técnico, que será el Regidor del Ramo
- III. Un Vocal, que será el titular de Desarrollo Urbano o en su caso el titular de Obras Públicas.
- IV. Hasta tres Consejeros que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de

El presente reglamento carece de validez oficial



sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Artículo 8. Los Consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñaran como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

Artículo 9. El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos dentro de un Consejo Ejecutivo, será por el tiempo que dure la administración.

CAPÍTULO II DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA DE LA ZONIFICACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN, ZONAS CONURBADAS Y ZONAS METROPOLITANAS

Artículo 10. La zonificación a que se refieren los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial distinguirá dos ámbitos de competencia:

I. Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial, de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, derechos federales y destinos de suelo. El área urbana, a su vez es escindida en barrios, distritos y sectores, identificando además los centros y subcentros urbanos existentes o previstos. La zonificación primaria deberá incluir para cada ámbito que la compone, una política pública de acción.

II. Zonificación Secundaria, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 11. Sobre las áreas y predios que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial identifiquen como reservas territoriales, independientemente del uso previsto, el Estado y los Municipios ejercerán derecho de preferencia para su adquisición, toda vez que se considera de interés público y beneficio colectivo el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

Artículo 12. Reservas Ecológicas, aquellas áreas previstas para el desarrollo de actividades productivas del sector primario, o las que no sean aptas para el crecimiento urbano, ya sea porque no correspondan a la tendencia de expansión prevista, o constituyan zonas de riesgo

El presente reglamento carece de validez oficial



para la población. Se incluyen también aquéllas cuyas características originales no han sido significativamente alteradas por la actividad del ser humano y requieren de su protección o restricción para su aprovechamiento, permitiendo en este último caso la intervención humana en forma condicionada, o en las que los ambientes requieran ser restaurados por su estado de deterioro, o en aquéllas que existan especies endémicas, esto es, del lugar, que no se puedan desarrollar en otro espacio o hábitat natural.

I. Restrictivas: Se sujetan a las disposiciones aplicables en materia ambiental, no permitiéndose uso urbano alguno. Las excepciones las señalara el Programa de Manejo Ambiental que sobre el particular se realice.

II. Productivas: Se permitirá en las mismas la continuidad de las actividades económicas primarias que en ellas se desarrollen y la ocupación Habitacional Unifamiliar.

Artículo 13. Se considerarán Zonas Habitacionales, las áreas donde se asientan predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares, siendo compatible la mezcla de usos en tanto éstos no rebasen el uso habitacional. Las zonas habitacionales se clasifican en:

I. De densidad muy baja, menor a 4 cuatro viviendas por hectárea; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

II. De densidad baja, de 5 a 10 viviendas por hectárea; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

III. De densidad media baja, de 11 a 20 viviendas por hectárea; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

IV. De densidad media, de 21 a 30 viviendas por hectárea; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.

V. De densidad media alta, de 31 a 40 viviendas por hectárea; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

VI. De densidad alta, de 41 a 60 viviendas por hectárea; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

VII. De densidad muy alta, más de 60 viviendas por hectárea; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.



Artículo 14. Se considerarán zonas de usos mixtos, aquellas en las que la habitación se mezcla con usos compatibles relativos al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano.

Artículo 15. Se considerarán zonas comerciales y de servicios, aquellas que alojen instalaciones para el intercambio y consumo de bienes y servicios. Las zonas comerciales y de servicios, según el alcance territorial del beneficio generado.

Artículo 16. Se considerarán zonas industriales, aquéllas que tienen la finalidad de dotar a los asentamientos humanos de las superficies necesarias para la transformación de materia prima.

Artículo 17. Se considerarán zonas de equipamiento urbano, aquellas en las que se localizan los espacios, inmuebles y/o edificios públicos, o privados con reconocimiento oficial institucional, en los que se proporcionan a la población servicios para el bienestar social. Las zonas de equipamiento urbano se clasifican en:

- I. De Educación y Cultura,
- II. De recreación y Deporte,
- III. De Comercio y Abasto,
- IV. De Salud y asistencia pública,
- V. De Comunicaciones y Transporte, y
- VI. De Administración Pública y servicios urbanos,

Artículo 18. Se considerarán zonas de infraestructura urbana, las que alojan:

- I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales,
- II. Instalaciones eléctricas,
- III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos,

Artículo 19. Se considerarán zonas de protección al patrimonio histórico, las zonas cuya fisonomía y valores, tanto estéticos como históricos y culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, según las leyes en la materia.

Artículo 20. Se considerarán áreas verdes aquéllas que se pretendan conservar como espacios públicos ajardinados y abiertos. En ellas no se permitirá la construcción en tanto que se trata de bienes de dominio



público en los que interesa conservar sus características físico naturales o inducir su permanencia como áreas en que se implementen acciones recreativas y de conservación al ambiente. Las construcciones que en su caso se pudieran realizar por motivo de su ocupación con fines recreativos se sujetarán a las disposiciones necesarias en materia ambiental. Las áreas ajardinadas contenidas en banquetas, camellones y rotondas se contabilizarán como parte de la vialidad, no como áreas verdes.

Artículo 21. Se considerarán zonas de riesgo, aquellas que por razones de seguridad están sujetas a prohibición en su utilización por considerar que representan un peligro a la integridad de las personas y sus bienes, dadas las características físico naturales de las mismas. Tratándose de zonas con existencia de elementos físico artificiales, la prohibición en su utilización deberá apegarse a los lineamientos señalados en la normatividad que le corresponda, dada la naturaleza de dichos elementos. La identificación de zonas de riesgo se hará, por el área administrativa competente en materia de Protección Civil y se hará constar en el documento denominado Atlas de Riesgo. La Dirección determinará salvo en casos de extremo riesgo considerar la opinión del Centro Nacional de Desastres (CENAPRED).

SECCIÓN TERCERA DE LAS UNIDADES TERRITORIALES

Artículo 22. La estructura urbana de los centros de población o zonas conurbadas se integrará por las unidades territoriales que a continuación se detallan junto con la clave que las identifica:

I. Por agregados espaciales:

a) Barrio, es la organización espacial básica de la estructura urbana integrada según sus características homogéneas de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y densidad, así como por lo que concierne a la cobertura de los servicios públicos y privados que allí se ubiquen.

II. Por concentración de elementos de equipamiento urbano:

a) Centros urbanos, las áreas donde se concentran los elementos principales del equipamiento urbano, usos comerciales y de servicios de la ciudad; y

b) Subcentros urbanos, las áreas donde se descentralizan los elementos anteriores.

CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 23. Los usos del suelo de tipo Habitacional se clasifican en:

El presente reglamento carece de validez oficial



I. Interés Social

II. Popular

III. Tipo Medio

IV. Residencial

V. Tipo Campestre Urbano

VI. Tipo Campestre Agropecuario

Artículo 24. Los lotes de uso mixto comprenden la mezcla de usos habitacional-comercial o de servicios.

Artículo 25. Los usos del suelo comercial y de servicios serán aquellos en que se permitirá realizar actividades de compra venta de productos o en los que se presta un servicio. Se integra por los siguientes grupos:

I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;

II. Comercio y servicios especializados: establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;

III. Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.

IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana. En materia urbana, los usos de suelo a que se hace referencia se entenderán por ocupaciones actuales o futuras previstas por los Programas.

V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.



Artículo 26. Los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integraran por los siguientes grupos:

I. Industria extractiva: comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;

II. Industria ligera: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;

III. Industria mediana: comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.

IV. Industria pesada: comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

Artículo 27. Los usos del suelo para Infraestructura y Equipamiento Urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones y que por su cobertura se clasifican en:

I. De cobertura de Barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.

Artículo 28. Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

CAPÍTULO IV DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS

Artículo 29. Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una Declaratoria de Destino y/o Reserva, se procederá de la manera siguiente:

I. La autoridad competente deberá justificar la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo a la legislación aplicable a la materia;

II. La autoridad ordenará la realización de una inspección técnica ocular del predio o predios a efecto de que se delimite el área que será objeto de afectación, y se coteje, en su caso, la coincidencia de dicha superficie con la que consta en escrituras;

El presente reglamento carece de validez oficial



III. Cumplidos los requisitos anteriores la autoridad procederá a elaborar el dictamen correspondiente debidamente fundado y motivado;

IV. En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen mencionado en el inciso anterior deberá ser notificado por los medios que dispone este Reglamento a quien o quienes resulten propietarios, posesionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;

V. La autoridad competente elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para que de considerarlo procedente emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial;

VI. Dicha Declaratoria deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Zona Registral que le corresponda dentro del término de cinco días siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la Declaratoria; y

VII. Las Declaratorias deberán inscribirse en el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda.

Artículo 30. Si para efectos de notificar a los afectados por la Declaratoria, se desconociera su identidad o domicilio, se les notificará con base en lo establecido en la materia civil para el Estado de Veracruz.

Artículo 31. En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el Registro Agrario Nacional.

Artículo 32. Los documentos en que se haga constar una Declaratoria contendrán, cuando menos:

I. Las causas de utilidad pública o interés de la colectividad que las motivaron;

II. La referencia del Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial;

III. La identificación y delimitación de las áreas y predios de que se trate;

IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;

V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de Declaratoria de que se trate;

VI. El término de su vigencia; y

El presente reglamento carece de validez oficial



VII. Los demás datos que determinen las disposiciones legales relativas.

Artículo 33. Una vez que dichas Declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondiente en caso de haberlo.

Artículo 34. Las Declaratorias de Destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó el registro de la Declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la cancelación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

Artículo 35. Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas territoriales, se expedirá un programa parcial o especial, que regulará las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de destinos que sean necesarias, en los términos previstos por este Reglamento. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes.

Artículo 36. En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia este último. Dicha preferencia será observando el bien común y que no se anule, pierda o violente un derecho superior como el patrimonio familiar.

Artículo 37. Los propietarios, poseedores o derechosos de los predios incluidos en el área de regulación determinada por alguna Declaratoria, tendrán derecho al pago de una indemnización, misma que será calculada con base a lo que establezca la Ley de Bienes Inmuebles que corresponda. En caso de no haber acuerdo, procederá en su caso lo establecido por la Ley de Expropiaciones del Estado.

CAPÍTULO V DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 38. Las acciones de fundación de centros de población requerirán de Declaratoria expedida por el titular del Poder Ejecutivo, misma que contendrá:

- I. Los límites del centro de población;
- II. La demarcación de las áreas a urbanizar, reservas territorial y ecológica; y

El presente reglamento carece de validez oficial



III. Los criterios para su ocupación y urbanización.

Artículo 39. Las Declaratorias sobre fundación de centros de población tendrán los efectos legales que corresponden a las Declaratorias de reservas territoriales, conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 40. Las acciones de conservación de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas se podrán regular y promover mediante:

I. La formulación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;

II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;

III. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal;

IV. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

V. El otorgamiento de estímulos conforme a las disposiciones legales aplicables;

VI. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y

VII. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 41. La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población o zonas conurbadas se llevará a cabo mediante:

I. La determinación de las áreas de crecimiento de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas que señalen los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondientes;

II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;

III. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

IV. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

Artículo 42. Con base en los convenios o acuerdos que se señalan en el artículo anterior, el Gobierno del Estado promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para la constitución de reservas a favor del Estado o de los Municipios;



II. La formación de sociedades o asociaciones, integradas por los ejidatarios o comuneros, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para la constitución de reservas; y

III. La adquisición de terrenos de propiedad privada, ejidales o comunales, a favor del Estado o de los Municipios;

Artículo 43. La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los Centros de Población, se llevará a cabo mediante las previsiones señaladas en el artículo 85 de este Reglamento.

CAPÍTULO VI ESTRUCTURACIÓN VIAL

Artículo 44. Se establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias; y terciarias o locales.

II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y

III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

Artículo 45. En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, la autoridad Municipal verificará que los proyectos viales consideren:

I. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.

II. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.

III. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.

IV. El Estado para emitir las licencias de uso y/o partición del suelo, deberá solicitar la conformidad del Municipio en materia de integración vial.

V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.

El presente reglamento carece de validez oficial



TÍTULO SEGUNDO VIVIENDA

CAPÍTULO I DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

Artículo 46. El Instituto integrará y administrará su propio Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley General de Vivienda, la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores.

El Sistema se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal en aspectos vinculados con la vivienda.

Artículo 47. El Instituto promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, los municipios y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de vivienda.

Artículo 48. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a las acciones en materia de vivienda en la entidad. Al efecto, el Gerente General del Instituto, como titular del Sistema, tiene la facultad registrar los resultados de la investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que ejecute la misma Institución, así como proyectos de construcción de bajo costo; registrar los tipos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda; registrar los programas de atención a las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales.

Artículo 93. Son atribuciones del titular del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda: I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso; II. Autorizar duplicados de documentos del archivo que se realicen; III. Mantener permanentemente actualizado el Sistema; IV. Vigilar el adecuado funcionamiento del Sistema; y V. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

Artículo 94. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se integrará como a continuación se indica: I. Se dividirá en las siguientes secciones: a) Sección Primera: Programas e información sobre promoción y construcción de vivienda. b) Sección Segunda: Investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción. c) Sección Tercera: Proyectos de construcción de bajo costo. d) Sección Cuarta: Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda. e) Sección Quinta: Programas de atención por contingencias y siniestros. II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán: a) En la Sección Primera: 1) Los diferentes programas y planes del Instituto para la promoción de vivienda. 2) Información sobre la cadena productiva de vivienda; 3) Información sobre insumos, reventa y aspectos asociados a la calidad de vivienda; 4) Indicadores de vivienda.

5) Módulo geográfico donde se visualice la información en el contexto cartográfico del Estado y el País.

El presente reglamento carece de validez oficial



b) En la Sección Segunda: Las investigaciones e indicadores en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que se ejecuten en el Instituto, referente a estudios y proyectos en materia de vivienda. c) En la Sección Tercera: Los proyectos de construcción de bajo costo a favor de la comunidad. d) En la Sección Cuarta: Las acciones de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda, relativas a lotes con servicios, financiamiento de vivienda usada y financiamiento de vivienda nueva. e) En la Sección Quinta: Los programas de vivienda enfocados a atender las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales; acciones referentes a mejoramiento de vivienda, vivienda básica y vivienda terminada en dichos casos.

CAPÍTULO II SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN PRIMERA DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 49. Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para los trabajadores, deberán observar los lineamientos establecidos en la normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura.

Artículo 50. El Ejecutivo del Estado fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, así como con los principios de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 51. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres; II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y

III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.



Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

Artículo 52. El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente

de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 53. Las normas para la construcción de vivienda que deberán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y/o acciones de los municipios, se consideraran las siguientes:

- I. La utilización de eco técnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización;
- II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;
- III. La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda, en términos de calidad, precio y cantidad;
- IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;
- V. La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y
- VI. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

Artículo 54. Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán garantía en cualquiera de sus modalidades ante el Instituto, dependencia o entidad y deberán responder por los vicios ocultos, respecto a las obras de edificación.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 55. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y



programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

Artículo 56. El Instituto promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Los Institutos o Centro de Asistencia;
- II. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- III. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,
- IV. Dependencias y entidades del sector público,

Artículo 57. Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, el Instituto celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

Artículo 58. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

- I. Autoproductores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

Artículo 59. Las políticas y programas dirigidos al incentivo y apoyo de la producción social de vivienda para comunidades rurales e indígenas deberán:

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;
- III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;
- IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

El presente reglamento carece de validez oficial



V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda;

Artículo 60. El Ejecutivo a través del Instituto fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

Artículo 61. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo a través del Instituto fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

Artículo 62. Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

Artículo 63. El Instituto podrá acreditar a Instituciones o Centros de Asistencia Técnica no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines preponderantes de lucro, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda; debiendo acreditar que cuentan con las siguientes áreas y servicios:

I. Administrativo y contable;

II. Técnico-constructivo;

III. Social y jurídico, y

IV. Las demás áreas y servicios que el Instituto considere pertinentes.

SECCIÓN TERCERA DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 64. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las

El presente reglamento carece de validez oficial



normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 65. La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante el cual deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

Artículo 66. El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico en lo relativo a la construcción y/o mejoramiento de la vivienda.

Artículo 67. El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

Artículo 68. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al Sistema de Información;

El presente reglamento carece de validez oficial



VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda, y

Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

SECCIÓN CUARTA DE LA VIVIENDA RURAL

Artículo 69. El Gobierno del Estado en coordinación con los municipios deberán establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

Artículo 70. Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

CAPÍTULO III DEL FINANCIAMIENTO Y ESTIMULO A LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto promover la producción de vivienda social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.



Artículo 72. El Gobierno del Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población vulnerable, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de los distintos sectores de la población.

Artículo 73. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;
- V. Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector; y

Artículo 74. El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

- I. Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Inversión directa del Gobierno Estatal, cuya aplicación se hará a través del Instituto;
- III. Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;
- IV. Inversión Mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;
- V. Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las suposiciones legales.

Artículo 75. Los organismos públicos, deberán llevar a cabo acciones, que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

Artículo 76. Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán preferentemente para realizar las siguientes acciones:

El presente reglamento carece de validez oficial



I. Promoción de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño y construcción de infraestructura y equipamiento para la vivienda;

II. Adquisición y reciclamiento para vivienda;

III. Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;

IV. Programas de mejoramiento de vivienda;

V. Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:

- a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;
- b) La producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;

VI. Programas de crédito para:

- a) Adquisición de vivienda; y b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;

VII. Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;

VIII. Apoyos para la bursatilización de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;
- IX. Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda;
- X. Fomentar actividades de investigación científicas y/o técnicas para su aplicación a la vivienda;
- XI. Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y XII. Las demás acciones que las Leyes y Reglamentos señalen para el caso.

Artículo 77. El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;

II. El que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos; y

El presente reglamento carece de validez oficial



III. Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

Artículo 78. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Para tales efectos, el Ejecutivo del Estado a través del Instituto concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades e incentivos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

Artículo 79. Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

SECCIÓN II DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 80. El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 81. Los créditos de vivienda suponen la recuperación de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 82. El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

Artículo 83. Los beneficiarios de crédito para la adquisición de lote o vivienda, deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Ser habitante del Estado;

II. No ser propietario de otro bien inmueble en el municipio;

El presente reglamento carece de validez oficial



III. Los propietarios de lote o vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y mejoramiento;

IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;

V. Ingreso individual o familiar mensual de hasta cinco veces el salarios mínimos vigente en la zona "A". En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte del Instituto, la verificación de la información que proporcione; y

VI. En el caso de la población no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

Artículo 84. Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Artículo 85. El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

SECCIÓN III DE LOS INCENTIVOS A LA VIVIENDA

Artículo 86. El Gobierno del Estado y los municipios, en su ámbito de competencia, podrán dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;

III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental; y



IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por el Instituto.

TÍTULO TERCERO DEL CONTROL URBANO

CAPÍTULO I DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Artículo 87. Los cambios de uso de suelo podrán ser modificados con forme al procedimiento establecido para la elaboración, publicación e inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano. No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centros de población o los programas parciales que deriven de ellos la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de la edificación prevista siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana.

La autorización correspondiente será expedida mediante acuerdo motivado y fundado por el Municipio respectivo para su aprobación por mayoría mediante Sesión de Cabildo del respectivo Municipio.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE CAMBIOS DE USO DE SUELO

Artículo 88. El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la dependencia encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso. II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias. III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate. IV. Anteproyecto arquitectónico. V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 89. Para la obtención de la autorización del cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observara lo siguiente:

I. El interesado presentara su solicitud al respectivo Municipio acompañada de los documentos previstos en el artículo anterior. II. El Municipio emitirá su respuesta a la brevedad posible y de ser esta favorable la dependencia encargada expedirá mediante acuerdo fundado y motivado la autorización correspondiente. III. La dependencia Municipal encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, al expedir la aprobación, considerara la compatibilidad de los usos y aprovechamiento de suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable, drenaje sanitario y la estructura vial existentes.

SECCIÓN TERCERA DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

Artículo 90. La aprobación a través del Cabildo deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación. II. La identificación del predio o inmueble. III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación. IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado. V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, numero de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso. VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal. VII. Lugar y fecha de expedición.

La aprobación que autoriza el cambio de uso de suelo de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, se deberá incluir en la emisión de la constancia

de zonificación que expide la autoridad Municipal y/o Estatal según sea el caso, y esta tendrá vigencia e tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que la sustenten.

CAPÍTULO I DE LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACIÓN Y LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO

Artículo 91. La Constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las



modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS, misma que será emitida por el municipio.

En caso de no existir algún Programa de los antes mencionados, tendrá que acudir a la Secretaría a través de la Dirección para la obtención de la Constancia de zonificación en materia de Uso de Suelo.

Artículo 92. Los interesados en obtener Constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

I. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados). II. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma. III. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea. IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 93. La licencia de uso de suelo es un acto de autoridad que se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad. Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al caso y a lo que señale el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable.

La autoridad competente podrá, en su caso, emitir licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

Artículo 94. Las autoridades competentes para la expedición de la Licencia de uso de suelo a que se refiere el artículo anterior, será el municipio a través de la Dirección; dicha Licencia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, siempre y cuando se encuentre debidamente integrada. Tendrá vigencia de un año cuando máximo, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido.

Artículo 95. Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

El presente reglamento carece de validez oficial



I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano. II. Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente. III. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil. IV. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable y/o Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, debidamente signado por Perito en Desarrollo Urbano certificado por la Secretaría a través de la Dirección, según el caso que lo requiera. V. La documentación a la que refieren los artículos 152 y 156 del presente Reglamento, se considera imprescindible para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable, según sea el caso, consistente en:

a) Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados). b) Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma. c) Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea. d) Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal. e) Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes. f) Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente. g) Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH, h) Este inciso para el caso del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, de acuerdo con el artículo 156 del presente Reglamento inciso I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto, y

i) Las que resulten procedentes tomando en consideración el uso de suelo solicitado.

Artículo 96. Los giros comerciales correspondientes a estaciones de servicio en general, de gasolina o carburación, así como plantas de almacenamiento de gas, cuyas distancias con respecto a otros usos están reguladas por normas de orden federal, deberán de resolver el radio señalado por las mismas al interior del predio que se ostente en propiedad.

Artículo 97. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y



Ordenamiento Territorial vigente. La renovación y/o actualización de la licencia no requerirá nuevo dictamen pericial.

En caso de actualización al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en él que se modifique el uso de suelo otorgado, deberá requerir del dictamen pericial.

CAPÍTULO II DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y LOTIFICACIONES

Artículo 98. La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio municipal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 99. En materia de uso y disposición de suelo se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;

II. Subdivisiones, en los siguientes casos:

a. Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.

b. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho

c. Cuando se genere servidumbre de paso;

d. Cuando se trate de actos de fusión- subdivisión o subdivisión- fusión.

e. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

III. Lotificaciones y Relotificaciones; y

IV. Fraccionamientos.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 100. Los Notarios Públicos, para intervenir en los actos de traslado de dominio de predios resultantes de subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones o fraccionamientos, deberán contar en cada caso con la licencia correspondiente, salvo las excepciones que prevé el presente Reglamento.

Los Jueces, al emitir las resoluciones que originen la partición de suelo urbano, habrán de considerar lo establecido en la Ley respecto al dimensionamiento de las fracciones resultantes.

Artículo 101. Las autorizaciones de fusión, subdivisión, Lotificación, Relotificación o fraccionamiento de terrenos, podrá otorgarlas el Municipio correspondiente cuando exista un Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor que fundamente su otorgamiento o su negativa; o bien, la Secretaría, cuando el lugar donde se ubique el predio sea una zona conurbada, no exista un Programa en los términos señalados anteriormente o cuando haya convenido el ejercicio de dicha facultad con el Municipio respectivo. Los casos no comprendidos en el presente Artículo se entenderán reservados a la Autoridad Estatal.

Artículo 102. La autoridad correspondiente deberá dar respuesta a toda solicitud de otorgamiento de licencia en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de la misma, cuando esta estuviere debidamente requisitada.

Artículo 103. No se requiere licencia para:

I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.

II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.



Artículo 104. La superficie mínima de las fracciones o lotes resultantes de cualquier acción urbana que implique partición del suelo estará a lo dispuesto con el artículo 82 de la Ley.

Artículo 105. Se entenderá por Subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 106. Se entenderá por Fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en el caso de no contar con dicho Programa se tomara en cuenta la que se determina en la zona circundante.

Artículo 107. Para solicitar la autorización de Subdivisión, Subdivisión – fusión o Fusión – subdivisión, se deberá presentar una solicitud a la autoridad competente, anexando la siguiente documentación:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

II. Copia certificada del Título de propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con una antigüedad no mayor a treinta días naturales;

III. Certificado de anotaciones marginales en caso de haberse efectuado ventas previas o donaciones, acreditando la superficie remanente;

IV. Anuencia de subdivisión, emitida por la autoridad competente, cuando resulte procedente.

V. Constancia de factibilidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y energía eléctrica, expedidas por las dependencias competentes, o en su caso, constancia de concesión para la prestación de alguno de estos servicios públicos por parte de un particular y expedido por la autoridad competente.

VI. Croquis del o los predios a escala con medidas y colindancias, de acuerdo a la escritura respectiva, indicando en su caso, las ventas previas y su correspondiente inscripción. A solicitud de la autoridad, podrá requerirse presentar cuadro de construcción topográfica del perímetro del predio y nivelación del mismo.

VII. Proyecto de subdivisión a escala de partición del o los predios con medidas y colindancias, cuadro de construcción, indicando las fracciones en que se subdividirá, acompañado de la localización geográfica y orientación.

El presente reglamento carece de validez oficial



VIII. Comprobante de pago de derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 108. En caso de que la solicitud no esté debidamente requisitada, o se omitan algunos de los requisitos señalados en el artículo anterior, la autoridad comunicará al solicitante las observaciones realizadas y le señalará un plazo máximo de 15 días naturales para que cumpla con los mismos. Vencido ese plazo sin respuesta por parte del solicitante se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 109. Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del 30% de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura -agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación entre otros-, no se especificara la longitud de la misma y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

Artículo 110. Las subdivisiones con frentes menores de siete metros lineales y superficie menor a ciento cinco metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado.

Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;

II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley de 1979, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra.

El presente reglamento carece de validez oficial



La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.

III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.

Artículo 111. En los casos de autorización de subdivisiones corresponderá a la autoridad que las expide, observar lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y/o el Programa de desarrollo urbano vigente, sujetándose a la densidad y tamaño del lote permisible en la zona en que se ubique el predio objeto de solicitud.

Artículo 112. La solicitud de Lotificación de predios menores de 10 mil metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparan a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos. En todos los casos se entregarán al Municipio las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad y del Comercio y/o Zona Registral correspondiente.

Artículo 113. La solicitud de autorización de Lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano;

II. Copia certificada del título de propiedad inscrito por el Registro Público de la Propiedad,

III. Croquis de la localización geográfica del predio, mismo que deberá ser coincidente con el que se acredite la propiedad, en el que especifiquen la superficie, niveles, medidas y colindancias, así como los accesos con que se cuente;

IV. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas del inmueble;

V. Licencia de uso de suelo expedida por la Dirección General;

El presente reglamento carece de validez oficial



- VI. Factibilidad de integración vial y ubicación de áreas de donación expedido en oficio y plano por el Municipio correspondiente;
- VII. Resolutivo en Materia de Impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- VIII. Dictamen de Riesgo y vulnerabilidad expedido por la Secretaria de protección Civil del Gobierno del Estado;
- IX. Proyecto de lotificación del predio con coincidencia de superficie escriturada, debidamente firmado por perito acreditado con cédula profesional;
- X. Responsiva técnica del proyecto avalada por el perito responsable del proyecto con cédula profesional; y
- XI. Comprobante del pago de derechos correspondientes.

Las lotificaciones no requerirán autorización de publicación, ni garantía para la ejecución de obras de urbanización e infraestructura.

Artículo 114. El propietario o su representante legal, podrán solicitar ante la autoridad competente la Autorización de traslado de dominio de lotes. La autoridad, con base en el avance de la obra de urbanización, podrá autorizar la individualización de lotes por parcialidades, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.
- II. Proyecto de lotificación debidamente autorizado, emitido por la Dirección General;
- III. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por el Municipio; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por el organismo operador que resulte competente; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.

La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al 25% de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el 90% de los lotes, se



condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

Artículo 115. Concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, se llevará a cabo:

- a) La entrega-recepción de las mismas a las entidades encargadas de su operación;
- b) La donación de las áreas referidas en la Ley y el Reglamento; quedaran escrituradas e inscritas a favor del Ayuntamiento considerando los gastos generados por dicho trámite por cuenta del fraccionador y/o desarrollador;

Entregados los servicios por el desarrollador, se entenderá cumplida su responsabilidad y la operación y mantenimiento de ellos corresponderá a cada uno de los organismos receptores.

- c) Se autorizara el traslado de dominio final del restante 10% de los lotes.

CAPÍTULO V FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

Artículo 116. Para efectos de este Reglamento, los Fraccionamientos se clasifican en:

- I. Habitacional a) Interés Social b) Popular c) Medio; d) Residencial; e) Campestre urbano
- II. Campestre Agropecuario;
- III. Industrial
- IV. Especial (cementeros)

Y se integran por las siguientes modalidades, de acuerdo al tipo de lote según su agrupación:

- V. Lote unifamiliar: Es la construcción de una vivienda en un lote.
- VI. Lote plurifamiliar o multifamiliar: Es aquella que forma parte de un conjunto de viviendas en un lote, sujeta a régimen en condominio, o en su caso a régimen de copropiedad, según las variantes siguientes:
 - a) Lote multifamiliar horizontal, la construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, triplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño del lote inhiba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135 metros cuadrados con frente de 9 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, con base en la Ley aplicable en la materia y opcionalmente a régimen de copropiedad, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y



en todos los casos de acuerdo a la densidad que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento

Territorial vigente. b) Vivienda multifamiliar vertical, la construcción de dos o más viviendas en dos o más niveles en un lote que compartan la estructura del inmueble, sujetándose a régimen de propiedad en condominio, con base en la Ley aplicable en la materia. El número de viviendas y el tamaño del lote se sujetarán a la densidad y coeficientes de ocupación y utilización del suelo que señale el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 117. Atendiendo a la concentración de viviendas por lote y con base a lo establecido en el artículo 82 de la Ley relativo a la superficie de los lotes, los fraccionamientos habitacionales podrán ser:

I. Unifamiliares; II. Multifamiliares; a) Modulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas; b) Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.

Artículo 118. Atendiendo a sus etapas de urbanización los fraccionamientos podrán ser: I. De urbanización continua. Todos los habitacionales enunciados en el artículo 140 con excepción del inciso b) Popular; y el industrial. II. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular. Para la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva, el solicitante deberá presentar ante la autoridad competente los proyectos de las diferentes etapas de ejecución y sus probables plazos de realización.

SECCIÓN PRIMERA DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA FRACCIONAMIENTOS

Artículo 119. Para su creación, cada tipo de Fraccionamiento atenderá las normas para el control de densidad, obras de urbanización y demás especificaciones que se establecen en el presente Capítulo, las cuales regularán los siguientes aspectos:

I. La densidad máxima;

II. El frente y la superficie mínimos del lote.

III. Restricción de construcción al frente de lote, en su caso;

IV. La modalidad de ocupación del lote habitacional multifamiliar;

V. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

VI. Las áreas de donación equivalente a área de equipamiento urbano y área verde;

VII. Los tipos de vialidad; y

El presente reglamento carece de validez oficial



VIII. Las condiciones mínimas de infraestructura y urbanización.

Artículo 120. Los Fraccionamientos de Interés Social, cumplirán con las siguientes normas:

I. Densidad. La densidad máxima total será de:

a) 60 viviendas por hectárea, en los de tipo unifamiliar sin la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador;

b) Hasta 120 viviendas por hectárea en los que se permita la mezcla habitacional unifamiliar y multifamiliar, estipulándose la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador.

c) Hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar debiéndose respetar hasta 5 niveles de construcción por edificio; en el caso de que el programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigente permita mayor número de niveles se podrá considerar; observando lo estipulado por el reglamento de construcción vigente

II. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

a) La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

b) En los casos en que se estipule la obligatoriedad de construcción de vivienda estructuralmente independiente por parte del desarrollador, la superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales, misma que podrá ser resuelta en 2 niveles incluyendo planta baja.

En los casos de Lotes tipo Dúplex que compartan muros medianeros la superficie mínima del lote será de 135 metros cuadrados y frente de 9.00 metros lineales.

c) La superficie de lotes multifamiliares con aprovechamiento distinto al mencionado en la fracción b) será determinado por el desarrollador en la superficie y configuración que se ajuste al proyecto propuesto, siempre que no se rebase la agrupación máxima de viviendas señalada por la densidad permisible para el fraccionamiento y se cumplan con las normas de edificación establecidas en el reglamento de construcciones respectivo.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

a) Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.1, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

El presente reglamento carece de validez oficial



b) Para lotes unifamiliares a los que refiere el inciso b) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.4, equivalente a una altura máxima de dos niveles.

c) Para lotes multifamiliares a los que refiere el inciso c) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre sí la mitad de la altura total de edificio como mínimo.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales podrán resolverse al interior del lote o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 150.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

El presente reglamento carece de validez oficial



Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.

Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 13.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 9.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 11.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 1.50 metros y arroyos de 8.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 200 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

El presente reglamento carece de validez oficial



- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento

Artículo 121. El fraccionamiento habitacional popular tendrá por objeto permitir a las familias con menores ingresos el acceso al suelo urbanizable.

Asimismo ejecutarán las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso la infraestructura primaria de manera gradual y cumplirán con las siguientes características:

I. Densidad. La densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea en uso habitacional unifamiliar.

II. Lotificación. La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

Cada lote deberá contar con un cajón de estacionamiento, los cuales podrán resolverse al interior del mismo o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 50.00 metros del paramento del lote.

IV. Usos.

El presente reglamento carece de validez oficial



- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura

El presente reglamento carece de validez oficial



urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica en un término no mayor a 5 años:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 122. Los Fraccionamientos Populares solo serán realizables a través de alguna organización ciudadana. Hará las veces de desarrollador por lo que refiere a la introducción de los servicios, previa cooperación de los beneficiarios de los lotes para el pago de los servicios públicos. Los particulares no podrán realizar fraccionamientos populares ni utilizar la tipología del lote popular para sus desarrollos.

Artículo 123. Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio cumplirán las siguientes características:

I. Densidad. Será de entre 30 y 50 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Se admiten lotes de 120 a 200 metros cuadrados de superficie con frente mínimo de 8.00 metros.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

El presente reglamento carece de validez oficial



a) Para lotes de 120 a 150 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

b) Para lotes de 151 a 200 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al 55% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

c) Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al 65% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destinos.

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no

El presente reglamento carece de validez oficial



procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;

El presente reglamento carece de validez oficial



- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;

- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 124. Los Fraccionamientos Habitacionales Residenciales cumplirán las siguientes características:

I. Densidad. Será de entre 20 y 30 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Se admiten lotes mayores a 200 metros cuadrados de superficie frente mínima de 10.00 m.

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.5, equivalente al 50% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.5, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

IV. Usos.

a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 23 % de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:



a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

b) El 8% del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;

El presente reglamento carece de validez oficial



- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

Artículo 125. Los Fraccionamientos Campestres Urbano Habitacional, cumplirán las siguientes normas:

I. Densidad. La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 600 metros cuadrados, con frentes no menores a 20.00 metros lineales;

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.4 equivalente a 40% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 0.8 equivalente a una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos.

a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado. b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

V. Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 15% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:



a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

b) Las vialidades secundarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

d) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas domiciliarias.

b) Red de energía eléctrica.

c) Red de alumbrado público.

d) Guarniciones.

e) Tratamiento en terracerías con material permeable.

f) Señalamiento y nomenclatura.

El presente reglamento carece de validez oficial



g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 126. Los Fraccionamientos Campestres Agropecuarios se podrán ubicar en zonas de reserva ecológica productiva, cumpliendo con las siguientes características:

I. Densidad. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.

II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 2,500 metros cuadrados, recomendándose frentes de 50.00 metros lineales;

III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.5 equivalente a 50% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.0 lo que equivale una altura máxima de dos niveles;

IV. Usos y destinos.

a) Se prohíbe cualquier uso distinto al habitacional, y

b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes.

V. Cesiones.

Se deberá ceder a favor del Municipio correspondiente:

a) El 8% de la superficie vendible para equipamiento urbano.

Los terrenos que se destinen para equipamiento urbano no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

VI. Vialidades.

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;

b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;



c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.

d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

VII. Infraestructura urbana. El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Agua resuelta a través de pozo domestico en cada lote, a cargo del propietario del lote; b) Red de energía eléctrica;

c) Red de alumbrado público;

d) Guarniciones;

e) Calles con tratamiento en terracería con material permeable;

f) Señalamiento y nomenclatura;

g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

Artículo 127. Los fraccionamientos Industriales estarán diseñados para alojar instalaciones de industria ligera, mediana y/o pesada y cumplirán las siguientes características:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;

b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500 y 10,000 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;

c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.

d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

II. Usos y destinos.

El presente reglamento carece de validez oficial



Hasta el 3% de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.8.

III. Cesiones. No se requerirán áreas de donación a favor del Municipio.

IV. Vialidades.

a) Las vialidades primarias medirán 30.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas y camellón de 3.00 metros. Los arroyos serán de 10.50 metros, cada uno con tres carriles de circulación.

b) Las vialidades secundarias medirán 20.00 metros de sección de paramento a paramento con banquetas de 3.00 metros las cuales usaran el 50% de áreas jardinadas y arroyos de 14.00 metros;

V. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua potable y tomas por lote;

b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra;

c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua;

d) Sistema de alcantarillado pluvial;

e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente;

f) Red de energía eléctrica;

g) Red de alumbrado público;

h) Guarniciones y banquetas;

i) Pavimentación de calles;

j) Jardinería y arborización;

k) Espuela de ferrocarril en su caso;

l) Señalamiento y nomenclatura; y

m) Casetas de vigilancia.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 128. Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

I. Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.5 por 2.5 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.

b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.5 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.

c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros. II. Usos y destinos.

a) Se permitirá el 5% de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio.

b) Se permitirá el 10% del área vendible para la creación de nichos y/o osarios para urnas.

III. Cesiones.

a) El 15 % del área vendible será donada al Municipio, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al 15%.

IV. Vialidades.

a) Las vialidades vehiculares interiores medirán 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 4.00 metros. Las banquetas contendrán el 30% de su área jardinada.

b) Se ubicarán áreas de estacionamiento a razón de un cajón por cada 15 fosas y/o 50.0 metros cuadrados de superficie vendible.

c) Los andadores medirán 4.00 m. de sección de paramento a paramento, los cuales contendrán el 25% de área jardinada.

V. Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;



- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c) Red de alcantarillado pluvial;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Ajardinamiento en vialidades vehiculares, andadores y banquetas;
- i) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros; y
- j) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 129. El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar a la autoridad competente, la "Orden de publicación" con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derechoso pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Licencia de uso de suelo vigente, expedida por la autoridad competente;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de:
 - a) croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida.

En caso de que el título de propiedad no consigne colindancia con vía pública existiendo ésta, el Municipio expedirá previamente la constancia respectiva.

- III. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas;

El presente reglamento carece de validez oficial



IV. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito con cédula profesional.

V. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

Artículo 130. De ser aprobada la solicitud, la autoridad competente elaborará la “Publicación” que deberá ser transcrito en los medios de difusión que a continuación se enuncian y que deberá contener: datos del propietario; datos del gestor, en su caso; datos del predio; uso del suelo solicitado; uso del suelo permitido por el programa de desarrollo urbano vigente; modalidades de ocupación del suelo, densidad, compatibilidad, COS y CUS-, así como cualquier otro dato de identificación que resulte relevante a juicio de la autoridad competente.

Dicha “Publicación” deberá difundirse:

I. Por una sola vez en la Gaceta Oficial del Estado;

II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de la región;

III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del Municipio correspondiente; y

IV. Adicionalmente, el interesado tendrá la obligación de colocar hasta la terminación de la obra un anuncio que señale el uso de suelo autorizado y las modalidades de ocupación permisibles así como el número de la orden de publicación y la fecha en que fue emitida.

Artículo 131. En caso de que la solicitud sea rechazada, la autoridad competente comunicará al solicitante por escrito los motivos de su determinación, y le señalará un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que fue realizada la notificación, para que la modifique o complemente de acuerdo a lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

Vencido el plazo sin respuesta por parte del solicitante, se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 132. En caso de existir inconformidad por terceros, harán saber su oposición por escrito ante la autoridad competente, en un plazo no mayor a 15 días naturales seguidos a la “Publicación”, exhibiendo la documentación que sustente su inconformidad.

La autoridad competente resolverá lo conducente en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la presentación de la inconformidad.

Para determinar la procedencia o improcedencia de la inconformidad sea necesario solicitar información a una autoridad distinta en materia jurídica de la que otorgue la autorización, el plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por 30 días hábiles más.



Artículo 133. Concluido el plazo a que hace referencia el artículo anterior, y sin que medie objeción por persona interesada, se procederá a la continuación del proceso para la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial.

Artículo 134. Para emitir la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, la autoridad competente considerará que:

I. Las áreas previstas de equipamiento urbano sean aptas para la edificación y dispongan de un acceso adecuado a las necesidades de la población recurrente, siendo atribución del Municipio determinar su ubicación;

II. No se considerarán áreas de donación para equipamiento, las zonas ajardinadas de las vialidades; aquellas en las que se ubiquen planta de tratamiento, pozos de agua, tanque de almacenamiento, áreas de jurisdicción federal y/o cualquier otra afectación al predio objeto de desarrollo.

III. No será sustituible la proporción de áreas de donación requeridas por demasía en superficie vial; y

IV. Las áreas verdes serán inalienables e inconstruibles y por ningún motivo podrá variarse su uso.

Artículo 135. La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

I. El parcelamiento propuesto por el solicitante, previa verificación de que el mismo cumple con la densidad, tamaño de lotes y demás especificaciones señaladas por tipo de fraccionamiento, y

II. El inicio de obra de urbanización consistente en: limpieza del terreno, trazo y nivelación de vialidades y conformación de plataformas.

Artículo 136. Para obtener la autorización del proyecto de Lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

I. Ejemplar original de la "Publicación" en los medios señalado en el artículo 154 de este Reglamento;

II. Factibilidad de integración vial y ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación -equipamiento urbano y áreas verdes-, en oficio y plano, expedida por autoridad municipal competente;



III. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;

IV. Anteproyecto de Lotificación con responsiva técnica de perito acreditado con cédula profesional, conteniendo cuando menos;

a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;

b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;

c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal y Municipal.

d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;

e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;

f) Secciones viales tipo en planta y corte;

g) Tipología de lotes;

h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;

i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y

j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS84 -INEGI-; así como 4 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito con cedula profesional.

V. Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes; y



VI. En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, este deberá ser autorizado por el organismo operador.

Artículo 137. Habiendo cumplido el trámite al que se refiere el artículo 204 del presente Reglamento, el solicitante podrá obtener de la autoridad competente el Dictamen técnico legal que fundamente el monto de una garantía. El Dictamen técnico-legal consiste en la recopilación en un solo documento que elabora la autoridad competente del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo. Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera- emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el perito responsable de obra; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de la misma.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente;
- II. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por Perito, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;
- III. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas- e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes; y
- IV. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y
- V. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 138. Obtenido el Dictamen técnico-legal, el desarrollador y la autoridad competente que otorgue la autorización a la que refiere el artículo 204 del presente Reglamento firmarán un Convenio que será

protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las

El presente reglamento carece de validez oficial



obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el Dictamen técnico legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma del mismo, el calendario de obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

Artículo 139. Cuando el fraccionador y/o desarrollador, por así convenir a su interés, pretenda modificar la Lotificación, previamente autorizada procederá a solicitar Autorización de Relotificación. Para ello deberá presentar a la autoridad competente lo siguiente:

I. La autorización del proyecto de lotificación;

II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad del o los inmuebles materia de la relotificación, en caso de que se hubiere expedido con anterioridad el traslado de dominio de los mismos. En esta última hipótesis, deberá incluir las anotaciones marginales a la escritura en la que se señalen las operaciones traslativas de dominio que a la fecha de solicitar la relotificación, se hubieran efectuado;

III. Factibilidad a cargo del Municipio acerca de la integración vial y la ubicación de áreas de donación, en caso de modificación a estas últimas o de trazo de vialidades;

IV. Plano del proyecto de relotificación firmado por Perito con cedula profesional;

V. Cuando se trate de modificación al proyecto de lotificación autorizado que implique la relotificación de hasta el 30% de la superficie vendible original siempre y cuando no incremente la densidad, COS, CUS, ni modifique el diseño de ubicación de áreas de donación, no será necesario renovar: a) Dictamen de desarrollo urbano integral sustentable; b) Resolutivo en materia de impacto ambiental, y c) Dictamen de riesgo por uso de suelo, emitido por la Secretaria de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Cuando dicho porcentaje sea mayor, será obligatoria la renovación de los dictámenes anteriores; y

VI. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 140. Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, la autoridad competente deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta

implique incremento de densidad mayor al 5% del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

Artículo 141. Cuando el fraccionador y/o desarrollador no pueda llevar a cabo el proyecto de Lotificación o Relotificación por motivos justificados y no exista afectación alguna a terceros, la autoridad competente podrá cancelar, a petición del mismo, las autorizaciones señaladas en la Ley y el presente Reglamento.

Si llegare a trasladar el dominio parcial o total del predio, estará obligado a declarar en la operación correspondiente que existen autorizaciones afectas al mismo, transmitiendo por tanto las obligaciones generadas al o los adquirentes.

En el caso de estos últimos, podrán solicitar la cancelación referida en tanto no produzca afectación a terceros.

La autoridad vigilará la subrogación de derechos sobre uso, ocupación y parcelamiento de terrenos, a efecto de no lesionar intereses de terceros.

SECCIÓN TERCERA DE LAS GARANTÍAS

Artículo 142. Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la autoridad competente, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere este Reglamento. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

- a) Fianza;
- b) Hipoteca; y/o
- c) Retención de hasta el 30% del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 143. La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el 100% del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor de la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

Artículo 144. En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, esta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aún cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Secretaría a través de la Dirección seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización. Esta forma de garantía sólo procederá cuando a juicio de la Dirección el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado. Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

Artículo 145. Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitivo por parte de la autoridad competente para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de 24 meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

Artículo 146. En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la autoridad competente, con

El presente reglamento carece de validez oficial



treinta días de anticipación al vencimiento del mismo, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente. Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por Perito, así como el calendario de obra respectivo.

De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

Artículo 147. El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el 25% de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario. Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar.

II. Listado de los lotes para traslado.

III. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

Artículo 148. Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en los mismos.

Artículo 149. Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas.

El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;

II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;

El presente reglamento carece de validez oficial



- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega Recepción Final.

El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el H. Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

Artículo 150. En los casos en los que los proyectos de fraccionamiento que rebasen el proyecto de 500 viviendas se considerará un Convenio de Plan Maestro, el cual se realizará con el Municipio, Organismos Operadores, Estado y Fraccionador y/o Desarrollador; con el objeto de realizar una planeación coordinada del desarrollo del fraccionamiento, así como las etapas de entrega de las obras validadas por las autoridades competentes.

SECCIÓN CUARTA DE LA ENAJENACIÓN DE LOS LOTES

Artículo 151. El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido allí el 25% inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el 10% restante.



Artículo 152. Para obtener el traslado de dominio parcial y/o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior, los siguientes documentos:

I. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;

II. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio; y

III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

SECCIÓN QUINTA DE LAS DONACIONES

Artículo 153. El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno señaladas en el apartado Destinos, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación no requerirá de la aprobación ante el H. Cabildo.

Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, a juicio de la Secretaría a través de la Dirección, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno correspondan a lo señalado por este Reglamento, previo avalúo comercial emitido por un perito evaluador debidamente certificado, asimismo en caso de pretender cubrir al Municipio correspondiente lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Veracruz. No procederá esta

condición cuando se trate de vías públicas. Lo anterior deberá ser validado y aprobado en su caso por el H. Cabildo.

Si por alguna circunstancia el fraccionador y/o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Municipio respectivo, independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 154. Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas éstas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Secretaría a través de la Dirección, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador.

Artículo 155. La Secretaría a través de la Dirección convocará, en un lapso no mayor a 30 días naturales, al fraccionador y/o desarrollador y al Municipio que corresponda al lugar donde se ubica el fraccionamiento para la formalización de su recepción final.

Artículo 156. Contando con el Acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Secretaría a través de la Dirección la Autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

Artículo 157. Los Notarios Públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

Artículo 158. Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de Lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el Dictamen técnico legal referido en este Reglamento.

Artículo 159. Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

CAPÍTULO VI REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 160. La Secretaría a través de la Dirección, participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, y que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley de Protección Civil, ambas aplicables para la esfera local.



Artículo 161. La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano de la entidad, siempre y cuando no sean invasiones a predios de propiedad pública, social o privada y en los siguientes casos:

I. El área a regularizar se encuentra contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso.

II. El área a regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, vigentes.

En su caso cuenten con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas.

III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, la Secretaría a través de la Dirección dictaminará su factibilidad.

IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

Artículo 162. La Secretaría a través de la Dirección en coordinación con la Federación y los Municipios establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación. II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos. III. Elaborar acciones técnicas y legales a través de convenios urbanísticos en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o poseedores de los predios ocupados y que serán necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios urbanísticos garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso. En los casos de actores urbanos reincidentes, la Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y/o los Municipios, según sea el caso, denunciará la creación de asentamientos humanos irregulares y promoverá la imposición de las sanciones correspondientes; IV. Prohibir la ocupación de zonas de riesgo a través de la denuncia de la creación de asentamientos humanos irregulares, y

V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado.

El presente reglamento carece de validez oficial



Artículo 163. En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo a lo siguiente:

I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al 50% de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con Dictamen Técnico de uso de suelo favorable, emitido por la autoridad competente y en los términos del presente Reglamento;

III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los avecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean propiedad de algún otro predio en el mismo sitio;

IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar la superficie mínima reglamentaria; y

V. La Dirección promoverá que en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

Artículo 164. En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales y/o federales y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, la Secretaría a través de la Dirección analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la Federación y los Municipios, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las Leyes y autoridades competentes en materia Agraria.

Artículo 165. La regularización de un asentamiento humano no será procedente en los términos que señala el artículo 34 de la Ley.

TÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 166. El particular podrá interponer, cuando convenga a sus intereses, los medios de impugnación, mismos que están previstos en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado.