

ciones señaladas en la Ley, así como en la Ley Orgánica del Municipio Libre en su capítulo respectivo.

Con independencia de las demás responsabilidades civiles o de otra naturaleza y de las penas a que se hagan acreedores si sus conductas corresponden a los supuestos descritos en otros ordenamientos civiles, administrativos o penales.

Artículo 52. Se concederá la garantía de audiencia a todo servidor público del H. Ayuntamiento antes de la aplicación de las sanciones administrativas que se deriven por el incumplimiento a las disposiciones de la Ley, los Lineamientos emitidos por el Instituto y este Reglamento.

NOTA: HACIENDO REFERENCIA A EL LINEAMIENTO OCTAVO DE LOS LINEAMIENTOS QUE DEBERÁN OBSERVAR LOS SUJETOS OBLIGADOS POR LA LEY DE TRANSPARENCIA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE PARA CLASIFICAR INFORMACIÓN RESERVADA Y CONFIDENCIAL, CADA AYUNTAMIENTO DETERMINARÁ SI SERÁ LA UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA O EL COMITÉ DE INFORMACIÓN DE ACCESO RESTRINGIDO EL QUE PREPARE LAS VERSIONES PÚBLICAS DE LOS DOCUMENTOS Y EXPEDIENTES QUE CONTENGAN PARTES O SECCIONES RESERVADAS O CONFIDENCIALES CONFORME A LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 12 Y 17 DE LA LEY. UNA VEZ TOMADA ESTA DECISIÓN, DEBERÁ DE INCLUIRSE DICHA DETERMINACIÓN EN EL APARTADO QUE LE CORRESPONDA EN ESTE REGLAMENTO.

TRANSITORIOS

Artículo primero. El presente reglamento, entrará en vigor tres días después de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.

Artículo segundo: A más tardar el 01 de agosto de 2009, se podrán presentar las solicitudes de acceso a la información pública y modificación o supresión de datos personales a través del Sistema INFOMEX-VERACRUZ.

Dado en la sala de sesiones del Cabildo del ayuntamiento del municipio de, San Andrés Tuxtla, Veracruz, a diecinueve de diciembre del dos mil ocho.

Presidente Municipal

Síndico único regidor

Regidores

Secretario del H. Ayuntamiento

H. AYUNTAMIENTO DE COSCOMATEPEC, VER.

REGLAMENTO MUNICIPAL DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

H. COSCOMATEPEC DE BRAVO, VER.

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Del Objeto del Reglamento

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento son de orden público, interés social y observancia general en el municipio de la H. Coscomatepec de bravo, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y tiene por objeto Reglamentar la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda, en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos y la planeación de Desarrollo Urbano y Regional.

De las denominaciones

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Ley, a la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda del Estado de Veracruz-Llave.

II. Reglamento Municipal, al presente ordenamiento.

III. Secretaría, a la Secretaría de Desarrollo Social y Medio Ambiente.

IV. Ayuntamiento, al Gobierno municipal de la H. Coscomatepec de Bravo.

V. Municipio, a la circunscripción territorial que gobierna el Ayuntamiento.

VI. Estado, al Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

VII. Instituto, al Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda.

VIII. Instancias Gubernamentales, a las unidades administrativas federales, estatales y municipales que concurran en los procesos de dictaminación y autorización a que se refiere este Reglamento.

IX. Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, al instrumento de ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo regional y urbano de los centros de población dentro del municipio.

X. Predio, al terreno sin construcción.

XI. Inmueble, al terreno y construcciones en él existentes.

XII. Lote, a la fracción de terreno resultante de una autorización de fusión o división del suelo.

XIII. Registro Municipal, al Registro Municipal de Información Urbana y Regional.

XIV. Asentamiento Humano, al establecimiento de un conglomerado, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y artificiales que lo integran.

XV. Centro de Población, las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizables, las que reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de prevención natural y ecología, prevención.

XVI. Usos, a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o áreas o inmuebles de un centro de población y su área de expansión.

XVII. Destinos, a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión.

XVIII. Construcción, a toda obra o instalación que transforme al estado actual o natural de cualquier predio dentro del territorio municipal con el objeto de servir a las actividades humanas.

XIX. Infraestructura Urbana, a las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementaria necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliaria, energía eléctrica, alumbrado público, el desarrollo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

XX. Zonificación, a la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo

XXI. Urbanización, al proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y las vialidades

en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.

XXII. Regularización de la Tenencia de la Tierra, al proceso de titulación para dar certeza jurídica a la posesión del suelo.

XXIII. Reservas Territoriales, a las áreas de un centro de población que serán destinadas para su crecimiento.

XXIV. Equipamiento Urbano, al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario de utilización pública, que permitan prestar a la población los servicios públicos y desarrollar las actividades económicas y de bienestar social.

XXV. Perito, al profesionalista que adquiere ésta calidad en virtud de haber sido autorizada su inscripción en el Registro Municipal de Información Urbana y Regional.

CAPÍTULO II

DE LAS COMPETENCIAS Y DE LAS AUTORIZACIONES

De las Competencias

Artículo 3. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento corresponde al Ayuntamiento y a sus unidades administrativas vinculadas con la materia del desarrollo urbano en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

De la Obligación de Obtener Autorizaciones

Artículo 4. Toda acción que signifique la fusión o división del suelo, la construcción en sobre o bajo la tierra, y cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso requerirán de la autorización previa y expresa del Ayuntamiento en los términos de la ley y su reglamentación.

Del Carácter y Propósito de las Autorizaciones

Artículo 5. Las autorizaciones a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, son instrumentos para la administración y control del Desarrollo Urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas las normas limitaciones y prohibiciones en ellas establecidas, quedando sus titulares obligados a su cumplimiento. El Ayuntamiento, en las autorizaciones o dictámenes que expida, señalará las restricciones conducentes del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Ferrocarriles Nacionales de México, Comisión Nacional del Agua, Instituto de Antropología e Historia y otras dependencias u organismos de carácter federal, estatal o municipal, y podrá solicitar de otras autorida-

des los dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos para apoyar los actos administrativos que emita.

De las Reglas Comunes a Todo Trámite o Gestión

Artículo 6. El trámite o gestión para obtener las autorizaciones y dictámenes estará sujeto a las siguientes reglas específicas:

I. Las solicitudes deberán contener:

A) Datos de identificación del predio o inmueble; su ubicación y, en su caso, la distancia de éste a la esquina más próxima o a elementos fijos de referencia; los nombres de las calles que delimiten la manzana y su orientación; sus dimensiones y medidas, y en su caso, el nombre con el que se le conozca.

B) Nombre completo de la persona física o moral solicitante y, en su caso, el de su representante legal, quienes deberán acreditar su personalidad.

C) Domicilio en el Municipio de Coscomatepec de Bravo, Estado de Veracruz-Llave para recibir notificaciones, así como número telefónico o dirección de correo electrónico, si se tuvieren, u otro medio de comunicación.

D) Tipo de autorización o dictamen a que se refiera y referencia de los documentos que se acompañan, así como la justificación del pedimento.

E) En caso de anexos gráficos y/o cartográficos, deberán entregarse dos tantos en material reproducible, salvo que este Reglamento especifique un número o un material diferente, de acuerdo al trámite de que se trate.

F) Lugar y fecha, así como firma del solicitante o de su representante legal.

II. Toda solicitud deberá acompañarse de una copia cotejada de la identificación del o los solicitantes, quienes podrán acreditarse mediante credencial oficial vigente que cuente con fotografía.

III. De cada trámite o gestión se integrará un expediente que contendrá un tanto de la documentación requerida, sea en original, copia certificada o copia simple cotejada. No se exigirá documentación que ya hubiera sido requerida y obre en su expediente, debiendo proporcionar el solicitante, en su caso, los datos necesarios para su identificación.

IV. Los plazos establecidos por este Reglamento se entenderán contados en días hábiles.

V. Las autorizaciones y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa de este Reglamento.

VI. Las autorizaciones y dictámenes además de los datos señalados en los incisos A), B) y C), de la fracción I de este

artículo, contendrán el número de identificación del expediente que le corresponda, el lugar y fecha de expedición, así como el nombre, firma y cargo del servidor público que los expida.

De las Modalidades a la Propiedad y sus Limitaciones

Artículo 7. Los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal serán ejercidos por su titular con las limitaciones y modalidades establecidas por la Ley, los programas que regula y demás ordenamientos relativos.

De la Utilización de Tierras Ejidales o Comunales

Artículo 8. Las tierras cualesquiera que fuera su régimen jurídico, que se encuentren en explotación mineral, agrícola o forestal, o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades. En su caso, su incorporación al proceso de crecimiento de los centros de población se sujetará a las previsiones contenidas en las disposiciones aplicables y en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano. Toda acción que signifique la utilización de las tierras ejidales o comunales con fines urbanos, tales como apertura de calles, fraccionamientos, fusiones y subdivisiones de predios, condominios o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares urbanos de propiedad privada de los ejidos o bienes comunales, se sujetará a las disposiciones de la Ley, este Reglamento, el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y demás normatividad aplicable, independientemente de las medidas previstas en la legislación en materia agraria. Las tierras ejidales o comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas contempladas en la Ley. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en el municipio, y sean de interés de la federación o de jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que disponga la Ley, y el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

De los Documentos para Acreditar la Propiedad o Posesión

Artículo 9. Los documentos legales que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, serán: escrituras públicas o resoluciones judiciales o administrativas, inscritas en el Registro Público de la Propiedad y que contengan los datos de su inscripción. Tratándose de propiedad social, se podrá acreditar mediante los documentos idóneos reconocidos por la legislación agraria.

De los Cotejos

Artículo 10. Para la obtención de autorizaciones y dictámenes, los solicitantes presentarán en original o copia certificada por fedatario público, los documentos legales que acrediten la propiedad de los predios o inmuebles de que se trate, su personalidad y la de sus representantes legales; y todos aquellos otros relacionados con los distintos trámites de que se trate. Las autoridades podrán admitir para su cotejo copia simple legible, sin tachaduras ni enmendaduras de dichos documentos originales o certificados, devolviendo éstos a su representante.

Los únicos facultados para autorizar con su firma los cotejos a que se refiere este artículo, serán lo titulares de las dependencias municipales responsables de los trámites correspondientes.

El cotejo de los documentos contendrá el lugar, la fecha, el nombre, la firma y el cargo del funcionario que coteja, el número del expediente al que se integra o, en su caso, el asunto

Artículo 11. Las autoridades administrativas podrán certificar los documentos que obren en sus archivos tratándose de requerimientos de autoridades de que se trate y el número de fojas cotejadas jurisdiccionales.

CAPÍTULO III

DE LAS CERTIFICACIONES De la Participación Ciudadana

De la Participación Ciudadana en la Formulación, Modificación y Vigilancia del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y de los Usos del suelo

Artículo 12. Los ciudadanos del municipio, los colegios de profesionistas, las asociaciones de colonos y demás agrupaciones u organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, tienen el derecho de participar de forma libre y directa, en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades respectivas, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de ocupación del mismo y de las normas establecidas en la Ley y en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano. Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en la Ley, este Reglamento y el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, no requerirán para su validez, el visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de las organizaciones anteriormente señaladas.

De los Objetivos de la Participación Ciudadana

Artículo 13. La participación ciudadana en el municipio, tendrá los siguientes objetivos:

I. Fortalecer en forma permanente y eficaz la comunicación y coordinación entre el gobierno municipal con la comunidad, en las acciones de formulación o modificación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, así como en la vigilancia de los usos y destinos del suelo.

II. Promover la participación ciudadana para la protección del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de los centros de población del municipio; la preservación del ambiente; y la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en el municipio.

III. Fortalecer la acción municipal en materia de desarrollo urbano y regional y la prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad, en términos de los ordenamientos legales aplicables.

De los Organismos de Consulta y de Participación Ciudadana

Artículo 14. El municipio promoverá la constitución formal de grupos sociales que participen en el desarrollo urbano y regional y de ordenamiento de los centros de población del municipio, bajo cualquier forma jurídica de organización. Dichos grupos y organismos públicos de consulta y de participación ciudadana y vecinal serán:

I. Consejo Consultivo Municipal.

II. Comités, organizaciones u organismos de participación ciudadana y vecinal.

III. Las asociaciones de vecinos constituidas conforme a las disposiciones legales aplicables.

Del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 15. El Consejo Consultivo municipal funcionará como un organismo de participación social en materia de desarrollo urbano y regional, y tendrá como objeto fungir como foro de análisis y opinión entre las autoridades municipales con los sectores social y privado.

De la Integración del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 16. El Consejo Consultivo municipal estará integrado por:

I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal.

II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

III. Hasta cinco consejeros, que serán invitados por el Presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales del municipio, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia. Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales. El Secretario Técnico suplirá en sus funciones al Presidente.

De las Sesiones del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 17. El Consejo Consultivo municipal sesionará cuando menos dos veces al año.

De las Atribuciones del Consejo Consultivo Municipal

Artículo 18. El Consejo Consultivo municipal tendrá las siguientes atribuciones.

I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas que, en materia de desarrollo regional y urbano, presenten personas o grupos de la comunidad de todo el municipio.

II. Opinar sobre el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

III. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el Presidente.

TÍTULO II

DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO

CAPÍTULO I

DEL CONTENIDO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO

Artículo 19. El Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano contendrá:

Presentación

I. Marco Jurídico.

II. Congruencia con los instrumentos estatales de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

IV. Diagnóstico y pronóstico.

a. El medio físico-natural.

b. Aspectos sociales.

c. Aspectos económicos.

d. Aspectos territoriales.

e. Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

f. Usos del suelo.

g. Aspectos ambientales.

h. Síntesis del diagnóstico y pronóstico

V. Evaluación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano vigente, en su caso.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

a. Territoriales.

b. Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos.

a. De inducción y fomento.

b. De regulación.

c. De organización y coordinación.

d. Financieras.

X. Anexo gráfico.

XI. Epílogo.

De los Programas Parciales Intraurbanos

Artículo 20. Los programas parciales intraurbanos se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables de los centros de población del municipio, así como para la conservación y mejoramiento de sus áreas urbanas; para precisar los usos del suelo en sectores urbanos determinados; y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciera necesario

Del Contenido de los Programas Parciales Intraurbanos

Artículo 21. Los programas parciales intraurbanos tendrán el contenido siguiente:

Presentación.

I. Marco Jurídico.

II. Congruencia con los niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

a. Delimitación de la zona.
b. Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

IV. Diagnóstico y pronóstico.

- a. El medio físico-natural.
- b. Aspectos sociales.
- c. Aspectos económicos.
- d. Aspectos territoriales.
- e. Usos del suelo.
- f. Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- g. Suelo y vivienda.
- h. Aspectos ambientales.
- i. Riesgos.
- j. Imagen urbana.
- k. Patrimonio Histórico, artístico y cultural.
- l. Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación de programa parcial intraurbano vigente, en su caso.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

- a. Territoriales.
- b. Sectoriales.

VIII. Zonificación del programa parcial intraurbano.

- a. Usos del suelo y su zonificación.
- b. Normas de uso y aprovechamiento del suelo.
- c. Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

IX. Diseño urbano, en su caso.

X. Metas y proyectos estratégicos.

XI. Instrumentos:

- a. De inducción y fomento.
- b. De regulación.
- c. De organización y coordinación.
- d. Financieros.

XII. Anexo gráfico y carta urbana.

XIII. Epílogo.

Los programas parciales intraurbanos no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano del cual se deriven.

Artículo 22. Los planos que formen parte integrante del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, así como de los programas parciales intraurbanos, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certifica-

ción de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

I. Referencia al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano o parcial intraurbano al que pertenece y localización del ámbito geográfico que cubre.

II. Autoridad que lo formula.

III. Logotipo del Municipio.

IV. Denominación del plano.

V. Número del plano y clave de identificación.

VI. Simbología básica.

VII. Simbología temática.

VIII. Fuentes de información.

IX. Escala gráfica y datos cartográficos.

X. Referencia al acuerdo de aprobación por el cabildo y a la fecha de publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.

XI. Referencia a los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el Registro Estatal de Información Urbana y en el Registro Municipal de Información Urbana.

XII. Nombre y firma de los titulares de las dependencias municipales que intervengan en la elaboración de los programas. Los planos serán suscritos por el Presidente Municipal y el Secretario del Ayuntamiento.

CAPÍTULO II

DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO Y DE LOS PROGRAMAS PARCIALES INTRAURBANOS

De los Alcances del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y los Programas Parciales Intraurbanos

Artículo 23. El Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y los programas parciales intraurbanos deberán incluir instrumentos de ejecución de las políticas y estrategias para el logro de sus objetos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar; se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles y podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los mismos. Los instrumentos de ejecución de los programas, se aprobarán por el Ayuntamiento en sesión de cabildo.

De las Materias de los Instrumentos de Ejecución

Artículo 24. Los instrumentos podrán referirse a todo o a una parte del territorio municipal y versar, entre otras, sobre las materias siguientes:

- I. Reservas territoriales.
- II. Regularización de la tenencia de tierra.
- III. Vivienda.
- IV. Industria y comercio.
- V. Turismo.
- VI. Vialidad y transporte.
- VII. Ejecución y operación de servicios públicos, de infraestructura y de equipamiento urbano.
- VIII. Las demás materias que fuesen necesarias.

Del contenido de los instrumentos de ejecución.

Artículo 25. Los instrumentos contendrán:

- I. La referencia al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y a su viabilidad política y financiera.
- II. Los objetivos y metas que se persiguen.
- III. Las dependencias municipales responsables de su ejecución.
- IV. Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso.
- V. La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos y la referencia a los recursos necesarios.
- VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.
- VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.

CAPÍTULO III DEL REGISTRO MUNICIPAL

Del Registro Municipal

Artículo 26. El Registro Municipal estará a cargo de la dependencia municipal competente, en el cual se registrarán los reglamentos y normas técnicas correspondientes y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten en apoyo

al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, así como del registro de peritos responsables de autorizaciones y obras.

Del Objeto del Registro Municipal

Artículo 27. El registro Municipal tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a los actos que sustenten el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el municipio.

CAPÍTULO IV DE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO

Del Procedimiento para la Formulación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 28. El Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y los programas parciales que se deriven de ellos, observarán el siguiente procedimiento.

I. El Ayuntamiento formulará el proyecto con la participación que corresponda de las dependencias municipales en materia de desarrollo urbano, población, suelo, protección al ambiente, vialidad, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, protección civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, desarrollo económico, y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como las demás que resulten necesarias con el fin de imprimirle un carácter integral que propicie el desarrollo regional y urbano sustentable en el municipio.

II. Las instancias municipales participantes en la elaboración del proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano emitirán sus observaciones sobre los criterios y normas técnicas de sus respectivas materias. De no emitirse ninguna observación, se entenderán aceptados los términos del proyecto y este se tendrá por concluido y se procederá a dar aviso público del proceso de consulta.

III. El proyecto del programa estará disponible, durante un mes contado a partir del día siguiente en que se dé el aviso público de la consulta, en el palacio municipal o en el lugar que se designe para tal efecto; durante dicho procedimiento, el ayuntamiento organizara al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto del programa para recabar la consulta y opinión de los ciudadanos.

IV. Durante el plazo señalado, el Ayuntamiento recibirá las propuestas que por escrito, o de manera verbal, se hayan plan-

teado e incorporará al proyecto las que resulten atendibles, y elaborará el documento definitivo del programa.

V. Cumplido lo anterior, el Presidente Municipal propondrá su aprobación al ayuntamiento en sesión de cabildo del proyecto del programa con todos sus antecedentes.

Del Aviso Público para el Inicio del Proceso de Consulta del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 29. El aviso público para el inicio del proceso de consulta para la aprobación del programa, contendrá:

- I. Fecha de inicio y plazo del periodo de consulta.
- II. Unidad administrativa responsable de la consulta.

III. Domicilio o, en su caso, dirección electrónica, donde los ciudadanos podrán hacer llegar planteamientos y sugerencias y donde se mantendrá el proyecto del programa para su consulta.

IV. Fechas y lugares de realización de las audiencias públicas.

El Ayuntamiento dispondrá de los medios a su alcance para dar a conocer el aviso público a que refiere este artículo.

De la Evaluación y Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 30. El Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano deberá mantenerse actualizado, por lo que, en consecuencia, estará sometido a un proceso permanente de evaluación, para promover, controlar y, en su caso, corregir su ejecución. El sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el municipio, tendrá como propósito establecer la situación, problemática y perspectivas del desarrollo urbano y regional municipal, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano. La evaluación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y comprenderá el análisis y juicio crítico del su cumplimiento y avance respecto a:

- I. Los objetivos y metas planteadas.
- II. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo.
- III. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio.
- IV. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el programa.

V. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los objetivos y acciones señaladas a corto plazo.

De la Publicación del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 31. Aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano deberá ser publicado en la *Gaceta Oficial* del estado y en la *Gaceta Municipal*.

El Presidente Municipal ordenará la inscripción del programa en el Registro Estatal dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación.

De la Difusión del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 32. Para su difusión, el Ayuntamiento, además de la *Gaceta municipal*, podrá utilizar otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia del programa. Así mismo lo mantendrá disponible en el Registro Municipal y en las oficinas públicas que correspondan, para su consulta.

TÍTULO III

DE LAS RESERVAS TERRITORIALES Y DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA SU ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

De las Reservas Territoriales

Artículo 33. El Ayuntamiento, de manera concurrente y coordinada con los gobiernos federal y estatal, según corresponda, establecerá los programas, realizará las acciones e instrumentará los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios en áreas urbanas y urbanizables para constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano, vivienda, comercio y servicios, turismo, industria y actividades portuarias, en su caso, con el objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y Reservas Territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra.
- II. Evitar la especulación del suelo apto para el desarrollo urbano.
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos.

IV. Garantizar la incorporación y disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determine el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y asegurar su cumplimiento.

Del Derecho de Preferencia para la Adquisición de Reservas Territoriales

Artículo 34. El Ayuntamiento tendrá derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial administrativo, conforme lo siguiente:

Los propietarios de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas, deberán notificar la propuesta de enajenación o remate al Ayuntamiento, dando a conocer el monto de la operación. El plazo para que el ayuntamiento ejerza su derecho de preferencia será conforme lo establece la normatividad de la materia.

De la Constitución de las Reservas Territoriales

Artículo 35. La constitución de Reservas Territoriales podrá realizarse sobre cualquier superficie apta y compatible con las previsiones contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, debiendo considerar los siguientes aspectos:

I. Los requerimientos de suelo necesarios para la conservación, mejoramiento y expansión urbana de los centros de población del municipio;

II. El inventario y delimitación de las zonas y áreas consideradas como aptas para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo en las zonas de reservas territoriales;

IV. Las acciones e inversiones a que se comprometan el Gobierno federal, el gobierno del estado, el municipio y en su caso, el sector social y privado;

V. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y las Reservas Territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

De la Declaratoria para la Constitución de las Reservas Territoriales

Artículo 36. La declaratoria correspondiente para la constitución e incorporación de Reservas Territoriales, deberá contener:

I. Ubicación y superficie de las zonas comprendidas dentro de las Reservas Territoriales, definidas conforme a la normatividad expedida por Catastro del Estado, relativas a la georeferenciación y levantamientos topográficos, misma que estará integrada por:

A) Poligonal envolvente con vértices georeferenciados dentro del sistema cartográfico estatal;

B) Altimetría del terreno;

C) Descripción técnica de desarrollo de la poligonal envolvente, mencionando las coordenadas UTM, croquis y descripción de los monumentos de cada vértice, así como la dirección (acimutes), distancias y colindancias que definan el apeo y deslinde inequívoco de las Reservas Territoriales; y

D) Plano catastral impreso y en medio digital, que contenga denominación, superficie y ubicación geográfica de los predios y régimen de propiedad a la que pertenecen.

II. Los usos y destinos establecidos para el aprovechamiento de las reservas territoriales; y

III. Las restricciones a que deberán sujetarse los propietarios de los predios, debiéndose incluir cuando menos las siguientes:

A) La imposibilidad de utilizar el predio en acciones distintas a las señaladas en la declaratoria;

B) La obligación del catastro estatal o municipal y de las autoridades registrales correspondientes, de observar los usos, destinos y restricciones contenidas en la declaratoria de constitución de Reservas Territoriales; y

D) La prevención de que los actos contrarios al decreto de constitución de Reservas Territoriales, estarán afectados de nulidad absoluta.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 37. El Ayuntamiento, en coordinación con los gobiernos federal y estatal, según corresponda, participara en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la titulación de los predios de asentamientos humanos, así como la propiedad inmobiliaria de predios rústicos de propiedad particular, para con ello brindar certeza jurí-

dica a sus poseionarios y coordinar acciones de mejoramiento urbano en los centros de población del municipio; en el que se establecerán las bases y el procedimiento requerido para dicha regularización, de conformidad con la legislación aplicable.

De las Normas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 38. La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

I. Se deberá proceder conforme al programa de incorporación aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos que cuenten con el dictamen favorable respectivo y el correspondiente certificado de derechos urbanos y de quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble, dentro de los términos y condiciones que otorguen las leyes para su legalización de acuerdo con el origen de la tenencia de la tierra

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, el programa de incorporación respectivo y el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano; y

IV. Los predios rústicos que carezcan de título de propiedad, podrán ser regularizados en los términos y condiciones que otorga la ley en la materia.

De la Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 39. El Ayuntamiento se coordinará con los gobiernos federal y estatal para realizar las acciones de regularización de los asentamientos humanos para su incorporación al desarrollo urbano de la entidad.

De la Incorporación de los Asentamientos Humanos

Artículo 40. La regularización de los asentamientos humanos se considerará como un programa de mejoramiento urbano; su ejecución comprenderá un conjunto de acciones integrales, sistemáticas y continuas, contenidas en un programa de regularización de los asentamientos humanos, que sean susceptibles de adecuarse a los lineamientos del Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

De los Objetivos de la Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 41. Los programas de regularización de los asentamientos humanos, persiguen los siguientes objetivos:

I. Reordenar áreas deterioradas, física o funcionalmente, de los centros de población del Municipio;

II. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población;

III. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano; y

IV. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa de incorporación al desarrollo urbano, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y dotación de servicios urbanos requeridos en las localidades.

Del Proceso de Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 42. Para iniciar un programa de regularización de los asentamientos humanos, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

I. Los residentes o poseionarios deberán solicitar su incorporación, aportar información relativa al asentamiento humano; asimismo, deberán estar organizados y reconocidos por el Ayuntamiento.

II. Se levantará previamente, en forma coordinada con las autoridades estatales, el censo o padrón que incluya a los mismos; y

III. La zona objeto de dicho programa deberá contar con una densidad de construcción no menor al 50%.

Del Contenido del Programa de Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 43. Los programas de regularización de los asentamientos humanos, contendrán en forma simplificada, los elementos estructurales a que se refiere el artículo anterior, además de lo siguiente:

I. Plano de traza urbana autorizado por el Ayuntamiento, conteniendo los siguientes elementos:

A) Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial y recursos naturales, entre otros;

B) Censo de residentes o poseionarios;

C) Lote tipo, de acuerdo con las características urbanísticas y el alineamiento de cada asentamiento;

D) Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;

E) Densidades de construcción; y
 F) Propuesta de subdivisión y en su caso, la reorganización de los lotes.

II. Justificación técnica y jurídica de la incorporación;

III. Congruencia con las normas de zonificación contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

IV. Justificación del beneficio y utilidad social.

De la Declaración de Procedencia para la Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 44. El Ayuntamiento aprobará, previa declaración de procedencia del Instituto y de la dependencia encargada del desarrollo urbano del Ayuntamiento, así como de los organismos regularizadores de la tierra, la regularización de los asentamientos humanos. En consecuencia, expedirá certificados de derechos urbanos a cada poseionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupe. Con base en dicho acuerdo, se llevará a cabo el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra. En caso de ser negativa la declaración de procedencia, se procederá de inmediato a notificar a la autoridad competente, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

De la Expropiación de Tierras para la Regularización de los Asentamientos Humanos

Artículo 45. En el caso de que el Asentamiento Humano se encuentre en terrenos ejidales o comunales y que éstos terrenos o áreas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público, el Ayuntamiento analizará tal situación y promoverá en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio para su regularización.

TÍTULO CUARTO

DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y DE LAS DISPOSICIONES PARA SU OCUPACIÓN Y ORDENAMIENTO

CAPÍTULO I

DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

De la Clasificación del Territorio

Artículo 46. Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio municipal y en sus cen-

tros de población, el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano clasificará el suelo en:

I. Áreas urbanas: son las constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios.

II. Áreas urbanizables: son las previstas para el crecimiento de los centros de población del Municipio por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello. Las áreas urbanizables no programadas son aquellas que con tal carácter podrán determinarse en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano y tendrán por objeto la adecuada incorporación a la estructura urbana del mismo, requiriendo de un estudio que precise las condiciones que en materia de servicios e infraestructura, vialidad y equipamiento deban generarse, a efecto de garantizar su integración al proceso de desarrollo urbano ordenado de los centros de población del Municipio.

III. Áreas no urbanizables: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre; los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse, las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, así como los terrenos ubicados por encima de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables defina el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano en atención a políticas y estrategias de ordenación territorial y desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y DE LAS RESERVAS

De las Áreas no Urbanizables

Artículo 47. Las áreas no urbanizables se sujetarán a las normas siguientes:

I. Se prohíbe dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como dividir las y fusionar las con fines urbanos.

II. Para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para acopio, se permitirá la construcción de

caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos.

III. Se permitirán igualmente los edificios e instalaciones definitivas o provisionales necesarias para los usos a que se refiere la fracción anterior, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia.

IV. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas.

V. Se permitirá una vivienda y sus instalaciones de apoyo por cada predio localizado en estas áreas, debiendo en todos los casos prevalecer el aprovechamiento del suelo en sus fines no urbanos y de conformidad con las disposiciones aplicables del plan de desarrollo regional y urbano correspondiente.

VI. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas podrán ser sólo objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con éste reglamento.

De las Normas Aplicables en las Áreas con Usos Urbanos ubicadas Fuera de los Límites de los Centros de Población

Artículo 48. Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos y que no se trate de las clasificadas como no urbanizables, observarán las normas siguientes:

I. Se permitirá la instalación de depósitos de combustible y de industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de factibilidad regional, debiéndose prever un área de amortiguamiento en la que no se permitirá ningún tipo de construcción.

II. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas.

III. Se podrá autorizar la ejecución de fraccionamientos y lotificaciones habitacionales campestres.

IV. Se permitirá la construcción de edificios e instalaciones de apoyo a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o minera, así como los indispensables para el aprovechamiento, mante-

nimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia.

V. Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción.

VI. Se permitirán asimismo los cementerios y crematorios.

VII. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, sólo podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con éste reglamento.

VIII. Las áreas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos, quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenamiento ecológico que se establezca en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

De los Convenios Urbanísticos

Artículo 49. Los convenios urbanísticos se sujetarán a lo siguiente:

I. Tendrán por objeto precisar las bases para la incorporación de predios ubicados en áreas urbanizables no programadas, al crecimiento de un centro de población del Municipio o la modificación del uso y aprovechamiento del suelo de áreas ubicadas fuera de los límites de dichos centros de población con usos no urbanos.

II. Se celebrarán entre el Ayuntamiento, y el Instituto con propietarios de predios.

III. En ellos se pactarán los beneficios de las partes y los compromisos que asumen para llevar a cabo el fin que los motive.

IV. Plantearán en su caso, la modificación del programa municipal y el Instituto, o la elaboración del programa parcial respectivo.

Del Derecho de Preferencia del Ayuntamiento

Artículo 50. El Ayuntamiento tiene derecho de preferencia para adquirir terrenos señalados en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano como áreas urbanas, urbanizables programadas y urbanizables no programadas.

En toda enajenación de tierras de origen ejidal o comunal, una vez desincorporadas, situadas en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población del Municipio, se deberá respetar el derecho de preferencia del ayuntamiento

quien las destinará preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

TÍTULO QUINTO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS
Y LAS LOTIFICACIONES

CAPÍTULO I
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

De los Tipos de Fraccionamiento

Artículo 51. Los fraccionamientos podrán ser de los tipos siguientes:

I. Habitacional, que podrá ser, de urbanización progresiva, de interés social, de interés social con vivienda edificada, medio, residencial, residencial alto, y campestre urbano.

II. Campestre agropecuario.

II. Abasto, comercio y servicios.

III. Industrial o agroindustrial.

IV. Cementerios.

IV. Mixto

De las Reglas Generales para los Fraccionamientos

Artículo 52. El Fraccionamiento se sujetará a las normas generales siguientes:

I. Previo a su autorización, se deberá obtener del Instituto el Dictamen de desarrollo Urbano Integral.

II. Podrán ubicarse indistintamente en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población del Municipio, a excepción del tipo habitacional campestre urbano, que podrá localizarse fuera de los centros de población urbanos y el campestre agropecuario, que se ubicará en el medio rural.

III. Para que puedan ser ocupados los lotes, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización, y equipamiento en los términos del presente reglamento, excepto tratándose del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva y, en los otro tipo, cuando se autorice por etapas.

III. El titular del Fraccionamiento prestará gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta la fecha de su entrega al municipio.

Del Titular del Fraccionamiento

Artículo 53. Se considerará como titular de un Fraccionamiento a toda persona física o moral o sus causahabientes, que haya obtenido su autorización y lo lleve a cabo en un terreno propio o ajeno con el consentimiento de quien ostente la propiedad.

De las Normas Básicas de los Fraccionamientos

Artículo 54. Se aplicarán las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas, ancho de vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano y áreas de estacionamiento:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes unifamiliares con frente a vía pública serán para:

A De urbanización progresiva: 7 metros de frente y 105 metros cuadrados de superficie y un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote de 60% como máximo, dejando el 40% restante para área libre. De ésta, una cuarta parte al menos será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

B De interés social con vivienda edificada: 4.50 metros de frente y 67.50 metros cuadrados de superficie y un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote de 80% como máximo, dejando el 20% restante para área libre. De ésta, al menos una cuarta parte será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

C De interés social: 7 metros de frente y 105 metros cuadrados de superficie y un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote del 60% como máximo, dejando el 40% restante para área libre. De ésta, una cuarta parte al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

D Medio: 8 metros de frente y 120 metros cuadrados de superficie, con un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote del 60% como máximo, dejando el 40% restante como área libre. De ésta, una cuarta parte al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

E Residencial: 8 metros de frente y 160 metros cuadrados de superficie. Con un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote del 60% como máximo. Dejando el 40% restante para área libre. De ésta, una tercera parte al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

F Residencial alto: 10 metros de frente y 250 metros cuadrados de superficie, con un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la construcción por lote del 60% como máximo, dejando el 40% restante para área libre. De ésta, la mitad al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

G Campestre urbano: 20 metros de frente y 600 metros cuadrados de superficie, con un máximo de dos niveles. Se permitirá la construcción por lote del 45% como máximo. Dejando el 55% restante para área libre. De ésta, la mitad al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

II. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, plurifamiliares y multifamiliares con frente a vía pública, serán:

A. Para dos viviendas (duplex), en un solo nivel y máximo dos niveles o de altura máxima de seis metros: 9 metros de frente y 135 metros cuadrados de superficie.

B. Para cuatro viviendas, (cuádruplex), dos en cada nivel o de altura máxima de seis metros: 12.00 metros de frente y 180 metros cuadrados de superficie.

III. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, con frente a vía pública en fraccionamientos de otros tipos, serán para:

A. Fraccionamiento Campestre Agropecuario; 50 metros de frente y 2,500 metros cuadrados de superficie, con un máximo de dos niveles.

B. Fraccionamiento Industrial y Agroindustrial, para grande y mediana industria o agroindustria: los lotes podrán tener un frente mínimo de 20 metros y 500 metros cuadrados de superficie mínima; y para micro y pequeña industria o agroindustria los lotes podrán tener un frente mínimo de 10 metros y 250 metros cuadrados mínimos de superficie.

C. Fraccionamiento de Abasto, Comercio y Servicios: 7 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie.

D. Cementerios: Lote individual: serán de 1.50 metros por 2.50 metros, la distancia entre lotes será de 0.90 metros.

Lote familiar superficial: serán de 3.50 metros por 5.00 metros, la distancia entre lotes será de 1.20 metros; y

Criptas: serán de 10.00 metros por 10.00 metros, la distancia entre lotes será de 3.00 metros.

IV. Las secciones de vías públicas deberán cumplir los mínimos fijados en este reglamento, salvo las vías locales de los fraccionamientos industriales, que deberán tener como mínimo 20 metros de sección.

V. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano a favor del Ayuntamiento en los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, de interés social, interés social con vivienda y de tipo medio, se determinarán de la forma siguiente:

Cantidad de viviendas por hectárea	Superficie de donación por vivienda prevista
Hasta 50	20 metros cuadrados
De 51 a 80	15 metros cuadrados
A partir de 81	12 metros cuadrados

VI. En los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, de interés social y de tipo medio contarán con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios cuya superficie se determinará de acuerdo a la siguiente tabla:

Rangos de viviendas construidas	Superficie de áreas mínimas vendibles en metros cuadrados por viviendas construida
Hasta 2,000	0.50
De 2,001 a 3,000	1
De 3,001 a 4,000	2
Mayores a 4,000	3

VII. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los fraccionamientos habitacionales de tipo residencial o residencial alto, sobre la base de 15 y 5 metros cuadrados por vivienda prevista, a favor del Municipio y del Estado para dedicarse a equipamiento local y regional, respectivamente.

VIII. En el Fraccionamiento Habitacional Campestre Urbano, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 3 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento del Municipio y el Estado, respectivamente.

IX. En el Fraccionamiento Campestre Agropecuario, el área de donación será del 10% del área vendible para el destino que señale el municipio.

X. En el Fraccionamiento Industrial, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 3 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento municipales y estatales, respectivamente.

XI. Las áreas de donación para obras de equipamiento municipal y estatal de los fraccionamientos de abasto, comercio y servicios, equivaldrán al 3 por ciento y 2 por ciento del área enajenable, respectivamente.

XII. En los cementerios, el área de donación será el 15% del área vendible debidamente urbanizada para el servicio de personas con escasos recursos económicos.

XIII. En el Fraccionamiento de tipo mixto se aplicarán, en forma proporcional y concordante, las normas básicas de cada uno de los tipos de fraccionamientos que lo conforman, de la manera que resulte compatible en cada caso.

XIV. Los cajones de estacionamiento podrán ser a pie de lote o en bahías de estacionamiento con andadores peatonales,

conforme a las normas de este Reglamento y de acuerdo a la siguiente tabla:

Uso	Superficie de vivienda en metros cuadrados	Número de cajones de estacionamiento por vivienda construida
Habitacional unifamiliar		
	Hasta 120	1
	Más de 120 hasta 250	2
	Más de 250	3
Habitacional plurifamiliar ó multifamiliar (sin elevador)		
	Hasta 65	1
	Más de 65 hasta 120	1.25
	Más de 120 a 250	2
	Más de 250	3
Habitacional plurifamiliar ó multifamiliar (con elevador)		
	Hasta 65	1
	Más de 65 hasta 120	1.5
	Más de 120 hasta 250	2.5
	Más de 250	3.5

De los Compradores en Bloque

Artículo 55. Se entenderá por comprador de lotes en bloque o macro lotes a quien adquiriera al menos el veinticinco por ciento de la superficie vendible del desarrollo de que se trató.

El comprador de lotes en bloque macro lotes será solidariamente responsable con el titular de la autorización de un Fraccionamiento, respecto de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización, en la proporción que resulte.

De las responsabilidades en los Fideicomisos

Artículo 56. Cuando se lleve a cabo un Fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el titular del Fraccionamiento lo será el fideicomitente, quien responderá del cumplimiento de las obligaciones que se contengan en el acuerdo de autorización.

CAPÍTULO II

DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Del Proyecto de Lotificación y Memoria Descriptiva del Fraccionamiento

Artículo 57. Previo a la autorización del Fraccionamiento, el interesado deberá obtener del ayuntamiento la aprobación del respectivo proyecto de lotificación, el cual se sujetará a los términos del dictamen de desarrollo urbano integral.

El proyecto de lotificación y memoria descriptiva del desarrollo, deberán contener lo siguiente:

I. El proyecto de lotificación, que deberá ser presentado que constará en el plano oficial respectivo, en material poliéster blanco o de calidad similar deberá estar firmado por perito autorizado, y contener lo siguiente:

- A. Situación original del predio.
- B. Proyecto de vías públicas y división en lotes, indicando el uso, la altura máxima permitida y, en su caso, número de viviendas de cada lote.
- C. Información gráfica y estadística.
 - Croquis de localización regional.
 - Croquis de localización local.
 - Denominación del desarrollo, su tipo y ubicación.
 - Nombre del titular del desarrollo.
 - Simbología.
 - Secciones de vías públicas.
 - Cuadro de construcción de la poligonal del predio.
 - Cuadro de datos de densidad, tratándose de desarrollos habitacionales.
 - Normatividad de uso del suelo e imagen urbana.
 - Logotipo del desarrollo, si lo hubiera.
 - Datos generales de la lotificación.
 - Cuadros de cuantificación de lotes, superficies y usos del suelo por manzana.
 - Datos de autorización y publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.
 - Nombre, firma y datos de registro del perito, responsable.
 - Etapas o secciones del desarrollo, si las hubiera.
 - En su caso, los créditos: nombre de quienes proyectan, dibujan, y revisan,
 - Escalas gráficas en unidades métricas convencionales.
 - Orientación magnética
 - Nombre y número del plano.
 - Nombres, cargos y firmas de los funcionarios públicos que autorizan.

II. La memoria descriptiva del proyecto de lotificación aprobado contendrá:

- A. Número y tipo de lotes.
- B. Etapas o secciones del desarrollo.
- C. Cuadro resumen de manzanas y sus lotes, en el que se indique: medidas y superficies, usos del suelo, densidad e intensidad de aprovechamiento, así como número de viviendas, en su caso.
- D. Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales, así como el equipamiento urbano e infraestructura primaria.
- E. Cuadro de porcentajes que comprenda la superficie total del predio, la útil o enajenable, la de las vías públicas, la de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y la afectada.

tada por restricciones municipales, estatales y federales, en su caso.

F. Programa de obra y presupuesto desglosado, costo directo de las obras de urbanización al interior del desarrollo tal como de las obras de equipamiento y en su caso e infraestructura primaria que le fueran señaladas en el dictamen de desarrollo urbano integral respectivo.

De los Requisitos para la Autorización de Fraccionamientos

Artículo 58. A la solicitud de autorización del Fraccionamiento se deberán acompañar los documentos que a continuación se indican:

I. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral, expedido por el Instituto.

II. Constancia de zonificación.

III. Proyecto de lotificación del Fraccionamiento aprobado por el Ayuntamiento, así como memoria descriptiva del mismo.

IV. Certificación de libertad o inexistencia de gravámenes; en su caso, anuencia del acreedor, quien deberá acreditar su personalidad.

Del Procedimiento para la Autorización del Fraccionamiento

Artículo 59. El interesado presentará al Ayuntamiento la solicitud de autorización del Fraccionamiento, con la documentación completa, el que dentro de los 15 días siguientes a su presentación, emitirá el acuerdo respectivo.

Emitido el acuerdo de autorización del desarrollo, el ayuntamiento ordenará su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado, a costa del titular de dicha autorización.

Las instancias municipales que hayan intervenido en la integración del expediente respectivo, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al pagarse.

Del Contenido de la Autorización del Fraccionamiento

Artículo 60. El acuerdo de autorización de un Fraccionamiento contendrá.

1. Nombre del titular.
2. Señalamiento del tipo, denominación del desarrollo y su ubicación.
3. Referencia a los antecedentes de la solicitud.
4. Fundamentación de la autorización.

5. Datos de los documentos con los que se acredite la personalidad del solicitante y, en su caso de la persona moral, datos de su constitución e inscripción en el registro público de la propiedad, así como de la identificación y acreditamiento de su representante legal.

6. Datos de los documentos legales con los que se haya acreditado la propiedad del predio objeto del desarrollo y de los datos de su inscripción en el registro público de la propiedad.

7. Referencias al dictamen de desarrollo urbano integral correspondiente, así como a los dictámenes de otras dependencias y organismos federales, estatales y municipales.

8. Datos de la superficie del desarrollo, número de lotes con su superficie y el uso que se les asigna.

9. Señalamiento, en su caso, de las etapas o secciones en que se autoriza, con la aprobación del o los planos correspondientes.

10. Relación de las obligaciones que asume el desarrollador de ceder áreas de donación destinadas a vías públicas y equipamiento urbano, de ejecutar las obras de urbanización y equipamiento urbano correspondiente y, en su caso, de realizar las obras de infraestructura primarias necesarias, así como las demás obligaciones, precisando los programas arquitectónicos respectivos y los tiempos para su realización.

11. Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras, aprobados por la autoridad estatal o municipal competente, así como para dar término a la ejecución de las mismas.

12. Monto de los impuestos y derechos que deban enfrasearse primaria y al pago de los derechos correspondientes.

13. Plazo de 90 días para que se presenten los comprobantes del pago de impuestos y derechos, así como para presentar la fianza y o hipoteca que se hubiera fijado para realizar la ejecución de las obras.

14. Referencia a las condiciones normativas aplicables, en caso de que se solicite prórroga para la terminación de las obras, o subrogación de los derechos y obligaciones derivadas del acuerdo de autorización.

15. Señalamiento de que la autorización no habilita llevar a cabo ninguno de los actos para los cuales la Ley y este Reglamento exijan autorización específica.

16. Orden de publicar el acuerdo de autorización respectivo en la *Gaceta Oficial* del estado, a costa del solicitante.

17. Plazo de 60 días para inscribir el acuerdo de autorización, en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado por notario público del Estado de Veracruz-Llave.

18. Obligación de colocar una placa metálica en un murete, que identifique la fecha de publicación en la *Gaceta Oficial* del estado, del acuerdo de autorización, así como el tipo de desarrollo.

19. Referencia al o los planos, tablas, anexos gráficos y demás elementos de representación gráfica, que constituirán parte integrante del acuerdo de autorización para todos los efectos legales.

20. Referencia a la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador.

21. Obligación de entregar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria al municipio, una vez terminados.

De los Efectos de la Autorización y de la Subrogación

Artículo 61. La autorización de un Fraccionamiento surtirá efectos jurídicos a favor de su titular, quien para transferir los derechos y obligaciones de la misma, deberá contar con la previa autorización de subrogación por parte del ayuntamiento.

La solicitud respectiva deberá presentarse ante el ayuntamiento y estar firmada tanto por el subrogatario como por el subrogado. Este último deberá acreditar fehacientemente su personalidad, así como la de su representante, en caso de ser persona moral.

CAPÍTULO IV

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE FRACCIONAMIENTOS.

De las Áreas de Donación Destinadas a Equipamiento Urbano

Artículo 62. La localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de los fraccionamientos, se aprobarán por el Instituto, en el caso de ser para el estado, y por el Ayuntamiento en el caso de ser para el municipio. Dichas áreas se utilizarán para el equipamiento que se establezca en este Reglamento por cada tipo de Fraccionamiento o que se precise en el respectivo acuerdo de autorización y en los planos relativos.

De las Características Generales de las Áreas de Donación Destinadas a Equipamiento Urbano

Artículo 63. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autoriza-

ción de un Fraccionamiento, deberán tener frente a vía pública, estar preferentemente circundadas por vías públicas y contar con un ancho no menor de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados, salvo en los habitacionales de urbanización progresiva y de interés social, en cuyo caso podrán tener una superficie de 400 metros cuadrados.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

I. Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.

II. Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o a áreas verdes o, que se hayan compactado con la autorización y supervisión del Ayuntamiento, y con la responsiva de perito inscrito en el Registro Municipal.

III. Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales.

IV. Camellones u otras áreas verdes en vías públicas.

V. Todos aquellos terrenos que por sus características, configuraciones y condiciones no puedan ser aprovechados en equipamiento urbano.

De la Transferencia de las Superficies de Terreno para Vialidades y Áreas de Donación Destinadas a Equipamiento Urbano

Artículo 64. La transferencia de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a vialidades en favor del Ayuntamiento, deberá formalizarse mediante contrato que celebren con el titular del desarrollo de conformidad a las disposiciones de la legislación aplicable de la materia. Dicho contrato se suscribirá a la entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, debiendo las autoridades municipales inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes.

Las superficies de terreno destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del Ayuntamiento desde el momento en que se celebre el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria. Las mismas formalidades se observarán, en la proporción que corresponda, para cada una de las etapas y secciones en que se haya autorizado la ejecución de un desarrollo o cuando se realicen entregas parciales de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria. Tratándose de áreas de donación destinadas a equipamiento urbano cuya localización se autorice fuera del desarrollo de que se trate, su transferencia al municipio podrá

formalizarse antes de la entrega-recepción final de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

La transmisión de la propiedad al Ayuntamiento de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a vialidades, se formalizará con notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

De la Localización de las Áreas de Donación Destinadas a Equipamiento Urbano Fuera del Fraccionamiento

Artículo 65. El Ayuntamiento, de acuerdo al Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano, para mejorar la cobertura de atención de los servicios públicos, que en fraccionamientos habitacional medio, residencial y en el de tipo industrial, podrá autorizar que hasta un 80 por ciento del área de donación destinada a equipamiento urbano del predio, o hasta el 100 por ciento en caso de fraccionamientos residencial alto y campesino urbano y agropecuario, se localice fuera del inmueble objeto del desarrollo, siempre y cuando se trate de terrenos ubicados en áreas urbanas o urbanizables programadas, con superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización de los fraccionamientos y se encuentren dentro del municipio.

De las Obras de Urbanización

Artículo 66. Las obras de urbanización en los fraccionamientos, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario del sistema de tratamiento de aguas residuales y en su caso a determinado por la comisión estatal de agua y saneamiento de la Comisión Regional y de Zona Conturbada de Agua Potable y Saneamiento, o el organismo operador municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

III. Red de distribución de energía eléctrica.

IV. Red de alumbrado público.

V. Guarniciones y banquetas.

VI. Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requiera para incorporar el fraccionamiento a las áreas urbanas y sus servicios.

XI. En su caso, el proyecto de las redes de alcantarillado debe prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, para su posterior descarga, o bien, cuando esté prevista la construcción de macro plantas o sistemas de tratamiento regional, hacer la aportación económica equivalente a la Comisión del Agua del Estado de Veracruz, a la Comisión Regional de Zona Conurbada que corresponda o al organismo municipal, según corresponda.

Las obras de urbanización al interior de los fraccionamientos, comprenderán igualmente las instalaciones y obras de infraestructura complementarias para su operación, tales como tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias.

De las Obras de Equipamiento Urbano

Artículo 67. El titular de un fraccionamiento deberá construir las siguientes obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible, conforme a la tabla del artículo 54, fracción V del presente Reglamento.

I. En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva:

Para fraccionamientos de este tipo; de hasta 500 viviendas previstas:

A. Jardín vecinal y área deportiva de hasta 6,000.00 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos, fracción V del presente Reglamento.

Para fraccionamientos de este tipo de 501 viviendas y hasta 999 viviendas previstas:

A. Jardín vecinal y área deportiva.

B. Jardín de niños de 3 aulas.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 11,998 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento.

Por cada 1,000 viviendas previstas:

A. Jardín vecinal y área deportiva.

B. Jardín de niños de 3 aulas.

C. Escuela primaria o secundaria de 9 aulas.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de

acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento.

II. En fraccionamientos habitacionales de tipo interés social con vivienda construida e interés social:

Para fraccionamientos de este tipo; de hasta 250 viviendas previstas:

A. Jardín vecinal y área deportiva de hasta 3,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento.

Para fraccionamientos de este tipo de 251 hasta 500 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal y área deportiva.
- B. Jardín de niños de 3 aulas.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 6,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento.

Para fraccionamientos de este tipo de 501 hasta 750 viviendas previstas

- A. Jardín vecinal y área deportiva.
- B. Jardín de niños de 3 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 9 aulas.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 9,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento

Para fraccionamientos de este tipo de 751 a 1,000 viviendas previstas

- A. Jardín vecinal y área deportiva.
- B. Jardín de niños de 3 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 9 aulas.
- D. Centro integral de servicios comunitarios o plaza cívica.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento

III. En fraccionamientos habitacionales de tipo medio:

Para fraccionamientos habitacionales de este tipo:

A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 3,500 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento.

Para fraccionamientos de este tipo de 251 hasta 500 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles.
- B. Jardín de niños de 6 aulas

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 6,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento

Para fraccionamientos de este tipo de 501 hasta 750 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 9,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento

Para fraccionamientos de este tipo de 751 hasta 1,000 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.
- D. Centro integral de servicios comunitarios o plaza cívica.

Esto se desarrollara en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 54 De las normas básicas de los fraccionamientos fracción V del presente Reglamento

IV. En fraccionamientos habitacionales de tipo residencial y residencial alto.

Para fraccionamientos de este tipo de hasta 250 viviendas previstas:

A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.

Para fraccionamientos de este tipo de 251 hasta 500 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.

Para fraccionamientos de este tipo de 501 hasta 750 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.

Para fraccionamientos de este tipo de 750 hasta 1,000 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.

- C. Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.
- D. Centro integral de servicios comunitarios o plaza cívica.

V. En fraccionamientos de tipo campestre urbano:

En fraccionamientos de este tipo de hasta 250 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.

Para fraccionamientos de este tipo de 251 hasta 500 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.

Para fraccionamientos de este tipo de 501 hasta 1,000 viviendas previstas:

- A. Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 6,000 metros cuadrados de superficie.
- B. Jardín de niños de 6 aulas.
- C. Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.
- D. Centro integral de servicios comunitarios.

VI. En fraccionamientos industriales o agroindustriales:

A. Zona deportiva: Una cancha de fútbol por cada 40 hectáreas de la superficie total; una cancha de baloncesto y usos múltiples por cada 20 hectáreas de suelo vendible.

B. Guardería infantil: un metro cuadrado construidos por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.

C. Centro de capacitación o edificio administrativo: Un metro cuadrado construido por cada 5,000 metros cuadrados de superficie vendible.

VII. En fraccionamientos urbanos de abasto, comercio y servicios:

A. Guardería infantil: Un metro cuadrado construido por cada 300 metros cuadrados de superficie vendible.

B. Centro administrativo de servicios: Un metro cuadrado de superficie vendible.

Las obras de equipamiento del Fraccionamiento Mixto serán las que conjunta y armónicamente correspondan a los tipos que lo conformen.

El destino de las áreas de donación para equipamiento diferente al establecido en este reglamento, requerirá la autorización del ayuntamiento siempre y cuando exista causa justificada.

De las Normas para las Obras de Equipamiento Urbano

Artículo 68. Para la ejecución de las obras de equipamiento urbano, se deberá considerar lo siguiente:

I. Las obras de equipamiento urbano que el titular de la respectiva autorización está obligado a efectuar por su cuenta y cargo, se sujetarán a las normas técnicas que para tal efecto emita el Ayuntamiento y a las siguientes reglas:

A). Las aulas para jardín de niños tendrán capacidad para 35 alumnos con 115 metros cuadrados edificados como mínimo hasta 3 aulas, 121 metros cuadrados de 4 a 6 aulas y 132 metros cuadrados de 7 a 9 aulas; por su parte, las aulas para escuelas primarias o secundarias tendrán, al menos, capacidad para 50 alumnos con 108 metros cuadrados. Estas superficies incluyen la parte proporcional que les corresponde de sus elementos accesorios, como servicios sanitarios y dirección, entre otros.

B) Cuando de aplicarse las normas previstas en este Reglamento, resulte un jardín de niños o una escuela primaria con menos de 3 y 6 aulas, respectivamente, éstas serán ejecutadas, según lo resuelva el Ayuntamiento que corresponda, previa aprobación de la Secretaría, en las instalaciones educativas existentes de los desarrollos habitacionales o colonias más próximas al mismo. El área de donación destinada a equipamiento urbano del desarrollo que no fue utilizada para dichos fines, podrá ser utilizada en la construcción de la obra de equipamiento que determine el Ayuntamiento.

C) En la construcción de las obras de urbanización y equipamiento urbano se deberán observar las previsiones relativas a las personas con capacidades diferentes.

D) Previa a su realización, el titular de un desarrollo deberá someter a la aprobación del ayuntamiento los proyectos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano.

E) El ayuntamiento enviará una copia del oficio de aprobación de dichos proyectos arquitectónicos a la Secretaría de Educación.

II. Los proyectos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en desarrollos habitacionales, considerarán como corresponda, lo siguiente:

A) Jardín de niños de 3 aulas de 6.40 por 8.00 metros a ejes.

« Aula cocina.

« Dirección.

« Intendencia (casa de conserje).

« Bodega.

« Servicios sanitarios para alumnos hombres (2 excusados, un mingitorio, 2 lavabos y una tarja) y alumnos mujeres (3 excusados y 2 lavabos y una tarja), así como para maestras mujeres (un excusado y un lavabo).

« Pórtico.

« Delimitación del predio (con muro con altura de 2.50 metros y en caso de desarrollos de urbanización progresiva e interés social, fachada con muros de 1.50 metros de altura más un metro de barandal).

« Plaza Cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).

« Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por aula más un cajón para dirección).

« Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.

« Arenero, chapoteadero y lavaderos.

« Áreas verdes (3 árboles por aula), así como barreras de plantas y arbustos.

« Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

« Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula), sólo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

De 4 a 6 aulas didácticas, añadir:

« Servicios sanitarios para alumnos hombres (4 excusados 2 mingitorios, 3 lavabos y una tarja) y alumnos mujeres (6 excusados, 3 lavabos y una tarja), así como para maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

De 7 a 9 aulas didácticas, sustituir:

« Servicios sanitarios para alumnos hombres (6 excusados, 3 mingitorios, 4 lavabos y una tarja) y alumnos mujeres (9 excusados, 4 lavabos y una tarja), así como para maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

« Salón de usos múltiples (equivalente a 2 aulas didácticas).

B) Escuela Primaria o Secundaria de 6 aulas:

« 6 Aulas didácticas de 6.40 por 8.00 metros.

« Dirección.

« Cooperativa

« Intendencia (casa de conserje)

« Bodega.

Servicios sanitarios para alumnos hombres (4 excusados, 2 mingitorios, 3 lavabos y una tarja) y alumnos mujeres (6 excusados, 3 lavabos y una tarja), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

« Pórtico.

« Delimitación del predio (con muro con altura de 2.50 metros y en caso de desarrollos social progresivos e interés social, fachada con muros de 1.50 metros de altura más un metro de barandal).

« Plaza Cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).

« Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por aula más otro para dirección).

« Áreas verdes (3 árboles por aula), así como barreras de plantas y arbustos.

« Multicancha de 22.00 por 30.00 metros como mínimo (podrá localizarse en el área de plaza cívica).

« Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

« Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula), solo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

De 8 a 12 aulas didácticas, añadir:

« Dos núcleos de servicios sanitarios para alumnos hom-

bres (8 excusados, 4 mingitorios, 6 lavabos y una tarja) y para alumnos mujeres (12 excusados, 6 lavabos y una tarja), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

« Multicancha de 22.00 por 30.00 metros como mínimo (independientemente de la plaza cívica).

De 14 a 18 aulas didácticas, añadir:

« Dos núcleos de servicios sanitarios para alumnos hombres (12 excusados, 6 mingitorios, 9 lavabos y una tarja) y para alumnos mujeres (18 excusados, 9 lavabos y una tarja), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

« Servicio médico.

C) Jardín Vecinal y Área Deportiva 4,500 metros cuadrados. Jardín Vecinal (40 por ciento de la superficie del predio).

« Zonas verdes (70 por ciento de la superficie de jardín vecinal).

« Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.

« Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).

« Circulaciones (30 por ciento de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.

» Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

Área deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).

« 2 Multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.

« Área de ejercicios con aparatos al aire libre.

« Pistas para trotar.

« Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.

« Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno para zona deportiva).

« Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamiento.

Por cada 2,000 metros cuadrados de superficie, añadir:

« 1 Multicancha de 22.00 por 30.00 metros mínimo en área deportiva.

D) Jardín Vecinal de 3,000 metros cuadrados:

« Zonas verdes (70 por ciento del predio).

« Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.

« Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).

« Circulaciones (30 por ciento de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.

« Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

E) Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 6,000 metros cuadrados:

Zona deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).

« 3 Multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.

- « Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- « Pistas para trotar
- « Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno para zona deportiva).
- « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- Juegos infantiles (40 por ciento de la superficie del predio).
- « Andadores y plazoletas.
- « Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- « Arenero.
- « Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- « Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

III. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en desarrollos industriales o agroindustriales, considerarán según corresponda lo siguiente:

- A) Zona Deportiva de 4,500 metros cuadrados:
 - « Una cancha de balompié con medidas de 90.00 por 50.00 metros.
 - « Una multicancha de 22.00 por 30.00 metros.
 - « Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
 - « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno).
 - « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- B) Guardería Infantil de 8 módulos de cunas en 400 metros cuadrados de construcción:
 - « Área de cunas.
 - « Sala de espera.
 - « Administración y trabajo social.
 - « Oficina de la dirección, con área secretarial.
 - « Sala de juntas.
 - « Aulas descubiertas.
 - « Salón de usos múltiples.
 - « Lavandería.
 - « Servicios sanitarios (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno).
 - « Cocina comedor.
 - « Atención médica.
 - « Conserjería.
 - « Área de juegos.
 - « Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).

- « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada módulo de cunas).
- « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos
- « Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante), solo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

C) Centro de Capacitación para el Trabajo de 400 metros cuadrados de construcción:

- « Un taller (equivalente a 2 aulas de 6.40 por 8.00 metros).
- « Biblioteca.
- « Dirección y administración.
- « Cooperativa o cafetería.
- « Servicios sanitarios (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno).
- « Servicios generales.
- « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (3 cajones por taller).
- « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- « Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por taller), sólo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

IV. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en desarrollos de abasto, comercio y servicios, considerarán según corresponda lo siguiente:

- A) Guardería Infantil de 8 módulos de cunas en 400 metros cuadrados de construcción:
 - « Área de cunas.
 - « Sala de espera.
 - « Administración y trabajo social.
 - « Oficina de la dirección, con área secretarial.
 - « Sala de juntas.
 - « Aulas descubiertas.
 - « Salón de usos múltiples.
 - « Lavandería.
 - « Servicios sanitarios para hombres y mujeres (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo, cada uno).
 - « Cocina comedor.
 - « Atención médica.
 - « Conserjería.
 - « Área de juegos
 - Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).
 - « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada módulo de cunas).
 - « Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos
 - « Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante), solo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

B) Centro de Servicios Administrativos de 50 metros cuadrados construidos:

- « Área de oficinas.
- « Área administrativa.
- « Área de servicios.
- « Vestíbulo y área de espera.
- « Servicios sanitarios para hombres y mujeres (con un excusado y un lavabo cada uno.)
- « Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por oficina).
- « Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- « Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por oficina), solo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

Del Proceso de Construcción para las Áreas de Equipamiento

Artículo 69. Las construcciones del equipamiento en fraccionamientos habitacionales sin vivienda deberán realizarse de acuerdo a la siguiente tabla

Porcentaje de venta de lotes	Porcentaje de equipamiento construido
20%	30%
50%	80%
80%	100 %

En el caso de fraccionamientos habitacionales con vivienda, la construcción del equipamiento deberá realizarse de la siguiente manera confórmela avance construido de la vivienda prevista:

Porcentaje de venta de lotes	Porcentaje de equipamiento construido
20%	30%
50%	80%
80%	100 %

De la Ocupación del Equipamiento Urbano

Artículo 70. Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su operación y funcionalidad.

En los fraccionamientos habitacionales los equipamientos destinados a educación, deberán estar concluidos a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregarán dotados de las instalaciones y mobiliario básicos.

Cuando el interés público así lo exija, la Secretaría podrá autorizar, previa solicitud justificada del Ayuntamiento, la ocupación del equipamiento antes de la entrega-recepción de las obras de urbanización y, en su caso de infraestructura pri-

maria, siempre y cuando se cuente con los servicios públicos básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica. Esto no será impedimento para que el titular del desarrollo concluya la totalidad de las obras en los plazos y condiciones previstos en el acuerdo de autorización.

Del Mobiliario Básico en Equipamientos Educativos

Artículo 71. El equipamiento educativo en fraccionamientos habitacionales, a excepción del de urbanización progresiva promovido por organizaciones sociales, deberá entregarse con el siguiente mobiliario básico: un pizarrón de 1.20 por 2.40 metros y un escritorio de 1.10 por 0.60 metros con silla, así como 40 mesa bancos por aula de escuela primaria o secundaria y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

De la Sustitución de las Obras de Equipamiento

Artículo 72. Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento señaladas en este Reglamento, podrá autorizarse la sustitución de hasta 50 por ciento de ellas, conforme a lo siguiente.

I. El ayuntamiento, con base en el Dictamen Municipal de Desarrollo urbano integral del Fraccionamiento o a petición del promotor del desarrollo, determinará la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, siempre y cuando: se justifique que sea de mayor beneficio para el desarrollo y su zona de influencia; tenga un costo equivalente a la que vaya a reemplazar; no se demerite la prestación de los servicios correspondientes, en particular los educativos; y se ubique dentro del municipio.

II. Cuando la obra de equipamiento tuviere un costo mayor a la que reemplazaría, podrá llevarse a cabo si el Ayuntamiento, los vecinos o un tercero cubren la diferencia de costos, situación que en su caso deberá formalizarse debidamente.

III. En su caso, en el acuerdo de autorización del desarrollo se deberá justificar la sustitución y se señalará la obra u obras de equipamiento que en definitiva habrán de efectuarse.

De la Ejecución de Obras de Equipamiento Fuera de los Desarrollos

Artículo 73. Tratándose de fraccionamientos del tipo habitacional medio, residencial o industrial, el Ayuntamiento podrá autorizar que hasta un 80 por ciento del equipamiento correspondiente se construya en sitios fuera del desarrollo, preferentemente dentro del radio de influencia del desarrollo pero siempre dentro del municipio. En el caso de los fraccionamientos residencial alto y campestre, se podrá autorizar has-

ta el 100 por ciento del equipamiento respectivo. La construcción de las obras de equipamiento urbano que se autoricen fuera del desarrollo de que se trate, no deberá exceder el plazo fijado en el acuerdo de autorización respectivo.

CAPÍTULO V

DE LA AUTORIZACIÓN PARA EL INICIO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS, PARA LA ENAJENACIÓN O GRAVAMEN DE LOTES Y LA PROMOCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

De la Solicitud para Autorizar el Inicio de la Ejecución de Obras, la Enajenación o Gravamen de Lotes y la Promoción del Fraccionamiento

Artículo 74. La solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como para enajenar o gravar lotes y promover un desarrollo, se acompañará con:

I. El comprobante de pago de los impuestos y derechos establecidos en el acuerdo de autorización del Fraccionamiento.

II. Los proyectos ejecutivos y memoria de cálculo de las obras de equipamiento, vialidad, agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y, en su caso, los de las obras de infraestructura primaria que se establezcan en el acuerdo de autorización, aprobados por las dependencias respectivas o, en su defecto, constancia de que se encuentran en revisión ante dichas instancias.

III. La fianza o garantía hipotecaria para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de cada una de las obligaciones asignadas.

IV. La constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del acuerdo de autorización y sus planos respectivos.

V. La identificación de los lotes a enajenar.

VI. Proyecto de contenido de la publicidad en prensa, radio, televisión o cualquier otro medio, en la que se deberá incluir como mínimo el tipo y fecha de autorización del desarrollo y de su publicación en la *Gaceta oficial* del estado.

Las obras podrán hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del Fraccionamiento, debiendo el acuerdo de autorización correspondiente consignar, en su caso, los términos respectivos.

La enajenación de lotes se autorizará por etapas, en porcentajes máximos del 25 por ciento cada una, conforme el avance

en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

Presentada la documentación, el Ayuntamiento emitirá la autorización respectiva dentro de los 15 días siguientes y procederá a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, debiendo notificar de tales actos a las instancias municipales o estatales que intervinieron en la integración del expediente y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

Del Contenido de la Autorización para el Inicio de la Ejecución de Obras, la Enajenación o Gravamen de Lotes y la Promoción del Fraccionamiento

Artículo 75. La autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria del desarrollo, la enajenación o gravamen de lotes y la promoción de un desarrollo, contendrá lo siguiente:

I. Mención de las obras de urbanización y equipamiento que se autoriza ejecutar, con indicación, como corresponda, de la normatividad o especificaciones técnicas aprobadas por la dependencia o el organismo correspondiente, las que se tendrán como partes integrantes de la autorización para todos sus efectos.

II. Fecha de vencimiento del plazo para la realización de las obras.

III. Determinación de que se autoriza la primera etapa de venta de lotes o viviendas en un máximo del 25 por ciento del total de los mismos y especificación de aquellos cuya enajenación se autoriza, la cual será protocolizada por notarios públicos estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

IV. Los contenidos de la promoción y la publicidad que se autoriza.

V. Orden de recabar las claves catastrales de los lotes del Fraccionamiento.

VI. En su caso, señalamiento de que se autoriza fideicomitir, gravar o afectar para sí en alguna forma los lotes resultantes del Fraccionamiento.

VII. En su caso, plazo para presentar los proyectos ejecutivos y memoria de cálculo de las obras de infraestructura primaria establecidas en el acuerdo de autorización, aprobados por las instancias gubernamentales respectivas y su programa de obra y presupuesto a costo directo, a efecto de constituir la correspondiente garantía.

No se autorizará la enajenación o gravamen de los lotes que se encuentren en garantía hipotecaria a favor del Estado y

del Ayuntamiento, hasta en tanto no se apruebe por el propio Ayuntamiento su sustitución o se extinga la garantía correspondiente.

De la Prórroga del Plazo Concedido para la Ejecución de Obras

Artículo 76. La prórroga del plazo para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de un desarrollo, se sujetará a las reglas siguientes:

I. Se tendrá derecho a solicitar hasta dos prórrogas por el plazo originalmente otorgado para todo el desarrollo o, en su caso, por cada etapa o sección autorizada.

II. Las prórrogas deberán solicitarse a más tardar 10 días antes del vencimiento de la vigencia del plazo inicial o el de la primera prórroga, según corresponda.

III. La solicitud de prórroga será acompañada del informe de avance de las obras ejecutadas, así como de las que están por ejecutarse y del presupuesto a costo directo actualizado de éstas.

IV. Dentro de los 10 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud con su documentación completa, el Ayuntamiento llevará a cabo la supervisión de las respectivas obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, a efecto de verificar su grado de avance.

Al término de la supervisión, en la bitácora se dejará constancia del estado y grado de avance de las obras, la cual será firmada por los que en ella intervinieron.

Cumplidos los requisitos anteriores, el Ayuntamiento en el transcurso de los 10 días siguientes a la fecha de la supervisión, resolverá lo conducente y, en su caso, autorizará la prórroga, previo el pago de los derechos respectivos.

De las Garantías para la Ejecución de las Obras

Artículo 77. El titular de la autorización de un Fraccionamiento está obligado a garantizar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, que señale el acuerdo de autorización, bajo las siguientes normas:

I. Para garantizar la construcción de las obras, otorgará a favor del Ayuntamiento fianza o garantía hipotecaria o ambas, por un monto del cien por ciento del valor de las obras por realizar, ya sea por la totalidad del fraccionamiento o por la etapa o etapas del desarrollo cuya ejecución se autorice.

II. Para garantizar por un período de dos años, contados a partir de la fecha del acta de entrega total y definitiva de las

obras, que éstas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos, la fianza o garantía hipotecaria o ambas se constituirán en favor del Ayuntamiento o dependencias competentes por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción.

Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, el titular del fraccionamiento cubrirá la diferencia.

III. Tratándose de garantías hipotecarias, los predios o inmuebles deberán ubicarse en el desarrollo respectivo o, en el caso de la fracción que antecede, podrán ubicarse fuera del desarrollo pero dentro del propio municipio. El valor de los predios o inmuebles no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará mediante avalúo, con cargo al titular del desarrollo.

IV. Los lotes afectados en garantía hipotecaria podrán ser liberados por el Ayuntamiento, hasta que se acredite el cumplimiento de las obligaciones relativas.

De la Sustitución de Garantías

Artículo 78. El Ayuntamiento podrá autorizar la sustitución de los lotes constituidos en garantía hipotecaria. En la solicitud correspondiente, el titular de la autorización del desarrollo señalará los lotes que pretende sustituir, los cuales deberán estar libres de gravamen.

Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar la sustitución de garantías hipotecarias por fianzas o viceversa o la combinación de ambas.

El Ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud, la cual deberá protocolizarse por notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

De la Autorización para Fideicomitir, Gravar o Afectar para sí Lotes

Artículo 79. La autorización para fideicomitir, gravar o afectar para sí en alguna forma los lotes vendibles de un fraccionamiento, se otorgará una vez que se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado las obras de urbanización, equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

El Ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud. Dicha autorización se protocolizará por notarios públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

La autorización se podrá integrar a la del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

De la Autorización para las Etapas Subsecuentes de Enajenación de Lotes

Artículo 80. Para enajenar lotes no comprendidos dentro de la autorización del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo, el titular del fraccionamiento deberá solicitar al Ayuntamiento la autorización correspondiente, debiendo para tal efecto contar con el avance proporcional en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

Dentro de los 20 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud, el Ayuntamiento llevará a cabo la supervisión de las respectivas obras de urbanización, áreas verdes y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, a efecto de verificar su grado de avance. Al término de la supervisión, se levantará un acta para dejar constancia del estado y grado de avance de las obras, la cual será firmada por los que en ella intervengan.

Si de la supervisión se desprende que la ejecución de las obras de urbanización, y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, presenta un avance proporcional al número de lotes que se pretende enajenar, el Ayuntamiento emitirá la autorización respectiva dentro del plazo señalado en el párrafo anterior. Las enajenaciones de lotes que se autoricen en términos de este artículo deberán protocolizarse por notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

De la Ocupación de los Lotes

Artículo 81. La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos.

De la Ejecución de Obras con Cargo a la Garantía Constituida

Artículo 82. Si el titular de la autorización del Fraccionamiento no realiza las obras de urbanización, y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, en los plazos consignados en el acuerdo respectivo o sus prórrogas, el Ayuntamiento, independientemente de imponer las sanciones que correspondan, podrá instaurar los procedimientos legales para hacer efectivas las garantías otorgadas, a efecto de ejecutar o concluir las obras de que se trate.

De la Reparación de Desperfectos o Vicios Ocultos con Cargo a la Garantía Constituida

Artículo 83. El Ayuntamiento resolverá lo conducente para hacer efectivas las garantías otorgadas por defectos o vicios ocultos.

CAPÍTULO VI

DE LA EXTINCIÓN POR RENUNCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO Y DE LA SUBROGACIÓN

De la Extinción por Renuncia de la Autorización de un Fraccionamiento

Artículo 84. Se podrá dejar sin efectos jurídicos, total o parcialmente, la autorización de un Fraccionamiento por renuncia expresa de su titular, siempre y cuando:

- I. No se afecte el interés público.
- II. No se afecten los intereses de terceros.
- III. No se hayan realizado actos o contratos de transmisión de lotes.
- IV. No se haya formalizado la entrega de áreas de donación ni de obras de equipamiento.

En estos casos, no se devolverán las cantidades que se hubiesen cubierto al físico en términos de la autorización correspondiente.

De las Reglas para la Extinción por Renuncia de la Autorización de un Fraccionamiento

Artículo 85. La extinción de un fraccionamiento por renuncia expresa de su titular, se sujetará a las reglas siguientes:

- I. La renuncia podrá ser total o parcial.
- II. La renuncia deberá constar por escrito, en la que el titular de la autorización, bajo protesta de decir la verdad, manifestará que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.
- III. El Ayuntamiento solicitará un informe al Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o no de actos traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberán cumplir proporcionalmente en la porción restante del Fraccionamiento de que se trató, las obligaciones de ceder áreas de donación y

ejecutar obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

V. El acuerdo del Ayuntamiento que autorice la extinción total o parcial de un Fraccionamiento, se notificara al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado y se inscribirá en el Registro

Público de la Propiedad. La publicación e inscripción correspondientes, serán a cargo del titular de la autorización.

De la Subrogación de la Titularidad de la Autorización del Fraccionamiento

Artículo 86. La subrogación de los derechos y obligaciones de un Fraccionamiento se sujetara a las reglas siguientes:

I. La subrogación podrá ser total o parcial.

II. La solicitud deberá ser suscrita por el titular de la autorización del desarrollo y el adquirente, debiendo acompañar documento que acredite la personalidad de este último. Tratándose de personas morales, se adjuntará la escritura constitutiva, así como poder otorgado a su representante.

III. La persona a quien se subroguen los derechos y obligaciones, deberá manifestar en la solicitud su conformidad para cumplir con los términos de autorización del Fraccionamiento.

IV. Para que proceda la subrogación será necesario que los derechos de propiedad del predio objeto de la solicitud y los derechos y obligaciones derivados del acuerdo de autorización respectivo, queden a favor del subrogatario.

V. El acuerdo del Ayuntamiento que autorice la subrogación total o parcial de un fraccionamiento, se notificara al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado; y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. La publicación e inscripción correspondiente será a cargo del subrogatorio. La escritura pública en la que se formalice la transferencia del inmueble objeto de desarrollo en la que debe contener los datos de autorización de la subrogación.

CAPÍTULO VII

DE LA RELOTIFICACIÓN EN LOS FRACCIONAMIENTOS.

De la Relotificación en Fraccionamiento

Artículo 87. Las relotificaciones por modificación del trazo de las vías públicas o de las dimensiones de los lotes o de localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en un Fraccionamiento autorizado, se sujetara a las normas siguientes:

I. Se podrán llevar a cabo cuando no se haya emitido autorización de enajenación o venta de lotes en la parte o sección del desarrollo que se pretenda relotificar, aun cuando no se hayan ejecutado las obras de urbanización y equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria, siempre que no se hayan entregado al Ayuntamiento.

II. No podrán disminuirse las áreas de donación ni las obras de equipamiento urbano, así como tampoco incrementarse la superficie enajenable o vendible o el número de viviendas fijadas en el acuerdo de autorización respectivo.

III. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización.

Del Procedimiento para la Autorización de la Relotificación

Artículo 88. El interesado en la relotificación parcial o total de los lotes provenientes de un fraccionamiento autorizado, deberá sujetarse a lo siguiente:

I. A la solicitud se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada y certificado de notas marginales.

II. Cuando ya se hubieren ejecutado obras de urbanización y no hayan sido entregadas al Ayuntamiento, la relotificación podrá solicitarse:

A. Respecto de los lotes que no hayan sido objeto de autorización para celebrar actos, convenios o contratos translativos de dominio o promesa de venta de los mismos.

B. Respecto de los lotes que presenten gravamen, siempre y cuando se cuente con la anuencia por escrito del acreedor, quien deberá acreditar su personalidad.

III. El plano de la relotificación, a que se refiere la fracción I de este artículo, deberá ser suscrito por perito autorizado y contener:

A) Traza y lotificación originalmente autorizadas.

B) Traza y lotificación que se pretende.

C) Cuadro constructivo de la poligonal del predio.

D) Cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.

E) Relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

IV. En el caso de que haya modificaciones a la infraestructura hidráulica o sanitaria, se deberá obtener de las dependencias y organismos estatales o municipales competentes la aprobación de los correspondientes proyectos, debiéndose presentar los planos rectificadas y aprobados al ayuntamiento dentro del plazo de los noventa días siguientes al de la autorización de relotificación.

V. Cuando se pretenda modificar la ubicación de las áreas de donación municipales destinadas a equipamiento urbano requerirá la opinión técnica favorable del Ayuntamiento.

El ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

Del Contenido de la Autorización

Artículo 89. La autorización de relotificación será emitida por el ayuntamiento y contendrá:

I. La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, debidamente firmado y sellado, se tendrá como parte integrante de la autorización para todos sus efectos.

II. La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies y usos del suelo.

III. La orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

De los Cambios de Modalidad de los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 90. Para los efectos de este Reglamento se entiende por cambio de modalidad de un fraccionamiento habitacional, la modificación del tipo y valor del lote o vivienda autorizada, para encuadrarse en alguna otra de las modalidades previstas en el artículo 39 De los tipos de fraccionamientos de este Reglamento.

Para que proceda la autorización, el titular solicitante deberá cumplir con los requisitos y obligaciones de aquella modalidad que se pretende.

El ayuntamiento emitirá la autorización correspondiente, en los mismos términos que para la autorización de los fraccionamientos.

CAPÍTULO VIII

DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA

De la Realización de Fraccionamientos de Tipo Habitacional de Urbanización Progresiva

Artículo 91. Los fraccionamientos de tipo habitacional de urbanización progresiva tendrán como objeto permitir a las

familias con menores ingresos, el acceso al suelo y la posibilidad de ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa.

Se entiende por fraccionamientos de urbanización progresiva aquél en el que las obras de urbanización y equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria, se ejecutan de manera gradual.

De la Asesoría y Apoyo para su Ejecución

Artículo 92. Los organismos municipales vinculados con la materia de desarrollo urbano y la vivienda, podrán asesorar o apoyar la formación de asociaciones o la celebración de actos, convenios y contratos que lleven a cabo entre sí las organizaciones del sector social, propietarios de predios y empresas del sector privado, con el objeto de realizar fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva.

De los Documentos para la Autorización de un Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva

Artículo 93. Los documentos que se deberán acompañarse a la solicitud de autorización de un Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva, serán los siguientes:

I. Acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y poder otorgado a su representante legal, tratándose de organizaciones sociales y demás personas morales.

II. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral expedido por el Instituto.

III. Proyecto de lotificación.

IV. Programa y presupuesto de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

V. Comprobante emitido por institución financiera de que la organización social de que se trate, es sujeto de crédito para la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento del Fraccionamiento o la documentación que acredite su solvencia económica para dicho fin.

VI. Certificación de la escritura de la propiedad por el Registro Público de la Propiedad, con fecha que no exceda de 15 días de haber sido emitida.

De la promoción para la ejecución de fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva.

Artículo 94. El Ayuntamiento impulsará, la celebración con otras instancias gubernamentales y personas físicas y mo-

rales en general, acuerdos de coordinación, convenios de concertación, contratos y demás actos que sean necesarios o convenientes para la mejor realización de los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva.

Tales actos se referirán a la disponibilidad, transferencias, destino o adquisición de predios o inmuebles; construcciones de obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, edificación de viviendas; instalación de parques de materiales para la construcción; financiamiento y demás aspectos relacionados con la ejecución de los fraccionamientos.

De las Normas Especiales Aplicables al Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva

Artículo 95. Al Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva se le aplicarán las normas especiales siguientes:

I. Las organizaciones sociales no estarán afectas a la obligación de garantizar las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre y cuando tales obras hayan sido asesoradas y supervisadas por perito responsable inscrito en el Registro Estatal.

II. La respectiva autorización fijará el plazo para la conclusión total de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, tomándose en consideración el programa de obras presentado, las características del Fraccionamiento y los recursos con que se cuente para llevarlas a cabo.

III. A solicitud del titular del desarrollo, se podrá prorrogar el plazo a que se refiere la fracción anterior, previa supervisión de las obras ejecutadas.

IV. Las obras de urbanización y equipamiento para la ocupación del Fraccionamiento, cuando sea promovido por organizaciones sociales, serán:

- A. Trazo de calles.
- B. Guarniciones y banquetas.
- C. Construcción a nivel de sub-base de las vías públicas, que permitan el tránsito de vehículos.
- D. Suministro de agua, sea por hidrantes públicos o sistemas similares.
- E. Red separada de drenaje pluvial y sanitario, o el sistema que en su caso sea determinado por el organismo de Agua Potable y Saneamiento o el organismo municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.
- F. Red primaria y acometida de energía eléctrica.
- G. Las siguientes obras de equipamiento por cada mil viviendas previstas.

- a) Jardín de niños de 3 aulas.
- b) Escuela primaria de 12 aulas.

V. Cuando el desarrollo sea realizado por personas distintas a las organizaciones sociales, las obras de urbanización y de equipamiento para la ocupación del Fraccionamiento, serán:

- A. Pavimentación en arroyo de calles primarias y secundarias o colectoras a nivel de sub-base del resto de las vías públicas.
- B. Guarniciones y banquetas.
- C. Red de distribución de agua potable.
- D. Red separada de drenaje pluvial y sanitario, o el sistema que en su caso sea determinado por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz o de la Comisión Regional y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento o el organismo municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.
- E. Red primaria y acometida de energía eléctrica.
- F. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el Fraccionamiento a las áreas urbana y sus servicios.
- G. Obras de equipamiento; las previstas en el artículo 67 fracción I de este Reglamento.

VI. No se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes, en los condominios que se lleven a cabo en fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva y se podrá disponer que el 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos y el restante 50%, para automóviles grandes.

VII. En el acuerdo de autorización se deberá dejar constancia de la obligación de los adquirentes de lotes o viviendas, de constituir un consejo de aportadores, para la ejecución de las demás obras de urbanización previstas en el artículo 66 De las obras de urbanización de este Reglamento.

Para la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento señaladas en este artículo, así como para su entrega-recepción, se estará a lo dispuesto por el presente Reglamento.

Del Consejo de Aportadores

Artículo 96. El consejo de aportadores a que refiere el artículo anterior se constituirá una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento señaladas en el acuerdo de autorización y realizada la entrega-recepción de las mismas.

Del Cambio de Modalidad del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva

Artículo 97. El titular de un Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva, está obligado a cumplir los térmi-

nos de la autorización correspondiente, por lo que para cambiar la modalidad del Fraccionamiento deberá obtener la autorización respectiva.

A quien habiendo obtenido la autorización para llevar a cabo un Fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva promocióne, ofrezca en venta o enajene las viviendas o lotes resultantes como si fuesen de interés social, de interés social con vivienda edificada, medio o residencial, se le aplicarán las sanciones conducentes, independientemente de que estará obligado a obtener la autorización respectiva y a realizar las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como a cubrir el pago de los derechos e impuestos que correspondan a la modalidad del Fraccionamiento habitacional en que se encuadre

CAPÍTULO II

DE LAS LOTIFICACIONES

De las Lotificaciones

Artículo 98. A las lotificaciones se aplicarán las mismas disposiciones que a los fraccionamientos, no requerirán obtener el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral y serán autorizados por el Ayuntamiento con base en el Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano, que para tal efecto emita el propio Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

DEL DICTAMEN MUNICIPAL DE

DESARROLLO URBANO

De los Objetivos y Características del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 99. Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano tiene por objeto la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes, adicionalmente, determinará los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución de la Lotificación, así como las medidas de mitigación necesarias para cada uno de los casos de que se trate y será el ayuntamiento el responsable de aprobar o rechazar en su caso el Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano.

De los Documentos que Deberán Acompañar a la Solicitud del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 100. En la solicitud de Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano se señalará el tipo y características de la Lotificación de que se trate, acompañándose lo siguiente:

I. Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Documento que acredite la personalidad del solicitante o acta constitutiva de la sociedad, asociación ó contrato de fideicomiso, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, así como el que acredite la personalidad del representante legal, tratándose de personas morales.

III. Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, preferentemente a escala 1:5,000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1,000 metros. En desarrollos de urbanización progresiva promovidos por organizaciones sociales, este requisito podrá acreditarse mediante cartografía legible en papel maduro.

IV. Plano topográfico con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies reales del predio.

V. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales de predio sean mayores a las contenidas en dicho documento.

VI. Memoria descriptiva del anteproyecto.

VII. Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, así como en su caso los prototipos de vivienda, tratándose de lotificaciones habitacionales. Este requisito no se exigirá cuando se trate de desarrollos de urbanización progresiva promovidos por organizaciones sociales.

VIII. Constancia de zonificación otorgada por el Ayuntamiento

IX. Certificado de Anotaciones Marginales, emitido por el Registro Público de la Propiedad. Al expediente se integrarán los siguientes documentos de conformidad con los requisitos específicos que para cada caso establezcan las disposiciones legales correspondientes:

A. Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según sea en caso.

B. Dictamen municipal de protección civil, en materia de seguridad del suelo y riesgo.

C. Evaluación municipal de impacto ambiental.

D. Dictamen municipal de incorporación e impacto vial.

E. Dictamen, en su caso, de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependen-

cias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran.

F. Certificación de clave catastral.

G. Ficha técnica del Registro Público de la Propiedad, en la que se señalen los antecedentes registrales del predio o predios.

No será necesaria la ratificación de las autorizaciones y dictámenes emitidos por las instancias municipales que intervinieron en la integración del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano, por motivo de cambios de administración del gobierno municipal. No procederá la emisión del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano cuando alguno de los dictámenes fuera emitido en sentido negativo.

Del Contenido de la Memoria Descriptiva del Anteproyecto

Artículo 101. La memoria descriptiva del anteproyecto a que se refiere la fracción VI del artículo anterior, comprenderá:

I. Descripción de las características físicas del predio, superficie, ubicación, accesos, colindancias y, en su caso, antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera.

II. Anteproyecto de la Lotificación, que deberá contener las dimensiones del lote pretendido, número pretendido de viviendas y su tipo, alturas de edificaciones, accesos que se plantean; y, propuesta de abastecimientos de agua potable y descargas de aguas residuales y pluviales.

III. Estudio del entorno de la zona donde se pretende llevar a cabo el desarrollo, que deberá comprender un radio de cobertura de al menos 500 metros a partir de las colindancias del predio. Se referirá al diagnóstico de los usos del suelo, vialidad, el equipamiento urbano, la infraestructura primaria hidráulica y sanitaria e igualmente al análisis de los impactos de desarrollo sobre todos esos elementos.

IV. Cuando corresponda, el estudio relativo a los futuros desarrollos que el mismo solicitante pudiera llevar a cabo en las áreas remanentes del predio o en otros colindantes con éste.

Del Procedimiento para la Emisión del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 102. La solicitud de Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano para las lotificaciones urbanas, acompañada de los documentos a que se refieren las fracciones I a IX del

artículo 100 de este reglamento, se presentará al Ayuntamiento, para que se integre al dictamen de referencia.

Del Contenido del Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 103. El Dictamen Municipal de Desarrollo Urbano contendrá lo siguiente:

I. Determinación de la factibilidad del desarrollo y, en su caso, el señalamiento de las limitaciones y requisitos con que en su oportunidad podrá ser autorizado.

II. Referencia de los documentos legales mediante los cuales se acredite la propiedad del predio a desarrollar, así como la personalidad del solicitante. Cuando se trate de personas morales, se hará mención del acta constitutiva correspondiente.

III. Referencia a las autorizaciones y dictámenes que hayan sido emitidos por las dependencias municipales respectivas, para apoyar la factibilidad del desarrollo de que se trate.

IV. Uso o usos del suelo; en su caso, número máximo de viviendas o superficie máxima de construcción de otros usos; altura máxima de edificaciones; dimensiones y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano; obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria que se deban construir de acuerdo al tipo y características del desarrollo.

V. Señalamiento de las obras de infraestructura primaria necesarias para conectar el desarrollo con las redes y sistemas de infraestructura urbana de los centros de población.

VI. Viabilidad para que las áreas de donación y la ejecución de obras de equipamiento urbano puedan ubicarse fuera del desarrollo y sustituirse éstas últimas.

VII. Restricciones federales, estatales y municipales que, en su caso, afecten el predio.

VIII. Plazo de vigencia del dictamen, que será de doce meses contados a partir del día siguiente hábil a la fecha de su expedición, el cual podrá ser prorrogado por una sola vez por un plazo de seis meses, a solicitud expresa del interesado.

IX. Señalamiento de áreas de riesgo y vulnerabilidad.

X. Análisis del impacto del inmueble sobre el entorno inmediato y la capacidad de los sistemas de infraestructura básica complementaria.

TÍTULO SEXTO DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS

CAPÍTULO I DE LA SUBDIVISIÓN

De la Subdivisión

Artículo 104. Para los efectos de este Reglamento, subdivisión de predios es la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de vías públicas; en su caso puede generar servidumbre de paso con un ancho mínimo de tres metros, cuando el predio dominante no tenga acceso por vía pública.

Se aplicará la normatividad del Programa de Desarrollo Regional y Urbano, al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

De los Servicios Públicos Municipales Mínimos que Deberán Reunir las Vías Públicas para la Subdivisión de Predios

Artículo 105. Para que proceda autorizar una subdivisión, los lotes resultantes deberán tener frente a vía pública existente que cuente con los servicios públicos municipales de suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sea que los preste la autoridad municipal o los organismos competentes.

En caso de que la vía pública no cuente con estos servicios, el interesado estará obligado a realizar las obras necesarias para la prestación de dichos servicios, conviniendo con el Ayuntamiento la dotación de los mismos.

De las Obligaciones en Subdivisiones Mayores de 10,000 Metros Cuadrados

Artículo 106. Los titulares de predios mayores de 10,000 metros cuadrados de superficie que lleven a cabo su subdivisión, estarán obligados a ceder áreas de donación al estado y al municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano, así como a garantizarlas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos, de acuerdo a las normas que para los fraccionamientos se establecen en el presente reglamento.

De la Exención de Obligaciones en Subdivisiones Mayores de 10,000 Metros Cuadrados

Artículo 107. No se estará obligado a ceder áreas de donación, ejecutar obras de equipamiento urbano, ni obtener el dictamen estatal de factibilidad regional, cuando:

I. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la apertura o prolongación de una o más vías públicas realizadas por autoridades federales, estatales o municipales.

II. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la introducción o existencia de líneas de infraestructura primaria.

III. La subdivisión sea resultado de transmisiones por vía sucesoria o por la disolución de la sociedad conyugal.

IV. La subdivisión de un predio de 10,000 metros cuadrados o más de superficie, que dé como resultado hasta un máximo de 10 viviendas ó 10 lotes para otros usos.

V. El predio a subdividir se ubique en áreas no urbanizables.

VI. El predio sea afectado por límites estatales o municipales.

VII. Se ejecute una resolución judicial que determine el embargo de predios o inmuebles.

VIII. La subdivisión obedezca a causas de utilidad pública y beneficio social.

La autoridad que haya afectado el predio en los casos de las fracciones I, II y VIII de este artículo, estará obligada a regularizar la subdivisión de los lotes resultantes, no requiriéndose tramitar por parte de los afectados autorización alguna de subdivisión.

Del Desarrollo de los Lotes Provenientes de Autorizaciones Exentas de Obligaciones

Artículo 108. El que lleve a cabo un condominio en uno o varios lotes provenientes de subdivisiones previamente autorizadas que hayan resultado exentas de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano y rebase el número de viviendas o lotes señalados en la autorización de la subdivisión, quedará sujeto a dichas obligaciones en la parte que le corresponda.

En los contratos traslativos de dominio de los lotes resultantes de la subdivisión original, se deberá dejar constancia de la obligación de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano cuando se rebase el número de viviendas o lotes señalados en la autorización respectiva.

De las Subdivisiones de Predios en Áreas No Urbanizables y en Áreas Fuera de los Límites de los Centros de Población del Municipio con Usos No Urbanos

Artículo 109. Los predios con actividades productivas de carácter agrícola, forestal, pecuario o minero, situados en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población del Municipio, podrán subdividirse siempre y cuando los lotes resultantes queden con frente o acceso a una o más vías públicas existentes, y no se dediquen a fines urbanos.

La superficie mínima de los lotes resultantes en subdivisiones en estas áreas no será inferior al establecido en el Programa de Desarrollo Regional y Urbano.

De los Documentos para la Autorización de Subdivisiones

Artículo 110. A la solicitud para subdividir un predio, en la que se deberá manifestar el uso del suelo que se pretende, se acompañará la documentación siguiente:

I. Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Constancia de zonificación, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga.

III. Plano que contenga:

A) Situación original del predio por subdividir.

B) La subdivisión proyectada, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación.

C) Las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales.

D) Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano:

« Croquis de localización regional y local.

« Nombre del titular.

« Simbología y escala gráfica.

« Datos generales de la subdivisión.

« En su caso, nombre, firma y datos de inscripción en el Registro Municipal, del perito responsable.

« Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.

« Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

IV. Certificado de la escritura de propiedad por el Registro Público de la Propiedad y en caso de contar con ventas anteriores, presentar Certificado de notas marginales, con fecha que no exceda de los 15 días de haber sido sometida.

V. Certificado de libertad de gravámenes y, en caso de que el predio a subdividir presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.

VI. Documento emitido por el Ayuntamiento que acredite que el predio materia de subdivisión cuenta al menos con los servicios públicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con el propio Ayuntamiento.

VII. Dictamen de factibilidad regional emitido por el Instituto, cuando se trate de subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados de superficie, que den como resultado más de

10 lotes con usos industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicios o más de 100 viviendas.

Cuando se trate de subdivisión de predios en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población, no se exigirán los requisitos señalados en las fracciones II, VI y VII de este artículo.

Cuando se trate de subdivisiones de predio que se encuentran exentas de obligaciones a que se refiere el artículo 137 de este Reglamento, bastará con que la solicitud se acompañe documento que acredite la propiedad del predio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y plano de la subdivisión proyectada.

De la Autorización de Subdivisiones de Predios

Artículo 111. El ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización de subdivisión de predios correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior, previo el pago de los derechos respectivos.

Del Contenido de la Autorización de Subdivisión

Artículo 112. La autorización de la subdivisión deberá contener:

I. Referencia al respectivo plano, a la relación de lotes, dimensiones, superficies y usos del suelo, densidades e intensidades máximas de ocupación y aprovechamiento de los mismos.

II. Señalamiento, en su caso, de la obligación de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano, así como del plazo para su realización o bien, de encontrarse exento de cumplir con dichas obligaciones.

III. Referencia, en su caso, al cambio aprobado de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida.

IV. Obligación de incluir, en su caso, en los contratos traslativos de dominio, la referencia al compromiso del titular de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano.

V. Señalamiento de que se presentaron, en su caso, los respectivos proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, ya autorizados por las autoridades competentes, y de que en consecuencia procede el inicio de su construcción.

VI. Orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad la autorización de la subdivisión y su respectivo plano,

dentro de los 90 días siguientes a su emisión. La autorización y el plano deberán ser protocolizados por notario público de la entidad.

VII. Orden de formalizar la transferencia legal de áreas de donación al estado o al municipio, en su caso, mediante contrato que celebre con las autoridades respectivas, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización de subdivisión, quienes lo inscribirán en el Registro Público de la Propiedad en el transcurso de los 30 días siguientes, a efecto de tomar posesión de las mismas.

VIII. Referencia al dictamen de factibilidad regional, que en su caso, hubiere emitido el Instituto.

IX. Referencia, en su caso al convenio que se hubiere suscrito con el ayuntamiento para la introducción de los servicios públicos municipales.

De las Autorizaciones de Subdivisión de Predios Provenientes de Inmatriculaciones y otras Figuras Jurídicas

Artículo 113. El Ayuntamiento podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios, inscritas en el Registro Público de la Propiedad. Las autorizaciones que se emitan en términos de este artículo deberán ser protocolizadas por notario público del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

De Cuando No son Subdivisibles los Predios

Artículo 114. Serán indivisibles aquellos predios en los que cualquiera de los lotes resultantes no cumpla con las dimensiones y superficies mínimas o con la intensidad máxima de ocupación del suelo establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, excepción hecha de los previstos en los programas institucionales de regularización de tenencia de la tierra, así como por causas de utilidad pública y tratándose de los casos previstos en el artículo 107 fracciones I, II y VI.

De la Conmutación de las Áreas de Donación y de las Obras de Equipamiento Urbano

Artículo 115. Cuando de aplicarse las normas establecidas por este Reglamento para el cálculo de las obligaciones en subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano resulten menores a 500 metros cuadrados de superficie, el Ayuntamiento, salvo determinación expresa en contrario y fundada, podrá determinar que la obligación conducente se cumpla por la de cubrir en efectivo el costo de la misma ante la Tesorería Muni-

cipal o bien, la de ejecutar las obras públicas que determine el Ayuntamiento por el valor equivalente.

De la Ubicación de las Obras de Áreas de Donación y del Equipamiento Urbano fuera de la Subdivisión

Artículo 116. Tratándose de subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá autorizar que las áreas de donación y el equipamiento correspondiente, se ubiquen en sitios fuera del desarrollo pero dentro del Municipio y en el lugar que indique siempre y cuando con ello se obtenga un mayor beneficio social.

De la Extinción de la Autorización de una Subdivisión, por Renuncia Expresa de su Titular

Artículo 117. El Ayuntamiento podrá dejar sin efectos jurídicos la autorización de una subdivisión por renuncia expresa de su titular.

Tratándose de subdivisiones sujetas a ceder áreas de donación y ejecutar obras de equipamiento urbano y éstas se hubiesen entregado o pagado al estado o municipio, quedarán a favor de éstos. En lo demás, se aplicarán, en lo conducente, las reglas que para la extinción de autorizaciones de fraccionamientos se establecen en este reglamento.

De la Relotificación de Subdivisiones

Artículo 118. La relotificación parcial o total de subdivisiones de predios, se sujetará a las reglas siguientes:

I. No podrá incrementarse el número de lotes o viviendas originalmente autorizados.

II. Procederá a petición expresa del titular de la subdivisión o del propietario de los lotes objeto de la relotificación, siempre y cuando no se hayan vendido lotes o viviendas en la parte o sección de la subdivisión que se pretenda relotificar y se esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de subdivisión.

III. No procederá la relotificación sobre lotes gravados o hipotecados, sin la autorización expresa del acreedor.

IV. En el caso de que se estuviere obligado a ceder áreas de donación, se podrá modificar la ubicación de éstas, siempre y cuando no se hubieren entregado al estado o al municipio y/o ejecutado en ellas obras de equipamiento urbano. Tratándose de las áreas de donación municipales, se deberá contar con la opinión técnica favorable del Ayuntamiento.

V. A la solicitud respectiva se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada, así como certificado de libertad de gravámenes de los lotes objeto de la relotificación.

VI. El plano de la relotificación deberá contener:

- A) La lotificación originalmente autorizada.
- B) La lotificación que se pretende.
- C) El cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.
- D) La descripción de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

VII. No podrán disminuirse las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano ni las obras de equipamiento urbano, así como tampoco incrementarse la superficie enajenable o vendible o el número de viviendas fijadas en el acuerdo de autorización de la subdivisión.

VIII. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

El Ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización de relotificación correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

Del Contenido de la Autorización de Relotificación de Subdivisiones

Artículo 119. La autorización de relotificación de subdivisiones contendrá:

I. La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, firmado y sellado, forma parte de la autorización para todos sus efectos.

II. La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies, usos del suelo, densidades e intensidades de ocupación y aprovechamiento.

I. El cambio de ubicación de las áreas de donación, en su caso.

II. IV. La orden de inscribir en el Registro Estatal de Información Urbana, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notario público.

CAPÍTULO II DE LA FUSIÓN

De los Documentos que Deben Acompañarse a la Solicitud

Artículo 120. A la solicitud de fusión de predios, se deberán acompañar los documentos siguientes:

I. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que acredite la propiedad de cada uno de los predios o lotes que serán objeto de la fusión.

II. Constancia de zonificación, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga, excepto cuando se trate de lotes provenientes de fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones.

III. Certificado de libertad de gravámenes.

IV. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento.

V. Plano que contenga:

- A) Situación original de los predios por fusionar.
- B) La fusión proyectada.
- C) Las restricciones federales, estatales y municipales.
- D) Información gráfica y estadística, que constará en la so-lapa del plano:

- « Croquis de localización regional y local.
- « Nombre del titular.
- « Simbología y escala gráfica.
- « Datos generales de la fusión.
- « Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.

« Nombre de las vías públicas que la circundan, si las hubiera.

« Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

Cuando se trate de fusiones de predios en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población, no se requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial.

Del Procedimiento de Autorización

Artículo 121. La autorización para fusionar predios, se sujetará al procedimiento siguiente:

El ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización de fusión de predios correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior, previo el pago de los derechos respectivos.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LAS DEMÁS MODALIDADES DEL
DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
DE LOS CONDOMINIOS

De los Condominios

Artículo 122. Los condominios son una modalidad del desarrollo urbano y podrán ser verticales, horizontales y mixtos.

De las Modalidades de los Condominios

Artículo 123. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Condominio vertical: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

II. Condominio horizontal: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Los condominios adoptarán la tipología establecida en este Reglamento para los fraccionamientos.

En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 120 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión, Fraccionamiento ó Lotificación que al efecto se lleve a cabo.

De los Servicios Públicos en los Condominios

Artículo 124. Los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrán a cargo de los propios condóminos.

De las Normas Aplicables a los Condominios

Artículo 125. Los condominios se sujetarán a las normas siguientes:

I. Los predios o lotes que se dediquen a condominios habitacionales verticales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican:

A) En condominios habitacionales de interés social: 90 metros cuadrados de superficie y de 6 y 9 metros de frente, cuando la construcción fuere en dúplex o triplex, en dos o tres niveles respectivamente;

B) En condominios de tipo habitacional medio: 120 metros cuadrados de superficie y de 8 y 10 metros de frente, para construcciones en dúplex o triplex, en dos o tres niveles respectivamente;

C) En condominios de tipo habitacional residencial: 160 metros cuadrados de superficie y de 8 y 10 metros de frente para construcciones en dúplex o triplex en dos o tres niveles respectivamente.

D) En condominios de tipo habitacional residencial alto: 250 metros cuadrados de superficie y 10 y 12 de frente para construcciones en dúplex o triplex en dos o tres niveles respectivamente.

II. Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda triplex o cuadruplex, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

A) En condominios de tipo habitacional de interés social: 202.5 metros cuadrados de superficie y 13.50 metros de frente para construcciones triplex y 270 metros cuadrados de superficie y 18 metros de frente para construcciones cuadruplex;

III. Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios horizontales para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

a. En condominios de tipo habitacional de interés social: 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros de frente;

b. En condominios de tipo habitacional medio: 120 metros cuadrados de superficie y 8 metros de frente;

c. En condominios de tipo habitacional residencial: 160 metros cuadrados de superficie y 8 metros de frente;

d. En condominios de tipo habitacional residencial alto: 250 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

IV. En el condominio industrial, las áreas privativas deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados y 20 metros de frente; las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener 250 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente;

V. Para los condominios de habitación campestre, se estará a lo previsto en las disposiciones establecidas en este Reglamento para los fraccionamientos del mismo tipo.

VI. Las áreas de uso común destinadas a áreas verdes y recreativas no serán inferiores a 12 metros cuadrados por vi-

vienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en fraccionamientos, lotificaciones y subdivisiones de tipo habitacional de interés social autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de 10 metros cuadrados por vivienda prevista; el 5 por ciento del área del predio en condominios industriales; y el 10 por ciento de la superficie construida hasta 2,500 metros cuadrados y del 5 por ciento en adelante, en condominios comerciales, de abasto y servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

VII. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio.

La cantidad de cajones de estacionamiento se realizará con base en las siguientes proporciones:

Uso	Superficie de vivienda en metros cuadrados	Número de cajones de estacionamiento por vivienda construida
Habitacional plurifamiliar y multifamiliar sin elevador	Hasta 65	1
	De 66 hasta 120	1.25
	De 121 hasta 250	2
Más de 250		3
Habitacional plurifamiliar y multifamiliar con elevador		
	Hasta 65	1
	De 66 hasta 120	1.5
	De 121 hasta 250	2.5
	Más de 250	3.5

en los condominios de tipo habitacional de urbanización progresiva no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el 50 % del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grades, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

VIII. Con el propósito de estimular las construcciones verticales para aprovechar la infraestructura, equipamiento y servicios disponibles existentes, se permitirán hasta cinco niveles sin elevador y, a partir de seis niveles, será indispensable su instalación. Cuando la altura del nivel del piso superior de un inmueble sea mayor a trece metros, o cinco niveles y menor de veinticuatro metros o nueve niveles, a partir del nivel inferior se requerirá instalar cuando menos un elevador y cuando dichas altura exceda de veinticuatro metros o nueve niveles, el número mínimo de elevadores será de dos.

No se tomarán en cuenta para estas alturas los niveles de estacionamiento cuando se encuentren en sótanos y los cuartos de servicio ubicados en el nivel superior

IX. Las vías interiores, tendrán una sección mínima de 8 metros, excepto las que no den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, las cuales podrán tener una sección de 6.00 metros. En los condominios de tipo industrial o agroindustrial, será de 12 metros. Adicionalmente las circulaciones peatonales tendrán un ancho mínimo de 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones que se ubiquen una frente a la otra, en cuyo caso serán de 6 metros.

X. Se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación y, en los de tipo habitacional campestre, con setos vivos o árboles; en los de tipo habitacional de urbanización progresiva y de interés social, opcionalmente con malla ciclónica.

XI. En los condominios horizontales y mixtos, sólo podrán realizarse actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, ejecutadas las obras de urbanización a su interior y en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano o efectuados los pagos sustitutivos correspondientes al Ayuntamiento. El Ayuntamiento otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras referidas en los mismos términos que se establecen en este Reglamento para los fraccionamientos.

XII. En los condominios de abasto, comercio y servicios, las dimensiones de las áreas privativas se determinarán considerando el proyecto de que se trate y dando cumplimiento a las disposiciones aplicables de la Ley, el presente Reglamento, normas técnicas y el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

XIII. La operación y mantenimiento de las vías privadas, obras de urbanización y equipamiento urbano, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregados a la asociación de condóminos.

XIV. Las áreas privativas de terreno no podrán ser divididas.

De las Obras de Urbanización al Interior de los Condominios

Artículo 126. Las obras de urbanización al interior de los condominios horizontales y mixtos, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reutilización y tratamiento del agua.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por el organismo operador de Agua Potable y Saneamiento municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno. Red de distribución de energía eléctrica.

III. Red de alumbrado público.

IV. Guarniciones y banquetas.

V. Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el condominio a las áreas urbanas y sus servicios.

Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, una vez constituido, debiéndose entregar, asimismo, copias de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando, sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio.

Del Procedimiento para la Autorización de Condominios

Artículo 127. El procedimiento para obtener la autorización de un condominio horizontal o mixto, se sujetará a lo siguiente:

I. A la solicitud deberá acompañarse:

A) Documento que acredite la propiedad del predio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

B) Constancia de zonificación, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquélla no lo contenga.

C) Plano que contenga:

a) Situación original.

b) La lotificación proyectada.

c) Las restricciones federales, estatales y municipales.

d) Información gráfica y estadística.

«Croquis de localización regional y local.

« Nombre del titular.

« Simbología y escala gráfica.

« Datos generales de las áreas

privativas y comunes.

« Uso del suelo y demás

Normatividad urbana aplicable, en su caso.

« Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza

D) Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento.

E) Certificado de libertad de gravámenes y, en caso de que el predio presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.

F) Documento emitido por autoridad competente que acredite que el predio cuenta al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con el ayuntamiento.

No se exigirán los requisitos señalados en los incisos B), D) y F) tratándose de lotes provenientes de fraccionamientos, lotificaciones o subdivisiones ya autorizados, excepto cuando se pretenda cambiar el uso del suelo o aumentar el número de viviendas autorizadas por lote. Cuando ello corresponda, se adjuntará la autorización correspondiente que hubiere emitido el Ayuntamiento en virtud del cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida.

II. El ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización del condominio correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

Del Contenido de la Autorización de Condominios

Artículo 128. La autorización que emita el ayuntamiento para un condominio horizontal o mixto, deberá contener:

I. Referencia a la Lotificación que se autoriza, de acuerdo al plano y descripción de las áreas privativas y comunes.

II. Señalamiento de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas al interior del predio, así como el plazo para su ejecución.

III. Señalamiento del área de donación que se cede y de las obras de equipamiento urbano que, en su caso, deban llevarse a cabo y su costo, así como el plazo para su conclusión y entrega.

IV. Apercebimiento al titular de la autorización de que deberá obtener del ayuntamiento los permisos respectivos para

celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de urbanización al interior del condominio, y en su caso, asegurada su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria.

I. Prevención de que el titular de la autorización o los adquirentes de las áreas privativas, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin obtener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

II. VI. Establecimiento del plazo de 90 días para inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura pública de constitución del condominio horizontal o mixto que contenga la autorización y el plano respectivo. La escritura deberá realizarse por notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

VII. Señalamiento de la obligación de obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.

III. Establecimiento del plazo de 90 días para presentar comprobantes de pago de los derechos de supervisión de obras, así como para presentar la fianza y/o hipoteca que se hubiere fijado para garantizar la ejecución de dichas obras.

De la Autorización para la Enajenación, Promoción y Publicidad de las Áreas Privativas

Artículo 129. Para que el ayuntamiento expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios horizontales o mixtos, así como para aprobar su promoción y publicidad, se requerirá solicitud del interesado a la que se acompañe:

I. Escritura pública de constitución del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

II. En su caso, fianza o garantía hipotecaria correspondiente a favor del ayuntamiento, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización al interior del condominio.

III. Contenido de la publicidad proyectada, que señalará los datos de la autorización.

IV. Reglamento interior del condominio.

El ayuntamiento, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo. Los actos, convenios y contratos traslativos de dominio a que

se refiere este artículo, deberán celebrarse ante notarios públicos de la entidad.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación, procederá cuando estén terminados y funcionando los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje.

De la Autorización de los Condominios

Artículo 130. La autorización para condominios, en cualquiera de sus modalidades, incluyendo la vertical en edificaciones nuevas o existentes, será emitida por el Ayuntamiento.

A la escritura pública de constitución del respectivo condominio, se integrará copia íntegra de su autorización.

CAPÍTULO II DE LOS CONJUNTOS URBANOS

De los Conjuntos Urbanos

Artículo 131. El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar y ordenar o reordenar, como una unidad especial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación, y las normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

De las Fusiones y Subdivisiones en los Conjuntos Urbanos

Artículo 132. En los conjuntos urbanos se podrán autorizar fusiones, subdivisiones, cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de aprovechamiento o de la altura máxima permitida y condominios.

De la Reglamentación de los Conjuntos Urbanos

Artículo 133. Los conjuntos urbanos se sujetarán en su autorización y ejecución a todo lo dispuesto para los fraccionamientos en este reglamento.

TÍTULO NOVENO DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LOS CAMBIOS DE USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

De la Constancia de Zonificación

Artículo 134. La constancia de zonificación será otorgada por el Ayuntamiento, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano y, en su caso, podrá emitirse simultáneamente con la respectiva licencia de construcción.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, se deberá recabar del instituto el respectivo dictamen estatal de factibilidad regional, el cual se incluirá en la constancia de zonificación.

Del Procedimiento para la Emisión de la Constancia de Zonificación

Artículo 135. La solicitud de constancia de zonificación contendrá el croquis de localización del predio o inmueble objeto del trámite; señalará el uso actual del suelo y el pretendido y en su caso, la superficie construida y la que se pretende construir, así como la clave catastral, si la hubiere. A la solicitud se acompañará el documento que acredite la propiedad del predio o inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Para acreditar la posesión de predios e inmuebles, podrán presentarse los siguientes documentos: contratos de compra-venta o arrendamiento; recibo de pago del impuesto sobre traspaso de dominio; acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social; tratándose de propiedad social, se podrá acreditar inmediatamente los documentos idóneos reconocidos por la legislación agraria.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, se acompañará del dictamen estatal de factibilidad regional.

El Ayuntamiento, en su caso, expedirá la constancia correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo.

Del Contenido de la Constancia de Zonificación

Artículo 136. La constancia de zonificación deberá señalar, cuando menos, de lo siguiente:

- I. Número de constancia.
- II. Ubicación del predio o inmueble y, en su caso, clave catastral.
- III. Nombre y domicilio del solicitante.
- IV. Uso o usos del suelo que se autorizan.
- V. Densidad de vivienda, en su caso.
- VI. Intensidad máxima de ocupación y aprovechamiento del suelo.
- VII. Altura máxima de edificación.

VIII. Número obligatorio de cajones de estacionamiento.

IX. Alineamiento y número oficial, en su caso.

X. Constancia de que cuenta con el dictamen de factibilidad regional, en su caso.

XI. Restricciones federales, estatales y municipales.

XII. Constancia de los dictámenes que en materia de conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural se hubiesen expedido.

XIII. Vigencia de la constancia.

XIV. Lugar y fecha en que se expida.

Tratándose de usos que generen impacto regional, el titular de la licencia deberá dar cumplimiento a la normatividad y obligaciones consignadas en el dictamen de factibilidad regional.

Las constancias de zonificación para usos de impacto regional incluirán las siguientes previsiones para fomentar la cultura del ahorro del agua:

- A) Se utilizarán muebles sanitarios de bajo consumo de agua y se adoptarán otras medidas que permitan su ahorro;
- B) Se propiciará el reutilización del agua, preferentemente para aquellos usos domésticos que no sean de consumo humano; y
- C) Se procurará la adopción de formas alternativas de captación de agua, principalmente para la pluvial.

Del Alineamiento y Número Oficial

Artículo 137. La constancia de zonificación podrá autorizar únicamente el alineamiento y número oficial, cuando así lo solicite el interesado.

CAPÍTULO II

DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

De los Cambios de Uso del Suelo

Artículo 138. El Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano podrá ser modificado conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, publicación e inscripción.

No constituirá modificación al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano o los parciales que deriven de él, la autorización sobre el cambio de uso del 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 las edificaciones, siempre y cuando el predio de 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 y sanitaria, ambiental y las de su imagen

La autorización correspondiente será expedida, mediante acuerdo motivado y fundado, por el Ayuntamiento a través de la Licencia de Uso del Suelo.

De los Requisitos para la Autorización de los Cambios de Uso del Suelo

Artículo 139. El interesado en obtener la autorización para el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá presentar solicitud al Ayuntamiento en la que precise el tipo de cambio que pretende, acompañando:

I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como la descripción de 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.

IV. Anteproyecto arquitectónico.

V. Escritura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial de su representante legal.

Cuando se trate del cambio de uso a otro de impacto regional, se acompañará además del dictamen de factibilidad regional.

Ningún cambio de uso podrá contraponerse a los usos del suelo establecidos en los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, en cuyo caso deberá ser válido por la Comisión de Conurbación respectiva y aprobado por el Congreso del Estado.

Del Procedimiento de Autorización

Artículo 140. Para la obtención de la autorización de cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observará lo siguiente:

I. El interesado presentará su solicitud, acompañada de los documentos previstos en el artículo precedente, ante la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano.

II. El Ayuntamiento, emitirá su respuesta dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de haber recibido la solicitud y de ser ésta favorable, la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, dentro de los 10 días siguientes, de ser procedente, expedirá, mediante acuerdo fundado y motivado, la autorización correspondiente, incluyendo cuando así corresponda, el dictamen de factibilidad regional.

III. La dependencia municipal encargada de desarrollo urbano, al expedir la licencia de uso de suelo de que se trate, considerará la compatibilidad de los usos y aprovechamientos del suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable y drenaje y la estructura vial. Tratándose de usos de impacto regional no será necesario formular este análisis, en cuyo caso lo sustituirá el correspondiente dictamen de factibilidad regional.

Del Contenido de la Autorización

Artículo 141. La licencia de uso del suelo que autorice el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá contener:

I. La referencia a los antecedentes que sustentan la autorización. Tratándose de usos del suelo de impacto regional, la alusión al respectivo dictamen de factibilidad regional.

II. La identificación del predio o inmueble.

III. La motivación y fundamentación en que se sustente.

IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.

V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera, accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamientos privados y para el público, en su caso.

VI. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales.

VII. Lugar y fecha de expedición.

La licencia de uso de suelo que autoriza el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, produce los mismos efectos que la constancia de zonificación, y tendrá la vigencia en tanto no se modifique el

Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano. En estos casos no será necesario obtener constancia de zonificación.

CAPÍTULO III

DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

De la Cédula Informativa de Zonificación

Artículo 142. Para efectos de informar y orientar a los particulares respecto a la normatividad contenida en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano, a petición expresa de los interesados, el Ayuntamiento, a través de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, podrá emitir cédulas informativas de zonificación para indicar usos del suelo, densidades, intensidades máximas de aprovechamiento u ocupación del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

Para su obtención, se deberá presentar solicitud acompañada de croquis de localización del predio o inmueble. La dependencia municipal emitirá la cédula dentro de los 5 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.

TÍTULO NOVENO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

CAPÍTULO ÚNICO

De la Vía Pública

Artículo 143. Para los efectos de este Reglamento, se establecen las definiciones siguientes:

I. Vía pública: Es todo inmueble de dominio público de uso común destinado al libre tránsito, cuya función sea la de dar acceso a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar ventilación, iluminación y soleamiento a los edificios.

Se presume vía pública, salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal conste en cualquier archivo estatal o municipal oficial, así como en museos, bibliotecas o dependencias igualmente oficiales.

II. Sección: Es el ancho de una vía pública, medido de paramento a paramento, comprende las banquetas y el arroyo destinado al tránsito de vehículos.

III. Carreteras: Son las vías de comunicación vehicular que se encuentran al exterior de los límites de los centros de población de la entidad.

De las Normas para las Vías Públicas

Artículo 144. Se establecen como normas para las vías públicas, las siguientes:

I. La sección y el arroyo mínimos serán:

A) Para vías primarias: 21 metros de sección y 15 de arroyo.

B) Para vías secundarias o colectoras: 18 metros de sección y 14 de arroyo.

C) Para vías locales: 12 metros de sección y 9 de arroyo.

D) Para vías con retorno: 10 metros de sección y 7 de arroyo.

E) Andadores: 5 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de seis metros mínimos.

II. Los anchos mínimos de las banquetas serán: de 3 metros en las vías primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.50 metros en las locales y de 1.00 metros en las de vías con retorno.

III. Las vías secundarias o colectoras se establecerán a cada 1,000 metros de distancia como máximo.

IV. La separación máxima entre las vías locales será de 200 metros, pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.

V. La distancia entre las vías con retorno o estacionamientos colectivos y el lote al cual accede, será como máximo de 150 metros.

VI. Todas las vías cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas.

VII. Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio.

VIII. Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo.

IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, serán instaladas de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios, y que contribuyan a la estética urbana.

De la Apertura, Prolongación y Ampliación de la Vía Pública

Artículo 145. La apertura, prolongación, ampliación de vías públicas en áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano o la expansión de un centro de población, sólo se podrá realizar por el Ayuntamiento, cuando estén previstas en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano vigente o por causa de utilidad pública.

TÍTULO DÉCIMO
DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO
Y ENTREGA DE LAS OBRAS

CAPÍTULO I
DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZA-
CIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO

Del Objeto de la Supervisión

Artículo 146. La supervisión de las obras de urbanización, y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, lotificaciones, subdivisiones y condominios, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización y, en su caso, con los proyectos ejecutivos y el programa de obras aprobados.

La supervisión se llevará a cabo por el Ayuntamiento, pudiendo intervenir las instancias gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos.

De las Obligaciones del Titular del Desarrollo Respecto a la Supervisión

Artículo 147. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, lotificaciones, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de permitir el acceso al desarrollo de que se trate y proporcionar a los supervisores del Ayuntamiento, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Asimismo, los titulares de los desarrollos deberán llevar y resguardar una bitácora de obra por cada una de aquellas a las que lo obliga el acuerdo de autorización, misma que registrará su avance y circunstancias.

Del Procedimiento para la Supervisión

Artículo 148. En las visitas de supervisión, se estará a las formalidades siguientes:

I. Se realizarán por los funcionarios y supervisores del Ayuntamiento, debidamente acreditados.

II. El Ayuntamiento convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma al titular del desarrollo al menos con 48 horas de anticipación a su realización.

III. Los supervisores del Ayuntamiento podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acredita-

dos, de las instancias gubernamentales que aprobaron los proyectos ejecutivos de las obras del desarrollo, para que verifiquen el cumplimiento de las disposiciones establecidas en ellos.

IV. Una vez efectuada la visita, se asentará en la bitácora correspondiente la fecha, los nombres y cargos de los participantes, así como las observaciones y resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron. Si alguno de los participantes se negara a firmarla, esta circunstancia se hará constar en la misma, no afectando su validez, ni la de la visita practicada.

V. En el caso de que alguna o algunas de las instancias gubernamentales no concurran a la supervisión, siendo debidamente notificada, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes, circunstancia que se hará constar en la bitácora respectiva, sin que afecte su validez, ni la de la visita practicada.

CAPÍTULO II
DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

De la Entrega y Recepción de Obras

Artículo 149. Concluidas las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de fraccionamientos, lotificaciones, subdivisiones y condominios y una vez aprobada la supervisión de las mismas, el titular del desarrollo, o sus legítimos representantes, darán aviso por escrito al ayuntamiento para llevar a cabo su entrega formal.

Dicha entrega podrá llevarse a cabo en su totalidad o por zonas o secciones en que se divida el desarrollo, con la limitación de que cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

La entrega y recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, procederá cuando:

I. Cuando a juicio del Ayuntamiento se expidan las correspondientes actas de conclusión de los trabajos de urbanización e infraestructura.

II. Se hayan cubierto los impuestos y derechos correspondientes y, en su caso, efectuados los pagos sustitutivos.

III. Se haya otorgado la correspondiente fianza o hipoteca para garantizar las obras por defectos o vicios ocultos por un periodo de 2 años.

IV. Tratándose de fraccionamientos, lotificaciones y subdivisiones y se haya formalizado la entrega de las áreas de donación a favor del Estado y del municipio, según corresponda.

Del Procedimiento para la Entrega y Recepción de Obras

Artículo 150. La entrega recepción final, parcial o total de las obras de urbanización, y equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria de lotificaciones, subdivisiones y condominios, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Al aviso de terminación de las obras se acompañará de:

A) Plano actualizado del desarrollo, que contenga todas las modificaciones que en su caso se le hubieren realizado, tales como relotificaciones o cambios de uso e intensidad de aprovechamiento.

B) Determinación del costo total de construcción de las obras a la fecha de la solicitud de su entrega - recepción.

II. Presentada la constancia de haberse constituido la garantía, el Ayuntamiento elaborará el proyecto del acta de entrega-recepción de las obras. Dentro de los 20 días máximo será suscrita por el titular del desarrollo y el titular de la dependencia encargada del desarrollo urbano.

III. Si llegara a transcurrir el plazo a que se refiere la fracción III de este artículo sin que el Ayuntamiento suscriba el acta de entrega-recepción de las obras, el titular del desarrollo solicitará fecha definitiva para su suscripción. En caso de que la autoridad municipal no concurra, se levantará el acta respectiva en la que se asentará dicha situación, procediendo el Instituto a publicar dicha acta en la *Gaceta Oficial* del estado, dejándose a salvo los derechos del titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes.

TÍTULO UNDÉCIMO

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

DEL ALINEAMIENTO Y DEL NÚMERO OFICIAL

Del Alineamiento

Artículo 143. Para efectos de determinar el límite de los predios respecto de la vía pública actual o futura, el ayuntamiento expedirá a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento que deberá contener las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

Del Número Oficial

Artículo 144. Para efectos de precisar la ubicación de los predios con frente a la vía pública, el ayuntamiento, a solicitud del propietario o poseedor asignará para cada uno de ellos un solo número oficial.

CAPÍTULO II

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

De la Licencia de Construcción

Artículo 145. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio municipal, el propietario o poseedor del predio o inmueble deberá obtener la Licencia Municipal de Construcción correspondiente.

Artículo 146. Las construcciones deberán cumplir la normatividad contemplada en el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano; deberá disponer de espacios de estacionamiento para vehículos; garantizar la iluminación, ventilación y asoleamiento, garantizar su seguridad estructural; contar por lo menos, con el servicio de agua potable y drenaje y cumplir con la normatividad del Reglamento Municipal de Construcciones.

Artículo 147. Las Licencias de Construcción tendrán las siguientes modalidades:

- a) Obra Nueva
- b) Ampliación, modificación o reparación.
- c) Excavación y relleno.
- d) Bardas.
- e) Modificación de proyecto.
- f) El cambio a régimen de propiedad en condominio de una construcción existente.
- g) Estructuras que soporten antenas de radio de comunicación o anuncios publicitarios.

Las licencias podrán autorizar uno o más de las modalidades señaladas.

De los Requisitos para la Obtención de la Licencia Municipal de Construcciones

Artículo 148. Para la obtención de la Licencia Municipal de Construcción, deberá presentar lo siguiente:

- I. Para obra nueva, ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente.
 - a). Solicitud, señalando la modalidad.
 - b). Documento que acredite la propiedad o posesión del predio.
 - c). Planos arquitectónicos del proyecto o croquis para construcción, ampliación, modificación o reparación de obras menores a 90.00 m², en su caso.
 - d). Planos estructurales, en su caso.
 - e). Planos de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, cuando se trate de usos que requieran dictamen de factibilidad Regional.

f). Los Dictámenes Técnicos que hayan sido señalados en la respectiva constancia de zonificación.

II. Cuando se trate de construcciones bajo el Régimen de propiedad en condominio se acompañara, además, el Reglamento interior del condominio.

III. Tratándose de demolición parcial o total, se acompañará croquis arquitectónico de la construcción existente señalando el área s que será objeto de la demolición, así como el programa y procedimiento de demolición.

No se requerirá Licencia de Demolición, cuando ésta sea ordenada por autoridad administrativa o judicial competente, como resultado de una medida de seguridad o sanción.

IV. Tratándose de excavación y relleno, se acompañará planos o croquis de localización del área donde se va a realizar, así como programa y procedimiento de excavación y relleno.

V. Tratándose de Bardas, se acompañará planos o croquis arquitectónico, indicando las dimensiones y ubicación de la misma.

VI. Tratándose del cambio al régimen de propiedad en condominio de construcciones existentes, se deberá acompañar de la Constancia de Zonificación vigente, y los planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán privativos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos, y el Reglamento interior del condominio.

VII. Para la modificación del proyecto de una construcción autorizada, se deberá acompañar la Licencia de Construcción vigente o la constancia de suspensión voluntaria de obra, en su caso, y los planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales.

VIII. Tratándose de la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales, se acompañaran los planos de la estructura sustentante.

La Licencia de construcción y sus planos respectivos deberán llevar la firma de perito responsable de la obra, acompañándose la constancia de su inscripción en el registro municipal de Desarrollo Urbano.

De la Constancia de Terminación de Obra

Artículo 149. Se deberá tramitar la constancia de Terminación de Obra, una vez concluida parcial o totalmente la obra o

demolición o de suspensión tratándose de suspensión voluntaria, expedida por el Ayuntamiento, para lo cual presentará la Licencia de Construcción vigente o su prórroga.

CAPÍTULO III

DE LA EXPLOTACIÓN DE BANCOS DE MATERIALES

De la Licencia para la Explotación de Bancos de Materiales para la Construcción

Artículo 150. La explotación de bancos de materiales para la construcción se sujetará a las normas básicas siguientes:

I. Sólo podrá efectuarse en áreas urbanizables no programadas y no urbanizables.

II. No deberá alterar o dañar los elementos naturales de su área de influencia, ni la infraestructura existente en su entorno.

III. Contará con acceso a carreteras federales, estatales o municipales.

IV. Se ejecutará a cielo abierto en ladera prohibiéndose efectuarla en forma de túneles o galerías. Los taludes tendrán el ángulo de reposo del material y sus condiciones de saturación de humedad naturales.

V. Se deberá dejar libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro del predio. Las restricciones federales, estatales o municipales con las que pudiera colindar no podrán considerarse para éste fin.

VI. Una vez concluida la explotación se deberá rehabilitar el terreno para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

De los Requisitos para su Autorización

Artículo 151. A la solicitud de Licencia de explotación de bancos de materiales para la construcción, se deberá acompañar lo siguiente:

I. Dictamen favorable de factibilidad regional.

II. Título que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o carta de aceptación del comisariado ejidal o de bienes comunales, tratándose de predios sujetos a estos Regímenes.

III. Proyecto de explotación, procedimiento para su ejecución y, en su caso, programa de obras de rehabilitación del suelo, los cuales requerirán la responsiva de perito inscrito en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO IV DE LOS PERITOS RESPONSABLES

De los Peritos Responsables de Autorizaciones y de Obras

Artículo 152. La calidad de perito responsable de autorizaciones y de obras, se adquiere por la correspondiente inscripción en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano adquiriendo el carácter de coadyuvantes de las autoridades municipales y corresponsables de la correcta aplicación de la Ley y su reglamentación y respecto de las autorizaciones y obras para las cuales hayan otorgado su responsiva.

De la Inscripción en el Registro Municipal

Artículo 153. La inscripción al Registro Municipal se sujetará al procedimiento siguiente:

El interesado deberá presentar la solicitud por escrito al ayuntamiento, y acreditar que cuenta con experiencia profesional.

Presentada la solicitud y acreditada la experiencia, el ayuntamiento autorizará u ordenará la inscripción en el registro Municipal de Desarrollo Urbano y expedirá la credencial de perito correspondiente.

De la Solicitud de Inscripción

Artículo 154. Para obtener el registro, el interesado deberá acompañar a su solicitud, los documentos siguientes.

- I. Currículo Vitae
- II. 4 fotografías tamaño pasaporte a color
- III. Constancia domiciliaria.

Los documentos anteriores podrán presentarse en copia certificada por fedatario público o en original acompañado de copia simple y una vez cotejado por el ayuntamiento se devolverán los documentos originales.

De la Experiencia de los Peritos

Artículo 155. Los interesados podrán acreditar su experiencia, a satisfacción del ayuntamiento, con alguno de los documentos siguientes:

- I. Constancia de antigüedad laboral que avalen cuando menos un año de experiencia en la materia que corresponda.
- II. Documentos oficiales, contratos, convenios y otros que acrediten participación en obras.
- III. Los documentos que el solicitante considere pertinentes.

De la Coordinación con el Instituto

Artículo 156. El ayuntamiento podrá convenir con el instituto la operación del registro de peritos responsables de autorizaciones y obras.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LA DENUNCIA POPULAR

CAPÍTULO I De la Denuncia Popular

Artículo 157. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos y destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley y este Reglamento, al Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o al Ayuntamiento;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y,
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Del Ejercicio de la Denuncia Popular

Artículo 158. Para el ejercicio de la denuncia popular contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y,

V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

De la Respuesta a la Denuncia Popular

Artículo 159. Es obligación del Ayuntamiento hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes. De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en este Reglamento o la demanda en juicio contencioso administrativo.

CAPÍTULO II

DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 160. Las peticiones que los particulares hagan a las autoridades municipales y de los organismos municipales descentralizados con funciones de autoridad en relación con el desarrollo regional y urbano, deberán ser resueltas en forma escrita, dentro de un plazo que no exceda de treinta días hábiles posteriores a la fecha de su presentación o recepción.

Cuando se requiera al promovente para que exhiba los documentos omitidos o cumpla con requisitos formales o proporcione los datos necesarios para la resolución, el plazo empezará a correr desde que el requerimiento haya sido cumplido. Si la autoridad omite efectuar el requerimiento, la resolución afirmativa ficta se configura en términos de lo siguiente:

La presentación del documento de acuse de recibo original que contenga la petición formulada en el que aparezca claramente el sello fechador original de la dependencia administrativa o la constancia de recepción con firma original del servidor público.

Transcurrido el citado plazo sin que se notifique la resolución expresa, los interesados podrán solicitar a la autoridad ante la que se presentó la petición, la certificación de que ha operado en su favor la afirmativa ficta, que significa decisión favorable a derechos e interés legítimos de los peticionarios.

Dentro de los tres días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud de la certificación, la autoridad deberá expedirla, salvo cuando el interesado no cumpla con los supuestos de procedencia establecidos en la Ley de la materia.

En caso de que la autoridad competente no dé respuesta a la solicitud de certificación dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, los peticionarios acreditarán la existencia de la resolución afirmativa ficta, que producirá todos sus efectos legales ante las autoridades administrativas, con la presentación del documento de acuse de recibo original que contenga

la petición formulada, en el que aparezca claramente el sello fechador original de la dependencia administrativa o la constancia de recepción con firma original del servidor público.

La resolución afirmativa ficta no operará tratándose de peticiones que tengan por objeto la transmisión de la propiedad o la posesión de bienes del municipio y organismos auxiliares de carácter municipal, la afectación de concesiones para la prestación de servicios públicos, autorizaciones de fraccionamientos, lotificaciones, licencias de uso del suelo, constancias de zonificación, normas técnicas y resolución del recurso administrativo de inconformidad. Tampoco se configurará la resolución afirmativa ficta, cuando la petición se hubiere presentado ante la autoridad incompetente.

En todos los casos en que no opera la resolución afirmativa ficta, el silencio de las autoridades en el plazo de treinta días hábiles posteriores a la presentación o recepción de la petición, se considerará como resolución negativa ficta, que significa decisión desfavorable, para efectos de su impugnación en el juicio contencioso administrativo.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

CAPÍTULO I

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

De las Normas Comunes para la Adopción de Medidas de Seguridad y Sanciones

Artículo 161. Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan.

II. Para su cumplimiento, las autoridades municipales podrán hacer uso de la fuerza pública.

III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los actos o hechos que las originaron.

IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad municipal, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva. De no hacerlo, dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado infractor.

De la Justificación en la Adopción de Medidas de Seguridad

Artículo 162. La autoridad municipal podrá adoptar medidas de seguridad para evitar la consolidación de acciones o

hechos contrarios a las disposiciones de la Ley y este Reglamento, así como los daños a personas o bienes que puedan causar:

I. El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquier otra circunstancia.

II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.

III. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución.

IV. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.

V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.

VI. La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas.

VII. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.

VIII. Cualquier otro hecho que pudiere afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales, existente o en ejecución, que expusiere la seguridad física de los ocupantes, trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

De las Reglas Básicas para la Adopción de Medidas de Seguridad

Artículo 163. En la adopción de medidas de seguridad, se observarán las siguientes reglas básicas:

I. Podrá iniciarse el procedimiento a iniciativa de la autoridad municipal o por denuncia de terceros en ejercicio de la denuncia popular.

II. La autoridad municipal, en su caso, adoptará de inmediato y sin mayor trámite las medidas de seguridad procedentes.

III. Adoptadas las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que, en su caso, podrá imponerse la o las sanciones procedentes.

CAPÍTULO II

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

De los Criterios Generales para la Imposición de Sanciones

Artículo 164. Las infracciones a las disposiciones de la ley y este reglamento se sancionarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 93 de la Ley.

La autoridad municipal, en la imposición de las sanciones buscará primordialmente la restitución al orden urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y divisiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las disposiciones de la Ley, su reglamentación o el Programa Municipal de Desarrollo Regional y Urbano.

De la Suspensión de Obras en la Aplicación de Sanciones

Artículo 165. Al iniciarse el procedimiento para la aplicación de sanciones, la autoridad competente podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial, de la respectiva construcción, obra, giro, actividad o servicio cuando éstos se estén llevando a cabo:

I. En contravención a los usos y aprovechamientos del suelo establecidos por el programa de desarrollo regional y urbano municipal.

II. Sin contar con la autorización correspondiente.

III. Con infracción a lo establecido en la autorización de que se trate o en contravención a las normas establecidas en la Ley, este reglamento y demás normatividad aplicable.

IV. Con autorización vencida y sin haberse solicitado, previo a su vencimiento, la prórroga correspondiente.

V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por el ayuntamiento

TRANSITORIOS

De la Publicación y Vigencia del Reglamento

Primero. El presente Reglamento entrara en vigor el día de su publicación en la *Gaceta Oficial* del Ayuntamiento.

De las Derogaciones

Segundo. Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía, que se opongan a lo establecido en este Reglamento.

Tercero. Se da en la sala de Cabildo de la H. Coscomatepec de Bravo, Veracruz de Ignacio de la Llave, a los 15 días del mes de agosto con las rúbricas del C. Andrés Melchor López, presidente municipal.—Rubrica. Del C. Luis Mendieta Hernández, síndico único.—Rubrica. Del C. José Marcial Mendoza Ignacio, regidor primero.—Rubrica. Del C. José Miguel Martínez González, regidor segundo.—Rubrica. Del C. Gregorio Espinoza Bello, regidor tercero.—Rubrica. Del C. Prof. José Armando Efraín García Caudillo, secretario de este H. Ayuntamiento.

folio 345

REGLAMENTO MUNICIPAL DE COMERCIO

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de este reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el municipio, y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios, así como de los mercados y centrales de abasto, señalando las bases para su operatividad.

Artículo 2. Es facultad del Ayuntamiento, por conducto de la dirección de comercio, la aplicación y observancia de las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

Artículo 3. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

I. Cédula de empadronamiento: Documento expedido por la Tesorería Municipal que autoriza a los propietarios de establecimientos tipo A para el desempeño de su actividad;

II. Clausura: Acto administrativo a través de la dirección de comercio, como consecuencia de un incumplimiento a la normatividad correspondiente, suspende las actividades de un establecimiento mercantil, mediante la colocación de sellos en el local, pudiendo ser de carácter parcial o total, temporal o permanente;

III. Clausura parcial: Suspensión de actividades sólo en una parte del establecimiento mercantil;

IV. Clausura permanente: Suspensión de actividades de forma permanente, lo que implica la pérdida de la cédula de empadronamiento o licencia de funcionamiento de un establecimiento mercantil;

V. Clausura temporal: Suspensión de las actividades de un establecimiento mercantil por un tiempo determinado hasta

por treinta días, o en tanto se subsana el incumplimiento;

VI. Dirección: La Dirección General de Comercio del municipio.

VII. Dirección de Supervisión: La Dirección General de Supervisión de Reglamentos;

IX. Establecimiento mercantil: Local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes comerciales, industriales o prestación de servicios con fines de lucro;

X. Giro mercantil: Actividad comercial lícita, permitida en las normas sobre uso de suelo, que se autoriza en la cédula de empadronamiento o licencia de funcionamiento respectiva; prevista por las leyes fiscales.

XI. Giros mercantiles de bajo riesgo o tipo A: Los que no constituyen un riesgo para la población;

XII. Giros mercantiles de mediano riesgo o tipo B: Los que alteran el orden o seguridad de los habitantes del municipio, por razón de los bienes o servicios que comercializan;

XIII. Giros mercantiles de alto riesgo o tipo C: Los que por razones del impacto social, pueden constituir un riesgo para la población, por el manejo de productos enajenantes, la contaminación auditiva, la invasión a la propiedad privada o la alteración del orden público;

XIV. Licencia de funcionamiento: Documento expedido por la Tesorería Municipal que permite el funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial o de servicios tipos B o C;

XV. Permisario: Persona física o moral que cuenta con la cédula de empadronamiento, licencia de funcionamiento, permiso o autorización que le permite realizar una actividad comercial, industrial, de servicios, de espectáculos o de diversión pública en el territorio municipal;

XVI. Permiso: Autorización otorgada por la autoridad competente para realizar una actividad comercial o de servicio en forma temporal que no exceda de treinta días naturales;

XVII. Riesgo: La eventual peligrosidad que el giro mercantil ocasiona con su operación.

Artículo 4. Queda prohibido el ejercicio del comercio en las calles, avenidas, plaza cívica Nicolás Bravo, portal Leonardo Bravo y en el parque constitución, salvo las calles que el ayuntamiento considere de la ciudad de Coscomatepec