



Legislatura

LXIII

*Ley de Fraccionamientos  
y Conjuntos Habitacionales  
para el Estado y los Municipios.*

---

**TEXTO DE NUEVA CREACIÓN**

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado numero 193 de fecha 21 de octubre de 2009.

**SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCION DE ASUNTOS JURIDICOS  
DEPARTAMENTO DE GOBERNACION**

**DECRETO NÚMERO 303**

Juan Sabines Guerrero, Gobernador del Estado de Chiapas, a sus habitantes que hace saber: Que la Honorable Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado, se ha servido dirigir al Ejecutivo a su cargo el siguiente:

**DECRETO NÚMERO 303**

La Sexagésima Tercera Legislatura Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Chiapas, en uso de las facultades que le concede la Constitución Política Local; y,

**C O N S I D E R A N D O**

Que el artículo 29, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Chiapas, faculta al Honorable Congreso del Estado, a legislar en las materias que no estén reservadas al Congreso de la Unión, así como, en aquellas en que existan facultades concurrentes, conforme a leyes federales.

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el párrafo quinto establece el derecho que tiene toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa. En cumplimiento a ese mandato constitucional el Gobierno del Estado, ha instituido como política social en materia de vivienda, elevar el nivel de vida de los chiapanecos, mediante el fomento de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, principalmente las de interés social, a los que puedan acceder las familias de menores ingresos económicos.

Por lo que, con fecha 22 de febrero del año 2007, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, suscribió el Acuerdo General para el Fomento de la Vivienda en el Estado de Chiapas, con diversas dependencias y organismos federales, municipios y el sector privado, para constituir un instrumento de coordinación y concertación de políticas públicas, estrategias y líneas de acción para el desarrollo de la vivienda en el Estado, mismo en el que el Gobierno del Estado, se obliga en el ámbito de su competencia, a implementar acciones tendientes a la simplificación administrativa y a la reducción de trámites y tiempos de resolución en materia de desarrollo inmobiliario, privilegiando las de interés social. En cumplimiento a lo anterior, el Ejecutivo Estatal, se dio a la tarea de revisar la actual Ley de

Fraccionamientos del Estado de Chiapas, para adecuarlo a la realidad social estatal.

La vigente Ley de Fraccionamientos, fue publicada el 03 de febrero de 1993, por lo que a la fecha resulta obsoleta, ya que, aún contempla al Instituto de la Vivienda, como el organismo público facultado para aplicar dicha ley, cuando las nuevas directrices en la materia, han llevado a establecer jurídicamente que cada municipio, será la instancia responsable de aplicar la legislación en su ámbito territorial.

Otra de las problemáticas que se enfrenta con la aplicación de la multicitada ley, se da al momento de realizar los trámites para la obtención de licencias y autorizaciones para la construcción habitacional, ya que, implica gestiones o trámites en los que se tienen que presentar documentos, que en más de los casos resultan innecesarios, pero que prolongan y encarecen la producción de vivienda.

Por tal motivo, la actual administración ha procurado llevar a cabo una reforma integral al marco jurídico normativo, el cual ha tenido incidencia en las diversas leyes relacionadas con la administración pública estatal, con el objeto de actualizar la legislación vigente buscando en todo momento sentar las bases que se adecuen a las necesidades y tiempos presentes en beneficio de la colectividad.

Ahora bien, de acuerdo con la fracción V, del artículo 115 Constitucional, corresponde a los Municipios controlar el desarrollo urbano, para lo cual le es reconocido un importante conjunto de atribuciones entre las que se incluyen formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia.

En este orden de ideas, es indudable que la autorización de fraccionamientos es una actividad del Estado, que tiene impacto directo en las políticas de crecimiento y ordenamiento urbano, en el aprovechamiento de reservas territoriales y en la utilización racional del suelo urbano para orientar una evolución sustentable de las ciudades y centros de población en todo el mundo.

Para contribuir a tal fin, es necesario una revisión integral de la Ley, lo cual trae como resultado este proyecto, que lleva consigo normas encaminadas a darle congruencia y certeza jurídica a los actos que realice el Estado y particularmente los municipios. Dado que, la importancia de hacer responsables a los gobiernos municipales de la regulación y autorización de fraccionamientos radica y está íntimamente ligada a su responsabilidad en la provisión de servicios públicos básicos.

Es así como, la nueva Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, establece en forma clara y precisa las fases para obtener la autorización de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, así como la documentación necesaria que se debe presentar para obtenerlas, dando con ello certeza jurídica al desarrollador, de que sus trámites serán ágiles, con un mínimo de documentación que deben presentar, además de que a la autoridad municipal se le señala un término para dar respuesta a la solicitud, que en materia de vivienda, se le realice.

Todo lo anterior incide en el precio final de los lotes o viviendas, evitando con ello el encarecimiento innecesario de las mismas, por los costos indirectos; además con ello se fomenta la producción de vivienda, sobre todo las de interés social, dando como resultado que exista en el mercado una mayor oferta habitacional a la que puedan acceder aquellas familias de menores ingresos económicos, que habitan en el Estado de Chiapas.

Bajo esa óptica, el Estado, deberá tener una nueva Ley, que norme los fraccionamientos y conjuntos habitacionales, en el que se establezca con toda claridad los procedimientos y requisitos que deben cumplir los desarrolladores de fraccionamientos y viviendas, y a los cuales deberán apegarse la autoridad municipal para expedir las licencias y autorizaciones que le competen.

Por las consideraciones antes expuestas, el Honorable Congreso del Estado de Chiapas, ha tenido a bien emitir la siguiente:

## **LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE CHIAPAS.**

### **TÍTULO PRIMERO DEL OBJETO Y MATERIA DE ESTA LEY**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley, son de orden público e interés social y de aplicación general en todo el territorio del Estado de Chiapas.

**Artículo 2.-** Esta Ley, tiene por objeto establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, conjuntos habitacionales o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario en el Estado de Chiapas, así como, para definir sus características y las especificaciones generales para las obras de urbanización de los mismos. De igual forma, regulará las acciones y actos que llevan a cabo las personas físicas o

morales, públicas o privadas, relacionadas con el fraccionamiento, subdivisión, fusión o relotificación de uno o más terrenos.

**Artículo 3.-** En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente las siguientes leyes:

- I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas;
- III. Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas;
- IV. Ley de Catastro para el Estado de Chiapas;
- V. Código Civil para el Estado de Chiapas;
- VI. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas;
- VII. Disposiciones legales del Programa de Desarrollo Urbano Municipal o de centros de población;
- VIII. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas;
- IX. Reglamento de Construcción: el vigente en el municipio y en caso de no contar con este, se aplicara supletoriamente el vigente en la cabecera de la región a que corresponda; y,
- X. Todas aquellas disposiciones legales que tengan vinculación con la materia.

**Artículo 4.-** Para la aplicación de esta Ley, se entiende por:

- I. **Alineamiento:** A la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública;

- II. **Áreas de donación:** A la superficie de terreno que se entrega a la autoridad municipal para la construcción del equipamiento urbano o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad y que se calcula en relación a la superficie vendible, conforme a lo previsto en el programa de desarrollo urbano municipal y que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado;
- III. **Autorización:** Al acto administrativo, por medio del cual el municipio, faculta a un fraccionador la ejecución de obras en términos de esta Ley;
- IV. **Autorización de comercialización:** A la autorización, expedida por el municipio, para que el fraccionador pueda vender y/o escriturar los lotes o viviendas;
- V. **Autorización de lotificación:** A la autorización, que se otorga al proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- VI. **Autorización del proyecto ejecutivo:** corresponde a la revisión del proyecto, seguido de la elaboración de planos ejecutivos y/o constructivos que detallan como se debe ejecutar la obra arquitectónica del fraccionamiento o condominio;
- VII. **Densidad de población:** Serán las siguientes;
- VIII. **Densidad bruta:** Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento;
- IX. **Densidad neta:** Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie vendible del fraccionamiento;
- X. **Dictamen de factibilidad de uso de suelo:** Al documento expedido por la autoridad municipal, mediante el cual se autoriza un predio, un uso o destino específico de un centro de población con apego a los programas de desarrollo urbano;
- XI. **Dimensiones de lote tipo:** A la superficie de terreno, que satisface las necesidades mínimas de área construida, según el tipo de fraccionamiento;
- XII. **Fraccionador:** A la persona física o moral, propietaria de uno o más inmuebles que promueva un trámite de autorización de cualquiera de los

fraccionamientos, conjuntos habitacionales o desarrollos contemplados en esta Ley;

- XIII. **Fraccionamiento:** A la división de un terreno en lotes o fracciones que requieran el trazo o construcción de una o más vías públicas. Debe entenderse, asimismo, por fraccionamiento la división en lotes de terrenos urbanizados que ofrezcan en venta al público, siempre que dichos lotes sean para la construcción de habitaciones urbanas, unifamiliares o multifamiliares, o para construcciones comerciales, industriales, almacenes, viviendas rurales o granjas de explotación agropecuaria en zonas no urbanas;
- XIV. **Fusión:** A la unión en un solo predio de dos o más terrenos;
- XV. **Infractor:** Para efectos del procedimiento administrativo se denominará al fraccionador o propietario de un predio, que incurre en infracciones a esta Ley;
- XVI. **Infraestructura:** A las obras básicas, para satisfacer las necesidades del usuario del fraccionamiento, según su tipo, en los términos del articulado de esta Ley;
- XVII. **Ley:** A la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas;
- XVIII. **Licencia de urbanización:** A la autorización, en la que se señalan las especificaciones de urbanización que tendrán los sistemas de infraestructura urbana de un fraccionamiento, de un conjunto habitacional o desarrollo inmobiliario;
- XIX. **Multa:** A la sanción administrativa, impuesta al desarrollador que consisten en el pago de una cantidad económica por infracciones a esta Ley;
- XX. **Municipio:** Se refiere a la autoridad en términos de esta Ley;
- XXI. **Municipalización:** Al acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador al municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalación destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio para que el municipio, preste los servicios públicos, para el bienestar de los habitantes;

- XXII. **Obra de urbanización:** A las obras o instalaciones necesarias para dotar a un fraccionamiento o desarrollo en condominio de infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación o alumbrado público;
- XXIII. **Recursos:** A los medios de impugnación presentados en contra de las resoluciones emitidas por la autoridad en términos de esta Ley;
- XXIV. **Relotificación:** A la modificación de las dimensiones, de uno o más lotes de un fraccionamiento autorizado por el municipio;
- XXV. **Sanciones:** A las que se imponen a los infractores que transgreden las disposiciones previstas en esta Ley;
- XXVI. **Secretaría:** A la Secretaría de Infraestructura; y,
- XXVII. **Subdivisión:** A la partición de un terreno en lotes o fracciones que no requieran del trazo de una o más vías públicas.

**Artículo 5.-** Las actividades normadas por la presente Ley, sólo podrán realizarse mediante las autorizaciones expresas otorgadas por el municipio una vez que se hubieren llevado a cabo y verificado los pagos que señalan las leyes hacendarias y de ingresos correlativas del Estado y del municipio.

Los estudios y dictámenes para autorizar tales actividades se basarán en las normas contenidas en el programa de desarrollo urbano municipal o de centros de población. En caso de no existir, podrán solicitar la asesoría del Estado, a través de la Secretaría.

## **CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES Y SUS COMPETENCIAS**

**Artículo 6.-** Son autoridades competentes para aplicar esta Ley:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. El Municipio; y,
- IV. Las demás autoridades estatales o municipales, que conforme a esta Ley y otros ordenamientos relacionados con la materia tengan atribuciones específicas en ese rubro.



**Artículo 7.-** Para el cumplimiento de esta Ley, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular políticas públicas en materia de desarrollo urbano;
- II. Suscribir acuerdos y convenios de coordinación a fin de que el Estado, en el ámbito territorial de su competencia, asuma las funciones previstas en esta Ley y demás leyes en la materia;
- III. Celebrar acuerdos y convenios de coordinación con la Federación, los estados y municipios en esta materia; y,
- IV. Las demás que le confiere esta Ley.

**Artículo 8.-** La aplicación de la presente Ley corresponde al Titular del Ejecutivo Estatal por conducto de la Secretaría. Sin embargo, podrá delegar las atribuciones que esta Ley le confiere a favor del funcionario o dependencia que éste señale.

**Artículo 9.-** Son atribuciones de la Secretaría las siguientes:

- I. Coordinarse con las áreas municipales que correspondan, en las determinaciones sobre la provisión, uso, reservas y destinos de áreas y predios, en la materia de su competencia;
- II. Coordinarse y cooperar con las autoridades federales en la elaboración y ejecución de planes de desarrollo urbano;
- III. Proponer y gestionar los convenios o la expropiación en su caso, de los bienes inmuebles necesarios para cumplir con sus atribuciones en la materia; y,
- IV. Las demás que se le señalen en esta Ley y demás disposiciones relativas.

**Artículo 10.-** El Estado y el municipio, ejercerán sus atribuciones de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y demás ordenamientos legales. Tratándose de los ayuntamientos será por conducto de las áreas que tengan relación con la materia.

**Artículo 11.-** La autoridad encargada de la aprobación y autorización de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, conjuntos habitacionales, comerciales y demás desarrollos inmobiliarios, será el municipio.

**Artículo 12.-** Los municipios tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Fijar en la esfera administrativa de su competencia criterios en la aplicación de lo previsto en esta Ley;

- II. Recibir las solicitudes de fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones y fusiones de predios e integrar el expediente correspondiente.
- III. Clausurar y suspender, total o parcialmente la ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, cuando no cuenten con los permisos o licencias correspondientes o no se ajusten a las disposiciones legales;
- IV. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos o de fraccionamientos al margen de lo dispuesto por esta Ley;
- V. Aprobar los proyectos de fraccionamientos;
- VI. Otorgar la licencia para la ejecución de obras de urbanización de fraccionamientos o conjuntos habitacionales;
- VII. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización;
- VIII. Verificar la terminación y correcto funcionamiento de las obras y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales o cualquier desarrollo inmobiliario;
- IX. Intervenir en la entrega recepción de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales o cualquier desarrollo inmobiliario;
- X. Determinar el uso y destinos de las áreas de equipamiento urbano;
- XI. Verificar que el fraccionador cumpla con lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, según las declaratorias de uso y destino de reservas territoriales y reglamentos aplicables;
- XII. Verificar que el fraccionador cubra oportunamente los impuestos, derechos y demás cargos fiscales que procedan;
- XIII. Revisar los estudios y proyectos de urbanización de los fraccionamientos;
- XIV. Denunciar ante las autoridades competentes al fraccionador que sin contar con el permiso o autorización correspondiente, realicen actos de promoción o enajenación del mismo;

- XV. Promover las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes participen en cualquier forma en la ocupación ilícita de predios o impidan la solución legal de colonias o núcleos de población irregulares;
- XVI. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en esta Ley;
- XVII. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar los procedimientos coactivos previstos en esta Ley; y,
- XVIII. Las demás que les señale esta Ley y demás ordenamientos aplicables a la materia.

**Artículo 13.-** Cuando los municipios, no cuenten con el área técnica adecuada para emitir las autorizaciones relativas a la ejecución de fraccionamientos o conjuntos habitacionales o, en su caso, éstos se encuentren fuera del área de estudio de los programas de desarrollo urbano o que causen impacto ambiental, deberán solicitar la intervención del Estado a través de la Secretaría, para obtener la opinión correspondiente.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA DIVISIÓN DE PREDIOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA AUTORIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS**

**Artículo 14.-** La autorización para subdivisión, fusión y relotificación de predios, deberá promoverse por el interesado ante el municipio, quien emitirá un dictamen técnico de factibilidad, el cual obedecerá al uso del suelo señalado en el programa de desarrollo urbano municipal o de centros de población, siempre y cuando no se afecten las siguientes:

- I. Zonas de preservación ecológica;
- II. Zonas de valores naturales;
- III. Zonas monumentales e históricas, previo dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia; y,
- IV. La densidad de población contemplada en el programa de desarrollo urbano del centro de población.

**Artículo 15.-** Para obtener la autorización de subdivisión establecido en este

Capítulo, el interesado deberá presentar solicitud por escrito ante el ayuntamiento, acompañándose a la solicitud los documentos siguientes:

- I. Copia de escritura pública o documento que ampare la propiedad;
- II. Copia de la boleta de pago predial vigente;
- III. Croquis de localización del predio;
- IV. Croquis del predio a subdividir indicando medidas, superficies y ventas;
- V. Fotografías de las viviendas, en su caso; y,
- VI. Dictamen expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en su caso.

**Artículo 16.-** Tratándose de la subdivisión de terrenos o en los casos de fusión de lotes con el objeto de constituir una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará sujeto a los estudios que al efecto realice el municipio, la cual deberá integrar los aspectos siguientes:

- I. Las zonas en que se permitan, de acuerdo a las características por el tipo de fraccionamiento o zona;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso y del lote tipo;
- III. Los índices aproximados de densidad de población;
- IV. Tipología de acuerdo a los programas de desarrollo urbano;
- V. La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura urbana;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales; y,
- VIII. Las normas técnicas, los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate.

**Artículo 17.-** Por ningún motivo se permitirá la subdivisión de lotes de fracciones menores a las señaladas en los artículos 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de esta Ley.

**Artículo 18.-** Para obtener la autorización de fusión, la solicitud se formulará por escrito y se presentará ante el Ayuntamiento, debiendo anexar los siguientes documentos:

- I. Copia de las escrituras públicas o documento legal que amparen las propiedades;
- II. Copias de las boletas de pago predial vigente;
- III. Croquis de localización de los predios; y,
- IV. Croquis del predio a fusionar indicando medidas y superficies.

**Artículo 19.-** Para obtener la autorización de relotificación en fraccionamientos, se formulará por escrito la solicitud y se presentará ante el municipio, debiendo anexar los siguientes documentos:

- I. Copia de las escrituras públicas o documento legal que ampare la propiedad;
- II. Copia de la boleta de pago predial vigente;
- III. Croquis de localización del predio;
- IV. Croquis de la relotificación indicando medidas, superficies y ventas; y,
- V. Fotografías de las viviendas, en su caso.

**Artículo 20.-** Una vez recibida la solicitud de autorización para subdivisión, fusión o relotificación de predios y satisfechos los requisitos exigidos por esta ley, se procederá en un plazo de cinco días hábiles a notificar al interesado, la aprobación o no de su solicitud.

En caso de no cumplirse con los requisitos establecidos, se concederá al interesado un plazo de tres días hábiles para presentar la documentación omitida o solventar las irregularidades, vencido ese plazo y no cumplido lo solicitado, se procederá a rechazar la solicitud.

## **CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 21.-** Los fraccionamientos se autorizarán considerando lo siguiente:

- I. La densidad de población y de construcción;
- II. La extensión del lote mínimo y de sus frentes;

- III. Las especificaciones de construcción;
- IV. La infraestructura, equipamiento y servicios que requieran; y,
- V. El uso del suelo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 22.-** Las especificaciones técnicas del proyecto, las obras de urbanización y las construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley, la Ley de Desarrollo Urbano, en los programas de desarrollo urbano, Normas Oficiales Mexicanas, Reglamento de Construcción, así como, en los lineamientos técnicos que dicte la Secretaría o el Municipio, y demás leyes relativas a la materia.

**Artículo 23.-** El establecimiento de fraccionamientos no se podrá autorizar en los siguientes casos:

- I. Lugares no aptos para desarrollo inmobiliario, de acuerdo a lo previsto en los programas de desarrollo urbano;
- II. Zonas de riesgo;
- III. Zonas insalubres;
- IV. Inundables o pantanosas.

En caso de que el predio a fraccionar cuente con zonas que tengan las características antes referidas el fraccionador previos estudios y ejecución de obras, cuando así lo determine la autoridad competente debe realizar obras necesarias.

### ***Sección Primera*** **Clasificación de los Fraccionamientos**

**Artículo 24.-** Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican dentro de los siguientes tipos:

- I. Urbanos: Los cuales a su vez se dividen en:
  - a) Habitacional urbano tipo residencial;
  - b) Habitacional urbano tipo medio; y,

- c) Habitacional urbano tipo interés social.
  
- II. Habitacional tipo campestre;
  
- III. De granjas de explotación agropecuaria;
  
- IV. Industriales: Los cuales a su vez se dividen en:
  - a) Gran Industria;
  
  - b) Mediana Industria;
  
  - c) Pequeña Industria; y,
  
- V. Comerciales o de servicios.

**Artículo 25.-** Los fraccionamientos urbanos se destinarán a uso habitacional o mixto y se ubicarán en la zona urbana o en las zonas de crecimiento, de conformidad con lo establecido en el programa de desarrollo urbano municipal o de centros de población de que se trate y demás leyes aplicables en la materia.

**Artículo 26.-** Los fraccionamientos de tipo habitacional campestre o de granjas de explotación agropecuaria, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los centros de población de los municipios y sus lotes se aprovecharán, predominantemente, para recreación a beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería.

**Artículo 27.** Los fraccionamientos de tipo industrial, comerciales o de servicios, se ubicarán dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovecharán predominantemente para fomentar actividades comerciales o industriales, así como de servicios públicos. Asimismo, deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias de control de contaminación y de desarrollo urbano.

## **Sección Segunda**

### **Características de los Fraccionamientos**

**Artículo 28.-** Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 12.00 metros, ni una superficie menor de 300.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 30% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las que se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado, al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, en un máximo del 20% de la superficie vendible.

**Artículo 29.-** Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes, no podrán tener un frente menor de 8.00 metros ni una superficie menor a 160.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 20% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales, en un máximo del 30% de la superficie vendible.

**Artículo 30.-** Los fraccionamientos habitacionales tipo interés social tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 15 % de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 15% de la superficie vendible para



áreas comerciales y de servicio. Las cuales se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales en un máximo del 50% de la superficie vendible. No debiendo superar los 800 habitantes por hectárea.

**Artículo 31.-** Los fraccionamientos habitacionales tipo campestres tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 35.00 metros ni una superficie menor a 2,500.00 metros cuadrados;
- II. Se destinará el 75% de la superficie total del predio para el establecimiento de huertos familiares; y,
- III. El aprovechamiento habitacional será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

**Artículo 32.-** Los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 5,000 metros cuadrados;
- II. Se destinará el 90% de la superficie total del predio para el establecimiento de huertos familiares; y,
- III. El aprovechamiento habitacional será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

**Artículo 33.-** Los fraccionamientos Industriales tendrán las siguientes características:

- I. Tratándose de los de Gran Industria:
  - a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 50.00 metros ni una superficie menor de 2,500 metros cuadrados;
  - b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;
  - c) Se destinaran a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5 % de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al Municipio; y,
  - d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.
- II. Tratándose de los de Mediana Industria:
  - a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 25.00 metros ni una superficie menor de 1,250 metros cuadrados;
  - b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;
  - c) Se destinaran a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5% de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al municipio;
  - d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento; y,
- III. Tratándose de los de pequeña industria:
  - a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 12.00 metros ni una superficie menor de 360.00 metros cuadrados;
  - b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;

- c) Se destinarán a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5% de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al ayuntamiento; y,
- d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

**Artículo 34.-** Los fraccionamientos comerciales y de servicios, tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 4.00 metros ni una superficie menor de 16.00 metros cuadrados;
- II. Los lotes no deberán tener un frente menor de 8.00 metros, ni una superficie menor de 160.00 metros cuadrados en los fraccionamientos comerciales de venta al mayoreo o bodegas; y,
- III. Por lo menos el 20% de la superficie total del fraccionamiento se destinara a áreas verdes, sin que esta se pueda considerar dentro del área de donación al municipio.

**Artículo 35.-** En todos los casos se podrá autorizar, previo análisis del municipio, una superficie mayor del área vendible para destinarlas a áreas comerciales y de servicios, esto cuando se esté obligado a dejar un eje vial de importancia sobre el fraccionamiento, por estar así estipulado en el programa de desarrollo urbano municipal.

### **Sección Tercera**

#### **De las Áreas de Donación, Servicios y de Uso Común**

**Artículo 36.-** El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al municipio, las superficies que se destinarán exclusivamente para jardines, parques, plazas públicas y equipamiento básico o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad, previo consenso de la comisión consultiva de desarrollo urbano municipal. Por lo que, dichos terrenos, tendrán el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, teniendo en lo sucesivo únicamente el destino para servicios públicos.

**Artículo 37.-** La superficie destinada como área de donación será calculada de acuerdo al área neta que tenga el fraccionamiento en gestión, misma que será siempre el resultado de restar el área total del terreno donde se desarrollará el fraccionamiento y la superficie destinada a vialidades.

**Artículo 38.-** En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

**Artículo 39.-** Para los fraccionamientos habitacionales urbano tipo medio el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

**Artículo 40.-** Para los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 40% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 60% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

**Artículo 41.-** Para los fraccionamientos habitacionales tipo campestre el área de donación será del 5% del área neta, de la cual el 80% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 20% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

**Artículo 42.-** En los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria, a juicio de la autoridad municipal, no será necesaria el área de donación.

**Artículo 43.-** Para los fraccionamientos industriales el área de donación será del 7% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

**Artículo 44.-** Para los fraccionamientos comerciales y de servicios el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques, plazas públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del Municipio.

**Artículo 45.-** Será facultad del municipio, localizar los terrenos que le deberán ser donados por el fraccionador en términos de esta Ley, debiendo cumplir para su elección con lo siguiente:

- a) Localizar aquellos terrenos que satisfagan las necesidades previstas para los usuarios del propio fraccionamiento; y,
- b) En los casos en que el fraccionamiento tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurará el reparto equitativo de dichas superficies para la mejor distribución de los servicios que deben establecerse en ellas.

**Artículo 46.-** En caso de que en el fraccionamiento el área cedida para donación al municipio por parte del fraccionador sea muy pequeña para su aprovechamiento, a juicio del municipio, mediante autorización expresa del cabildo, podrá permutar dicha área, ya sea en especie o por remuneración económica únicamente con el fraccionador.

**Artículo 47.-** El fraccionador en ningún caso podrá ceder en donación al municipio las áreas siguientes:

- I. Aquellas que formen parte de afectaciones naturales, como escurrimientos pluviales, zonas insalubres, inundables o pantanosas, con grietas, cavernas, hondonadas, minas, fallas geológicas; y,
- II. Aquellas que sean parte de zonas de afectación de depósitos de combustible, líneas de alta tensión, derechos federales o municipales, ductos de PEMEX, industrias contaminantes.

Respecto a estas áreas tampoco podrán ser cuantificadas para el análisis del área neta de donde resultara el porcentaje de terreno de donación a ceder según lo estipulado en esta Ley.

**Artículo 48.-** En el caso de que el fraccionamiento se localice en la jurisdicción de dos o más municipios, las donaciones se harán proporcionalmente al área ocupada por cada municipio, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano municipal.

## **Sección Cuarta**

### **De las Vialidades Públicas**

**Artículo 49.-** Las vialidades son las vías de comunicación vehicular o peatonal, que sirven de unión al fraccionamiento con la traza urbana existente o las partes internas del propio fraccionamiento. Las vialidades de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con sus características y estarán determinadas por la

función principal de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

- I. **Vialidades regionales:** Son aquellas que vinculan al centro de población, con el sistema carretero nacional o estatal, y se definen entre las autoridades, ya sean federales, estatales o municipales y de acuerdo a las consideraciones estipuladas dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población correspondiente.
- II. **Vialidades principales o primarias:** Son las que estructuran el sistema vial de la ciudad, siendo las de mayor importancia por sección y flujo vehicular. La sección mínima que tendrán estas, será de 28.00 metros de paramento a paramento, y estará dividida por un camellón de 4.00 metros de ancho, quedando a ambos lados un carril de 9.00 metros que servirá para alojar tres carriles de circulación de 3.00 metros de ancho cada uno. Las banquetas en este tipo de arteria serán como mínimo de 3.00 metros de ancho a ambos lados de la avenida, considerando en ella un área para jardín de 0.70 metros como mínimo.
- III. **Vialidades secundarias:** Son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales, su función es el enlace entre vialidades primarias y colectoras. La sección mínima será de 24.00 metros, de paramento a paramento y estará dividida por un camellón de 3.00 metros de ancho, quedando a ambos lados un carril de 8.00 metros. Las banquetas en este tipo de arteria serán como mínimo de 2.50 metros de ancho, considerando en ella un área jardinada de 0.50 metros como mínimo.
- IV. **Vialidades colectoras o terciarias:** Son las que alcanzan las unidades vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las vialidades locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del Centro de Población, o hacia arterias de gran volumen. La sección mínima será de 15.00 metros de ancho, siendo de un solo sentido de circulación, incluyendo en ellas dos carriles de estacionamiento de 2.50 metros de ancho. Las banquetas en este tipo de arteria serán como mínimo de 2.50 metros de ancho, considerando dentro de ella un área jardinada de 0.50 metros como mínimo.
- V. **Vialidades locales:** Son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes. La sección mínima será de 12.00 metros de ancho, de paramento a paramento, siendo de un solo sentido de circulación, incluyendo en ella dos carriles de estacionamiento de 2.50 metros de ancho. Las banquetas en este tipo de arteria serán como mínimo de 2.00 metros de ancho, considerando dentro de ella un área jardinada de 0.50 metros como mínimo.
- VI. **Vialidades cerradas:** Sólo por razones justificadas en el proyecto

urbanístico podrán autorizarse vialidades cerradas, en cuyo caso deberán rematar en un retorno cuyo diámetro sea como mínimo dos veces el ancho del arroyo vehicular, más el ancho de las banquetas correspondientes.

- VII. **Andadores:** Espacio para circulación predominantemente peatonal, que tiene el ancho suficiente para permitir el paso restringido de vehículos de emergencia o de servicios. La sección mínima será de 7.00 metros formada por dos áreas verdes laterales de 1.75 metros de ancho cada una y un carril central de 3.50 metros de ancho; ningún fraccionamiento que tenga el acceso a las viviendas mediante un andador de más de 70.00 metros de longitud podrá ser autorizado.

**Artículo 50.-** Ningún tipo de las vialidades mencionadas en el artículo anterior, se permitirá en los fraccionamientos industriales, en los que estas no podrán tener un ancho menor de 24.00 metros de paramento a paramento, ni tampoco podrán ser en ningún caso cerradas.

**Artículo 51.-** Ninguna de las vialidades de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra, de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del tejido vial del centro de población, podrá tener un ancho menor que estas y si la vialidad que se continúa fuere de menor anchura que los mínimos señalados por esta Ley, la prolongación que constituye la nueva vialidad deberá tener siempre los mínimos señalados por esta Ley.

**Artículo 52.-** Cuando cualquiera de los tipos de vialidades descritas en esta Ley, tenga cruzamiento o entronque con una arteria regional, primaria o secundaria, requerirá proyecto especial que deberá ser aprobado por las autoridades correspondientes.

**Artículo 53.-** Cuando por razones de planificación, sean necesarias según el programa de desarrollo Urbano de Centros de Población correspondiente, dentro del fraccionamiento y a juicio de las autoridades del Municipio, vialidades superiores a 28.00 metros de ancho, las superficies que excedan esa anchura serán descontadas de aquellas que el fraccionador deba donar al municipio en los términos de los artículos comprendidos en esta Ley.

### **Sección Quinta De las Autorizaciones**

**Artículo 54.-** La autorización de fraccionamientos sólo podrá ser otorgada por el municipio a la persona física o moral propietaria del terreno, que lo solicite por sí o por medio de representante legal.

**Artículo 55.-** La autorización señalada en el artículo anterior, se llevará a cabo mediante proceso, que consta de cinco fases consecutivas, en el que el interesado deberá aportar toda la documentación y requisitos que para tal fin establece la presente Ley. Las fases serán las siguientes:

- I. Primera fase: Dictamen de factibilidad de uso de suelo;
- II. Segunda fase: Autorización de proyecto de lotificación y servicios;
- III. Tercera fase: Autorización de proyecto ejecutivo y licencia de urbanización;
- IV. Cuarta fase: Autorización de comercialización de lotes; y,
- V. Quinta fase: Autorización de municipalización.

Una vez que el interesado cumpla con los requisitos establecidos por esta Ley, el municipio deberá de emitir la autorización respectiva para cada fase.

**Artículo 56.-** La solicitud para tramitar u obtener la primera fase denominada factibilidad de uso de suelo, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio, misma que deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- I. Carta poder simple y copia de Identificación oficial del propietario y del fraccionador y/o apoderado o representante legal, en el caso de que no sea el propietario quien realice los trámites;
- II. Original y copia del croquis de localización del predio, de acuerdo a la carta urbana del centro de población correspondiente;
- III. Original y copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, misma que se hará la devolución del original previo cotejo;
- IV. Copia de recibo del pago predial actualizado; y,
- V. Original y copia del comprobante de pago indicado en la ley de ingresos municipal.

**Artículo 57.-** La solicitud para tramitar u obtener la segunda fase denominada autorización del proyecto de lotificación y servicios, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Copia de dictamen de factibilidad de uso de suelo, emitido por el municipio correspondiente y, en los casos que sea aplicable, dictamen original y copia expedido por la Comisión Nacional del Agua o Comisión Federal de Electricidad, misma que se hará la devolución del original previo cotejo;
- II. Copia de la autorización de la subdivisión o fusión del o los predios, en su caso;



- III. Original y copia de la carta poder y copia de la identificación del apoderado o representante legal, según sea el caso;
- IV. Copia certificada del acta constitutiva, tratándose de persona moral, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- V. Copia del instrumento jurídico que acredite la personalidad del apoderado o representante legal de la empresa, en el caso de que el trámite se realice a través de este;
- VI. Original y copia del plano topográfico que deberá contener:
  - a) Coordenadas geográficas del centro del terreno;
  - b) Curvas de nivel a cada metro;
  - c) Poligonal con cuadro constructivo que describirá: estaciones, ángulos exteriores e interiores y longitudes;
  - d) Vialidades circundantes;
  - e) Esguimientos pluviales o afluentes con sección transversal de cauce a cada 20 metros; y,
  - f) Indicar ubicación del arbolado existente;
- VII. Original y copia del plano de lotificación que contenga:
  - a) Área lotificable: División de manzanas, lotes, medidas y superficies de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura catastral;
  - b) Área de vialidad: Misma que indicara vialidades colindantes y las que concurren al predio; en las vialidades deberá indicarse el arroyo vehicular, banquetas, camellones, cota de sección, nomenclaturas, sentido de circulación vial y cortes de las mismas;
  - c) Área verde: medidas y superficies, en su caso;
  - d) Área de donación: medida y superficies;
  - e) Cuadro de resumen, conteniendo conceptos, superficies y porcentajes de dosificación de uso del suelo; y,
- VIII. Copia de la cedula catastral.

**Artículo 58.-** La solicitud para tramitar u obtener la tercera fase denominada autorización del proyecto ejecutivo y licencia de urbanización, se formulará por

escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Proyecto ejecutivo, que deberá contener los siguientes requisitos:
  - a) Original o copia certificada de la opinión favorable expedida por la autoridad competente en materia de impacto ambiental;
  - b) Original de la memoria de cálculo de escurrimientos pluviales, en su caso;
  - c) Original de la memoria de cálculo de estructuras especiales, en su caso;
  - d) Original del estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos;
  - e) Plano de red de distribución de agua potable autorizado, en su caso;
  - f) Plano de red de atarjeas autorizado, en su caso;
  - g) Plano de línea de conducción autorizado, en su caso;
  - h) Plano estructural del o los tanques de distribución y/o bombeo, en su caso;
  - i) Plano de equipo de bombeo, en su caso;
  - j) Planos de energía eléctrica autorizados por la autoridad competente;
  - k) Plano de drenaje pluvial, en su caso;
  - l) Proyecto de la red de alumbrado público;
  - m) Plano manzanero que contenga: Datos generales, nomenclatura de manzanas, cuadro de dosificación manzanera indicando nomenclatura, medidas, colindancias y orientación de colindancias de lotes, de acuerdo a la nomenclatura catastral y etapas de construcción, en su caso;
  - n) Plano de siembra de vivienda que contenga: Datos generales, cuadro de lotificación, siembra y tipología de vivienda, dimensiones para el trazo y ubicación de la vivienda;
  - o) Plano de niveles de plataformas: Datos generales, localización de plataforma, niveles y banco de nivel, cortes de terreno en plataforma, curvas de nivel, proceso constructivo y especificaciones, en su caso;
  - p) Plano de vialidad: Vialidades con sentido de circulación; categorización e indicadores de vialidad; secciones viales, vehiculares y peatonales; perfiles y cadenamiento de vialidades; radios de curvatura vertical y horizontal; playas de estacionamiento con numeración de cajones; derecho de vía,

proceso constructivo y especificaciones;

- q) Plano de reforestación: indicando la especie de árboles a sembrarse y la ubicación de los mismos;
- r) Plano de señalización y nomenclatura, que debe contener: Datos generales; nomenclatura para viviendas; calles, andadores y estacionamiento; ubicación de letreros de nomenclatura en el conjunto; detalles de letreros y localización del mobiliario urbano; detalles constructivos y especificaciones; y,
- s) Original del presupuesto de las obras de urbanización.

Los planos a que se refiere esta fracción se entregaran en original y dos copias, además de una copia en formato electrónico acorde a la necesidad de la autoridad solicitante.

- II) Licencia de Urbanización que deberá contener los siguientes requisitos:
  - a) Bitácora de obra trifoliada;
  - b) Calendario de obra;
  - c) Recibo de pago por concepto de supervisión que señale la ley de ingresos aplicables; y,
  - d) Recibo de pago por expedición de la licencia de urbanización;

**Artículo 59.-** Aprobado el proyecto ejecutivo, se emitirá la licencia de urbanización del fraccionamiento respectivo, que contendrá:

- I. Relación sucinta de la factibilidad de uso del suelo, servicios públicos, impacto ambiental y otros similares que se tomaron en consideración;
- II. Antecedentes de propiedad del inmueble objeto de lotificación;
- III. Proyecto ejecutivo de lotificación autorizado, describiendo la superficie lotificada y la tabla de uso del suelo aprobada, señalando el número de lotes, manzanas, áreas de donación y otras similares que componen la lotificación;
- IV. Alcances y, en su caso, restricciones del proyecto ejecutivo de lotificación autorizado; y,
- V. Relación de planos y proyectos, así como memoria descriptiva de la lotificación, aprobados y que forman parte de la autorización, los cuales deberán estar debidamente firmados y sellados de autorizados.

**Artículo 60.-** Autorizado el proyecto ejecutivo y otorgada la licencia de urbanización, se otorgará ante notario público la escritura de lotificación del predio. Así mismo, se deberá otorgar escritura de transmisión de propiedad a favor del municipio o en cuya demarcación territorial se encuentra el inmueble, o del organismo público que corresponda, de las áreas de donación, áreas verdes, vialidades públicas, servidumbres de paso o áreas de obras de cabeceras como líneas de agua o drenaje, tanques de distribución, cárcamos de bombeo o cualquier tipo de obra que hubiere sido requerido por el órgano operador del sistema y que se ubiquen fuera de las vialidades y áreas comunes no vendibles.

**Artículo 61.-** La solicitud para tramitar u obtener la cuarta fase denominada Autorización de comercialización, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

- I. Aviso de terminación de las obras de urbanización, concluida al 100% de acuerdo a la licencia de urbanización expedida;
- II. Si las obras de urbanización del fraccionamiento fueron autorizadas por etapas, la etapa que corresponda;
- III. Constancia de funcionalidad de la red de alumbrado público, expedido por la autoridad correspondiente;
- IV. Acta de entrega recepción de la red de agua potable y alcantarillado, suscrito por el desarrollador y el órgano o entidad municipal operador del sistema de agua potable y alcantarillado, concluida al 100% de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado;
- V. Acta de entrega recepción de la red de energía eléctrica, suscrito por el desarrollador y la Comisión Federal de Electricidad, concluida al 100% de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado;
- VI. Original de las escrituras de donación hechas a favor del ayuntamiento y/o, en su caso, a favor del sistema de agua potable y alcantarillado; y,
- VII. Copia de la escritura de lotificación debidamente Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**Artículo 62.-** La solicitud para tramitar u obtener la quinta fase de autorización de municipalización, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

- I. Póliza de fianza por el 10% del costo total de la obra de urbanización, expedida por institución afianzadora debidamente autorizada a favor del municipio, por vicios ocultos que pudieran tener dichas obras, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, mobiliario urbano, muros de

contención y obras de alumbrado público; si las obras de urbanización del fraccionamiento fueron autorizadas por etapas, la fianza será por el 10% del costo de la etapa que corresponda. La póliza tendrá vigencia de un año contado a partir de la municipalización; y,

II. Copia del recibo del último pago del alumbrado público.

Para que esta fase sea autorizada, deberán haberse cumplido las anteriores en su totalidad.

**Artículo 63.-** El municipio deberá dar respuesta a las solicitudes que se le realicen, para la primera, segunda y tercera fase, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que reciba la solicitud correspondiente. Debiendo anexar cada uno de los requisitos señalados en esta ley, según la fase de que se trate.

**Artículo 64.-** Con respecto a la cuarta y quinta fase, el municipio deberá dar respuesta a las solicitudes que se le realicen en un plazo de siete días hábiles, contados a partir de que reciba la solicitud correspondiente. Debiendo anexar cada uno de los requisitos señalados en esta ley, según la fase de que se trate.

**Artículo 65.-** Tratándose de las fases de autorización de comercialización y municipalización respectivamente, los trámites se podrán realizar por etapas de acuerdo a la propuesta presentada por el solicitante y autorizada en el proyecto ejecutivo.

**Artículo 66.-** Cuando algunas de las solicitudes realizadas no cumplan con los requisitos que se señalan en esta Ley, se prevendrá al interesado para que los satisfaga en un término de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se le notifique. En caso de no cumplir con dicho requerimiento el interesado deberá presentar una nueva solicitud.

**Artículo 67.-** Los notarios públicos sólo podrán autorizar, preventiva o definitivamente, escrituras en las que se enajenen por primera vez lotes o viviendas de fraccionamientos o conjuntos habitacionales, cuando este otorgada la autorización parcial o total de comercialización, expedida por la autoridad municipal competente.

### **CAPÍTULO III DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES**

#### **Sección Primera Disposiciones Generales**

**Artículo 68.-** Las disposiciones de este Capítulo, tienen por objeto establecer las normas de regulación, control, y autorización para la construcción de conjuntos habitacionales.

**Artículo 69.-** Lo referente a este Capítulo, se normará conforme a lo dispuesto en esta Ley, por los reglamentos municipales de construcción y legislación aplicable en la materia y conforme a lo establecido en los programas de desarrollo urbano municipal o de centros de población.

**Artículo 70.-** Para los efectos de este Capítulo, se entenderá por conjunto habitacional, al grupo de viviendas o departamentos, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamientos y otras.

Corresponderá a los municipios la autorización de los conjuntos habitacionales, para tal efecto cuando así lo requiera podrá solicitar la asesoría del Estado a través de la Secretaría.

## **Sección Segunda De sus Características**

**Artículo 71.-** Para la autorización de conjuntos habitacionales, se observará la clasificación siguiente:

- I. Vivienda de interés social:
  - a) Vivienda económica: Aquella cuyo valor de avalúo y venta no supera 117.0631 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal;
  - b) Vivienda tradicional: Es aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de la vivienda económica sin superar 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal;
- II. Vivienda de interés medio: Aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de una vivienda de interés social, e inferior a 650 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; y,
- III. Vivienda residencial: Aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de una vivienda de interés medio.

**Artículo 72.-** La vivienda tradicional y económica podrá ser autorizada para su construcción en fraccionamientos de interés social.

En un mismo fraccionamiento puede autorizarse diversos tipos de viviendas, siempre que no se contravenga la reglamentación vigente en el municipio y sea compatible con las normas de densidad de población previstas en los programas de desarrollo urbano que resulte aplicable.

**Artículo 73.-** El municipio o el organismo público que corresponda, según sea el

caso, se harán cargo de la administración, conservación y operación de las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, pavimento y banquetas, únicamente cuando las instalaciones estén comprendidas en las vías públicas.

### **Sección Tercera** **Obligaciones de los Propietarios**

**Artículo 74.-** Los propietarios de los conjuntos habitacionales, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Transmitir al municipio la propiedad y el dominio de las superficies de terreno necesarias con el objeto de que se lleven a cabo los trabajos de apertura de vías públicas dentro de los límites en que se pretenda construir el conjunto;
- II. Establecer las áreas necesarias de donación al municipio, para el establecimiento de equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en ésta Ley;
- III. Realizar las obras de urbanización, ajustándose a lo establecido en la normatividad de construcción vigente;
- IV. Donar a los ayuntamientos las áreas verdes necesarias, de acuerdo a los reglamentos respectivos; y,
- V. Entregar al municipio las obras de urbanización y servicios, mismas que deberán estar en buen estado y funcionando, para que éste los administre.

**Artículo 75.-** Los conjuntos habitacionales contarán con áreas verdes de uso común y espacios libres para recreación, conforme a las superficies y características que se señalen en la normatividad respectiva.

**Artículo 76.-** Las áreas de uso común de los conjuntos habitacionales, deberán estar condicionadas en función del uso que se le pretende dar, mismo que deberá estar definido en el proyecto arquitectónico del conjunto habitacional.

### **Sección Cuarta** **Lineamientos para la construcción de Conjuntos Habitacionales**

**Artículo 77.-** Los conjuntos habitacionales podrán ser horizontales, verticales o mixtos y sus características constructivas deberán apegarse a los reglamentos municipales aplicables.

**Artículo 78.-** En todos los conjuntos habitacionales que exista un elemento común de propiedad indivisible, deberá establecerse el régimen de propiedad en condominio, en base a lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en

Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas.

### **Sección Quinta De las Autorizaciones**

**Artículo 79.-** La autorización para construcción de conjuntos habitacionales se solicitará al municipio, por el propietario del mismo o su representante legal.

**Artículo 80.-** El trámite y procedimiento para la autorización de conjuntos habitacionales, se hará de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 55 al 67 de esta Ley. Así mismo, se deberá presentar el proyecto ejecutivo de las edificaciones respectivas, indicando a qué tipo de conjunto habitacional corresponde, horizontal, vertical o mixto.

**Artículo 81.-** En caso de negarse la autorización correspondiente, procederá el recurso administrativo previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

**Artículo 82.-** Los conjuntos habitacionales podrán ser autorizados para que se construyan, comercialicen y municipalicen en etapas, bastando para ello que en el trámite de solicitud de autorización de la fase correspondiente o posterior a esta, el desarrollador presente al ayuntamiento una solicitud acompañada del plano que indique las etapas respectivas.

**Artículo 83.-** Una vez terminada la construcción del conjunto habitacional o la etapa, si fuera el caso, el propietario del mismo o su representante legal, dará aviso de su terminación al ayuntamiento, para que éste practique una inspección con el objeto de comprobar que se cumplió con lo establecido en el proyecto aprobado por la autoridad. En caso de encontrar diferencias sustanciales en el proyecto, se ordenarán las adecuaciones necesarias, según el procedimiento establecido en esta Ley, y el fraccionador quedará sujeto a las sanciones correspondientes y al pago de los daños y perjuicios establecidos en esta Ley.

**Artículo 84.-** Satisfechos los requisitos señalados en los artículos 56 al 67 y 80 de esta Ley, el Municipio podrá firmar el acta de entrega-recepción y se expedirá la autorización de comercialización y municipalización respectiva.

**Artículo 85.-** Los propietarios de conjuntos habitacionales, cuando aun no hayan terminado totalmente las obras, podrán obtener autorización parcial de comercialización emitida por el municipio siempre y cuando se cumplan los requisitos que a continuación se señalan:

- I. Tramitar y obtener la autorización de urbanización del fraccionamiento o conjunto habitacional, así como la licencia de construcción de las viviendas que se edificaran y conformaran el mismo;
- II. Tener un avance mínimo del cincuenta por ciento de las obras de



urbanización o de la etapa en cuestión;

- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan;
- IV. Otorgar garantía mediante fianza, expedida por institución afianzadora debidamente autorizada a favor del municipio, por el valor total de las obras de urbanización y servicios que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, en el fraccionamiento o sección por autorizar;
- V. Presentar plano de lotificación del fraccionamiento, señalando si fuera el caso, la sección por autorizar;
- VI. Haber cumplido con las obligaciones señaladas en esta Ley y demás disposiciones aplicables en la materia.

En caso de incumplimiento, la garantía deberá hacerse efectiva y el monto total de la misma será aplicado por el ayuntamiento para que realice por sí o por medio de contratistas, las obras omitidas, sin perjuicio de las sanciones que administrativamente se le impongan y las responsabilidades civiles o penales que se originen por parte del propietario.

**Artículo 86.-** Además de lo establecido en el artículo inmediato anterior, y con objeto de que el municipio emita la autorización parcial de comercialización, el propietario del fraccionamiento o conjunto habitacional, deberá presentar al municipio los documentos siguientes:

- I. Original y copia para su cotejo del contrato de crédito vigente;
- II. Constancia por escrito de la sociedad que haya otorgado el crédito, la cual deberá indicar el monto total del crédito autorizado, el recurso ejercido y el saldo por disponer; y,
- III. En caso de que la obra se esté realizando con sus propios recursos, deberá presentar el original y copia para su cotejo de los estados de cuenta bancarios donde tenga los fondos a utilizar.

Una vez cumplido lo estipulado en este artículo, firmará convenio con el municipio donde se comprometa a no desviar esos recursos a otro fin.

**Artículo 87.-** Dando cumplimiento a lo anterior, el propietario podrá proceder a la comercialización de las viviendas. Debiendo los notarios incluir en las escrituras de compraventa, la existencia de la autorización parcial, el número y fecha de ésta.

**Artículo 88.-** En caso de la comercialización de las viviendas, con autorización parcial, esta solo se efectuará cuando el inmueble de que se trate como parte de un conjunto habitacional, esté terminado y cuente con todos los servicios de agua

potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.

Por lo que correrá a cargo del fraccionador proporcionar a los usuarios los servicios antes mencionados en caso de falla, y el mantenimiento de los mismos hasta en tanto no obtenga del municipio la autorización para la comercialización total de las viviendas que integran el conjunto habitacional.

Para el caso específico del servicio de alumbrado público, mantenimiento de la red de alumbrado público y el mantenimiento de las vialidades, será responsabilidad del fraccionador en tanto no se realice la municipalización.

## **TÍTULO TERCERO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 89.-** Las obras de urbanización son los elementos físicos tales como: redes de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial, distribución eléctrica, alumbrado público, teléfono, así como pavimentos, banquetas, guarniciones, nomenclatura, arbolado, jardinería, espacios comunales, que cada fraccionamiento o conjunto habitacional, debe tener para satisfacer las necesidades mínimas de bienestar del mismo. Estas obras se determinarán y construirán de acuerdo al tipo de fraccionamiento o conjunto habitacional establecido en esta Ley.

**Artículo 90.-** Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el fraccionador deberá presentar póliza de fianza, por el valor total de las obras de urbanización, expedida por institución debidamente autorizada, a favor del municipio.

**Artículo 91.-** Las obras de urbanización progresiva institucional tendrán las mismas características que las de los fraccionamiento de interés social, las cuales podrán autorizarse por la autoridad municipal competente, siempre que se acredite:

- I. Que son promovidos por el Estado, municipios, la federación o sus respectivos organismos descentralizados que tengan a su cargo la función pública de promover la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población; por si o mediante la asociación, concertación o colaboración con particulares, conjuntando esfuerzos o recursos sin fines de lucro y para el beneficio social;
- II. Que los lotes de terreno que lo conformen correspondan a los fraccionamientos de interés social;
- III. Que el Estado, municipio, la federación o sus respectivos organismos descentralizados, sean los propietarios de los inmuebles en donde se

desarrolle el fraccionamiento respectivo y estos se constituyan en promotores principales y responsables solidarios de las viviendas sujetos a este tipo de urbanización, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda a los particulares que participen;

- IV. Que se destine la venta de los lotes que conformen el fraccionamiento a personas que no tengan propiedad inmueble en la localidad de que se trate, que sean jefes de familia y tengan un ingreso no mayor a tres salarios mínimos regional vigente elevado al mes; y,
- V. Que se ubiquen en áreas urbanas o urbanizables de los centros de población de acuerdo a sus programas de desarrollo urbano.

**Artículo 92.-** El tiempo para la ejecución de las obras de urbanización progresiva no deberá exceder de seis años.

**Artículo 93.-** La solicitud de autorización de la urbanización progresiva institucional deberá contener:

- I. Autorización previa de fraccionamiento del inmueble; y,
- II. Proyecto de urbanización progresiva que prevea:
  - a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización, que incluya programa general de trabajo;
  - b) Fuentes de financiamiento o presupuestos autorizados, con documentos que así lo acrediten, para realizar las obras básicas de urbanización;
  - c) Proyecto de instrumento de traslación de dominio de lotes de terreno que resulten del fraccionamiento progresivo, en que se cumpla lo previsto en el último párrafo del Artículo 95 de esta ley; y,
  - d) Planos, Proyecto y Especificaciones de las Obras de Urbanización.

Tratándose de lo establecido en el inciso d) de este artículo, el fraccionador deberá presentar escrito en el que se comprometa a presentar los documentos citados, en un término no mayor a quince días hábiles, antes del inicio de la ejecución de las obras.

**Artículo 94.-** La autoridad municipal competente para emitir la autorización de la urbanización progresiva institucional deberá verificar que se cumpla con todas las disposiciones contenidas en esta Ley.

**Artículo 95.-** Para autorizar la enajenación de lotes de terreno o viviendas en fraccionamientos, conjuntos habitacionales o desarrollos inmobiliarios con urbanización progresiva institucional se deberá cumplir con las siguientes obras

básicas de urbanización:

- I. A línea de calle;
- II. Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias;
- III. Red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores o sistema autónomo;
- IV. Apertura y habilitación de vías públicas, a nivel de terracerías con material mejorado;
- V. Alumbrado público y red de electrificación; y,
- VI. Obras necesarias para el desalojo o evacuación local de aguas pluviales;

En el instrumento de traslación de dominio de los lotes de terreno derivados de los fraccionamientos respectivos, se hará constar la obligación fiscal de los adquirentes de cooperar para las obras de urbanización complementarias, consistentes en agua, luz, drenaje, guarniciones, banquetas, pavimentación de calles y alumbrado público. Esta obligación se hará cumplir en términos de las disposiciones fiscales aplicables.

**Artículo 96.-** Para los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, tipo medio e interés social, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el Sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para aguas negras de acuerdo a las especificaciones que señale el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el Municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;
- VI. Ductos subterráneos para redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;

- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclaturas, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable; y,
- XI. Arbolado en las calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del ayuntamiento.

**Artículo 97.-** Para los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del ayuntamiento;
- II. Red de electrificación de alta, media y baja tensión, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Red de alumbrado público autorizado por el municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico, aérea o subterránea;
- IV. Guarniciones de concreto hidráulico;
- V. Banquetas de material pétreo o concreto hidráulico;
- VI. Vialidad de terracería o con pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- VII. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable;
- VIII. Deberá tener cercas vivas, debiendo además reforestarse el área interior de los predios con árboles de especies maderables frutales o de ornato en un porcentaje superior al 15% de la superficie total de los mismos; y,
- IX. Arbolado en las calles al menos dos por lote.

En este tipo de fraccionamientos no se obligará al fraccionador a dotarlo de un sistema de distribución de agua potable municipal, ya que corresponderá a los compradores o propietarios de los lotes, buscar la fuente de abastecimiento que

más convenga a sus intereses. Es obligación del fraccionador de que se inserte esta disposición en el contrato de compra-venta correspondiente.

Tratándose de lo establecido en la fracción VI, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del municipio.

**Artículo 98.-** Para los fraccionamientos industriales las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes.

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para agua negras de acuerdo a las especificaciones que señale el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;
- VI. Ductos subterráneos para redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable; y,
- XI. Arbolados en la calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del municipio.

**Artículo 99.-** Para los fraccionamientos comerciales y de servicios las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimientos de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para aguas negras de acuerdo a las especificaciones que señale el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;
- VI. Ductos subterráneos de redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;
- VIII. Banquetas de Concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable; y,
- XI. Arbolados en la calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX de este artículo, podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del municipio.

**Artículo 100.-** Todas aquellas cuestiones que no se hayan señalado en esta Ley respecto a las obras mínimas de urbanización requeridas para la autorización de fraccionamientos, estará a consideración del municipio.

### **Sección Primera De la Urbanización Unificada**

**Artículo 101.-** La urbanización unificada, es aquella en que el fraccionador debe llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos, a que está obligado en el fraccionamiento de que se trate, dentro del término que establezca la autoridad competente y que se contará a partir de la fecha de expedición de la autorización correspondiente.

### **Sección Segunda De la Urbanización por Etapas**

**Artículo 102.-** Son aquellas obras de urbanización que se tuvieren que ejecutar por partes, cada una deberá ser previamente autorizada para su ejecución, estas deberán concluirse integralmente a fin de que cuenten con los servicios necesarios para que sea autosuficiente.

### **Sección Tercera De la Urbanización Progresiva Institucional**

**Artículo 103.-** Se entenderá por urbanización progresiva institucional, a aquellas obras de urbanización e instalación de servicios públicos, que se realizan de manera gradual, de acuerdo a lo establecido en esta Ley, con la participación directa de los adquirentes de los lotes o las viviendas.

## **CAPÍTULO II DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

**Artículo 104.-** El proyecto y la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento o conjunto habitacional, se hará bajo la responsabilidad directa del director responsable de obra, urbanista, arquitecto o ingeniero civil, con título y cédula profesional.

**Artículo 105.-** Cuando existan razones técnicas fundadas, de acuerdo al desarrollo de las obras, para modificar el proyecto o las especificaciones de las mismas, deberá el fraccionador proponer por escrito al municipio tales modificaciones para que éste acuerde en definitiva lo conducente.

**Artículo 106.-** Cuando el fraccionador incurra en modificaciones al proyecto aprobado, sin que las mismas hayan sido autorizadas por el municipio, el inspector dará cuenta inmediata al municipio respectivo de las irregularidades detectadas, para el efecto de que este determine según el caso, las medidas de seguridad o sanciones aplicables al fraccionador, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que hubiere incurrido.

**Artículo 107.-** Las obras de urbanización del fraccionamiento, podrán realizarse por etapas, según programa y calendario de ejecución entregado y autorizado por el municipio, siempre y cuando cada etapa sea autosuficiente en sus servicios.

**Artículo 108.-** Una vez vencido el calendario de obras, las autorizaciones y la



licencia de urbanización, queda a juicio del municipio, otorgar la prórroga que estime necesaria, atendiendo las causas que hubieren motivado la demora.

**Artículo 109.-** En caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por realizar no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y por la conexión de los servicios públicos. Cuando para esto sea necesario cruzar terrenos propiedad de terceros se procederá conforme a los términos del artículo siguiente.

**Artículo 110.-** Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con la traza urbana sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios propiedad de terceros, que no formen parte del terreno por fraccionar, será necesaria la anuencia del dueño de dicha propiedad, para que en su inmueble se habrán accesos o se instalen redes de conducción de servicios públicos.

El fraccionador quedará obligado a pagar el importe de la superficie que se requiera y de los servicios públicos que sean necesarios utilizar e introducir. Asimismo, el fraccionador quedará obligado a urbanizar a su costa dicha superficie, y a entregar las que sean destinadas a servicios públicos al municipio respectivo.

En el caso de que no se cuente con la anuencia del dueño del predio, el municipio, a petición del fraccionador, dará vista de la solicitud de este último al primero, para que en un plazo de quince días hábiles, exponga lo que a su derecho convenga. Si el dueño del predio manifiesta su conformidad se estará a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo.

En caso de que el dueño del predio no diera su anuencia, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que presentara su inconformidad por escrito o del vencimiento del plazo sin elaborar manifestación alguna de su parte, el municipio citará al fraccionador y al dueño del predio a la celebración de una junta de avenimiento. En caso de que las partes no llegaran a un arreglo, el municipio expedirá a costa del fraccionador, copia certificada del expediente integrado con este motivo y lo remitirá a la Secretaría, para los fines legales correspondientes.

## **TÍTULO CUARTO DERECHOS Y OBLIGACIONES**

### **CAPÍTULO I DE LOS FRACCIONADORES**

**Artículo 111.-** El fraccionador antes de iniciar una obra de urbanización, deberá tramitar y obtener la autorización del municipio, quedando obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización a desarrollar, conforme a lo autorizado en el proyecto ejecutivo, sin perjuicio de las excepciones previstas en esta ley.

**Artículo 112.-** El fraccionador deberá entregar al ayuntamiento o municipio como

tasa por supervisión del desarrollo del fraccionamiento una cantidad equivalente al 1.5 % del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, en el caso del fraccionamiento de interés social será de 0.75%, debiendo hacer el pago, antes de dar principio las obras.

**Artículo 113.-** El fraccionador tendrá la obligación de entregar las obras y el propio fraccionamiento al municipio, dentro de los plazos que se establezcan en la autorización respectiva e informar periódicamente las operaciones que se realicen respecto al fraccionamiento.

**Artículo 114.-** El fraccionador podrá solicitar prórroga del calendario de obras, autorizaciones y licencias de urbanización expedidas cuando estas queden vencidas y no se hayan concluido las obras, siempre que exista causa de fuerza mayor no imputable al fraccionador.

**Artículo 115.-** Será obligación del fraccionador respetar el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

## **CAPÍTULO II DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES**

**Artículo 116.-** En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, los propietarios de los lotes sin construcción, cercaran su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

**Artículo 117.-** Los adquirentes de los lotes se ajustaran en sus construcciones a las normas que establezcan las leyes y reglamentos vigente en la materia; observando en todos los casos lo concerniente a los lineamientos de uso, dominio, espacio y características especiales de arquitectura y ornato.

**Artículo 118.-** Será obligación de los propietarios o compradores de lotes el respetar los usos del suelo de acuerdo al programa de desarrollo urbano del centro de población al que pertenezcan.

**Artículo 119.-** Será obligación de los propietarios o compradores de lotes, respetar las limitaciones de dominio, tanto en lo referente a la no subdivisión de dichos lotes en tamaños menores que los autorizados por esta Ley, como en lo que respecta a dejar las superficies libres de construcción, así como las servidumbres que se dejen en los fraccionamientos.

**Artículo 120.-** Será obligación del propietario o comprador de un lote en fraccionamiento de granja de explotación agropecuaria construir una fosa séptica dentro del lote adquirido, de acuerdo a las necesidades sanitarias de la obra que

construya la cual deberá contar con pozo de absorción, que será autorizado previa revisión que realice el sistema de agua potable y alcantarillado del municipio.

**Artículo 121.-** Será obligación del propietario o comprador de un terreno en fraccionamiento industrial, cuya actividad productiva generen grasas o cualquier otro tipo de líquido contaminantes que tengan que ser vertidos en la red municipal de alcantarillado, realizar todas las obras sanitarias necesarias para que estos desechos lleguen a la red citada completamente limpios de grasas y de contaminantes, de acuerdo a las normas legales vigentes de protección al medio ambiente aplicables.

### **CAPÍTULO III DEL MUNICIPIO**

**Artículo 122.-** El municipio tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento del terreno donado por el fraccionador, programando la construcción de obras para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos, respetando la característica jurídica de que tales predios son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

**Artículo 123.-** En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el municipio cuidará el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, procurando destinarlos provisionalmente como jardines.

**Artículo 124.-** El municipio hará del conocimiento a las dependencias del Gobierno Federal encargadas de los servicios de correos y telégrafos, la autorización de nuevos fraccionamientos, sus etapas, ampliaciones y la nomenclatura aprobada para los mismos.

**Artículo 125.-** El municipio deberá observar y respetar, las disposiciones señaladas en la presente Ley y en las demás disposiciones legales aplicables a la materia.

## **TÍTULO QUINTO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES DEL PROCEDIMIENTO**

**Artículo 126.-** El procedimiento Administrativo se sustanciará conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

**Artículo 127.-** El Municipio será la autoridad en la materia para resolver de manera administrativa los conflictos que se susciten por el incumplimiento de esta Ley, por lo que deberá observar que el acto u omisión a sancionar, se encuentre dentro de los supuestos establecidos en esta Ley, debiendo fundar y motivar la resolución que en su caso se emita, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias del caso y la reincidencia.

## **CAPÍTULO II DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN**

**Artículo 128.-** El municipio, dentro del ámbito de su competencia, tendrán la facultad de ordenar visitas de verificación a las obras o construcciones que se realicen en inmuebles resultantes de una subdivisión, fusión o relotificación y en fraccionamientos, conjuntos habitacionales o desarrollos inmobiliarios, con la finalidad de verificar que se cumplan con las disposiciones legales aplicables, para que, en su caso, se impongan las medidas de seguridad o sanciones que correspondan, en los términos dispuestos por la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

**Artículo 129.-** La autoridad competente o el municipio podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de verificación, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia.

**Artículo 130.-** El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y el gobierno municipal, podrán celebrar entre ellos, convenios de coordinación, para realizar conjuntamente visitas de verificación para el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia.

## **TÍTULO SEXTO INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 131.-** Las violaciones en que incurran los fraccionadores, así como personas físicas o morales a esta Ley, constituyen infracciones que serán sancionadas administrativamente por la autoridad o el municipio en el ámbito de su competencia, y con apego a la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

**Artículo 132.-** Las sanciones administrativas consistirán en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa de 50 hasta 1500 veces el salario mínimo diario vigente en la Entidad;

- III. Multa adicional por cada día que persista la infracción;
- IV. Arresto hasta por 36 horas;
- V. Clausura temporal o permanente, parcial o total;
- VI. Demolición de la obra o construcción que se realizó infringiendo las disposiciones de esta Ley, su reglamento, programa de desarrollo urbano y declaratoria correspondiente, sin responsabilidad para el municipio y a costa del infractor;
- VII. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas; y,
- VIII. Pago de la reparación de los daños y perjuicios causados;

Las sanciones previstas en la presente Ley, se aplicarán con independencia a los que correspondan, por infracciones a otras leyes y reglamentos.

**Artículo 133.-** Para la aplicación de la sanción correspondiente al pago de la reparación de los daños y perjuicios, se deberá de determinar previamente, el monto del mismo, por dos peritos en la materia de que se trate.

**Artículo 134.-** Las sanciones económicas impuestas tendrán el carácter de créditos fiscales y deberán ser enteradas a la tesorería municipal, quien, en su caso, la hará efectiva de conformidad con el procedimiento económico coactivo respectivo.

**Artículo 135.-** La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya le había dado cumplimiento con anterioridad.

**Artículo 136.-** A los servidores públicos que incumplan las disposiciones previstas en esta Ley, les serán aplicables las sanciones previstas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado de Chiapas, y conforme al procedimiento establecido en la misma.

**Artículo 137.-** La autoridad facultada para aplicar las sanciones previstas en esta Ley a los notarios públicos, será la que señala la Ley del Notariado del Estado de Chiapas, y conforme al procedimiento establecido en la misma.

**Artículo 138.-** Son responsables por la comisión de Infracciones a esta Ley y su reglamento, y en consecuencia, sujetos de aplicación de las medidas de seguridad y sanciones; el propietario o poseedor del inmueble y/o, el responsable de las instalaciones, obras o construcciones que se lleven a cabo en el mismo, contra quienes el municipio podrá emitir también la resolución correspondiente, en forma conjunta o solidaria.

## **TÍTULO SEPTIMO MEDIDAS DE SEGURIDAD**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 139.-** Las medidas de seguridad previstas en la presente Ley, se sujetaran a lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas, tomando en consideración los siguientes elementos:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones exteriores del caso en concreto y los medios de ejecución;
- III. La reincidencia del infractor; y,
- IV. El monto de los daños y perjuicios que, en su caso, se deriven de la infracción.

**Artículo 140.-** Dependiendo de las circunstancias del caso, podrá imponerse al infractor de esta Ley y su reglamento, simultáneamente las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

## **TÍTULO OCTAVO MEDIOS DE IMPUGNACIÓN**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.**

**Artículo 141.-** Los acuerdos o resoluciones administrativas dictadas por el municipio, en materia de fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, conjuntos habitacionales o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario, podrán ser impugnados, por quien o quienes consideren haber sido afectados en sus intereses, mediante el recurso que establece la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

## **TRANSITORIOS.**

**Artículo Primero.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Artículo Segundo.-** Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Chiapas, expedida mediante decreto número 126 y publicado en el Periódico Oficial número 237-3ª. Sección de fecha 03 de Febrero de 1993.

**Artículo Tercero.-** Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente decreto.

**Artículo Cuarto.-** El Estado y los municipios deberán iniciar los trámites para la expedición, revisión, modificación o adición de los planes, programas o reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley, dentro del término de sesenta días hábiles, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente.

**Artículo Quinto.-** Los trámites relativos a fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, conjunto habitacional o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario y los recursos administrativos; excepto el referente al de los medios de impugnación, que se encuentren en proceso, al entrar en vigor la presente Ley, continuarán, gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en la Ley abrogada.

El Ejecutivo del Estado, dispondrá se publique, circule y se dé el debido cumplimiento al presente Decreto.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado de Chiapas, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los 02 días del mes de Septiembre de dos mil nueve. D.P.C. Ana Elisa López Coello.- D.S.C. Luis Darinel Alvarado Villatoro.- Rúbricas

De conformidad con la fracción I, del artículo 42, de la Constitución Política local y para su observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; a los tres días del mes de septiembre del año dos mil nueve.

Juan Sabines, Gobernador del Estado.-Noé Castañón León, Secretario de General de Gobierno.-Rúbricas.