

**PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO  
No. EXTRAORDINARIO 125 DE FECHA 2 DE MAYO DE 2007**

EL PRESENTE REGLAMENTO FUE MODIFICADO MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO No. 314, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2007**. SE REFORMAN LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 2; EL ARTÍCULO 4; EL ARTÍCULO 11; EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 62; LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 74; LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 75; EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 133; EL ARTÍCULO 134; EL ARTÍCULO 136; LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 137; LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 151; EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 183; SE DEROGAN: EL SEGUNDO Y TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 12; LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 141; LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 151; Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO, QUE SE UBICARÁ DESPUÉS DE LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 72, UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 151; UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 133 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ. **(LETRAS NEGRITAS)**

**GOBIERNO DEL ESTADO**

—————  
**PODER EJECUTIVO**

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos. Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Fidel Herrera Beltrán, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 49, fracción III de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, he tenido a bien expedir el presente:

**REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y VIVIENDA PARA EL  
ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.**

**TÍTULO PRIMERO**

**DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**CAPÍTULO I**

**DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Del Objeto del Reglamento.**

**Artículo 1.** Las presentes disposiciones son de orden público e interés general y tienen por objeto reglamentar la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo regional y urbano.

**De las denominaciones.**

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

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

II. Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizables, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de prevención natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

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

IV. Destinos, a los fines públicos a que se dedican determinadas áreas e inmuebles de un centro de población.

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

VI. Infraestructura urbana, a la estructura vial, a las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

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

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

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

X. Ley, a la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

**XI. Lote, a la fracción de terreno resultante de una fusión o división del suelo.**

XII. Municipio, al respectivo gobierno municipal ante el cual se gestione, tramite o se lleve a cabo el procedimiento administrativo correspondiente.

XIII. Ordenación, es la disciplina científica, técnica administrativa y política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es una ocupación racional del territorio, mediante la aplicación de normas que permitan o prohíban determinados usos del suelo, un desarrollo equilibrado y sustentable de las regiones y la adecuada organización física del espacio.

XIV. Perito, al profesionista especialista en Desarrollo Urbano y Regional, a quien se atribuye capacidad técnico científica para orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional, certificado por el Instituto.

XV. Predio, al terreno sin construcción.

XVI. Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, al Programa Veracruzano de Desarrollo Regional y Urbano 2005 - 2010.

XVII. Programas, a los instrumentos de ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo regional y urbano del territorio estatal, de los centros de población y de las zonas conurbadas.

XVIII. Registro Estatal, al Registro Estatal de Información Regional y Urbana.

XIX. Reglamento, al presente ordenamiento.

XX. Regularización de la tenencia de la tierra, al proceso de titulación para dar certeza jurídica a la posesión del suelo.

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

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

XXIII. Urbanización, al proceso técnico, económico y legal, inmediato progresivo y de acondicionamiento para el funcionamiento de los centros de población, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios públicos.

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

XXV. Zona Conurbada: la continuidad geográfica, demográfica, económica y social que comprende más de un municipio y haga necesario llevar a cabo una planeación integral de ese territorio.

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

## **CAPÍTULO II** **DE LAS COMPETENCIAS**

### **De la aplicación y cumplimiento del Reglamento.**

**Artículo 3.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento corresponde a la Secretaría, al Instituto, y a las unidades administrativas del ejecutivo del Estado vinculadas con la materia del desarrollo urbano en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

### **De la obligación de obtener autorizaciones.**

**Artículo 4.** Toda acción que signifique la fusión o división del suelo, la construcción en, sobre o bajo la tierra, y cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, requerirán de la autorización previa y expresa de las autoridades estatales y municipales correspondientes, en los términos de la ley y su reglamentación, con excepción de la división, subdivisión y fusión del suelo que reúnan los requisitos mínimos de frente y superficie señalados por la ley, y en los que no se requiera el trazo de vías públicas, así como aquellas en las que las fracciones resultantes tengan su acceso a la vía pública a través de servidumbre de paso que se constituya en términos de lo que dispone el Código Civil; el Notario podrá consignarlas en instrumento público sin la autorización previa y expresa de las autoridades estatales y municipales correspondientes

### **Del carácter y propósitos de las autorizaciones.**

**Artículo 5.** Las autorizaciones a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas, quedando sus titulares obligados a su cumplimiento.

El Instituto, en las autorizaciones o dictámenes que expida, señalará las restricciones conducentes del programa de desarrollo regional y urbano aplicable, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Ferrocarriles Nacionales de México, Comisión Nacional del Agua, Instituto de Antropología e Historia y otras dependencias u organismos de carácter federal, estatal o municipal, y podrá solicitar de otras autoridades los dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos para apoyar los actos administrativos que emita.

### **Del apoyo del Instituto a los municipios.**

**Artículo 6.** El estado, a través del Instituto, tendrá la obligación de proveer a los municipios los lineamientos, objetivos y alcances de los Programas de Ordenación Territorial así como de la normatividad aplicable a las zonas conurbadas en términos de este reglamento, con el objeto de hacer más eficiente las actividades que son atribuibles a los municipios en los términos del artículo 115 Constitucional y de la Ley del Municipio Libre del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

En común acuerdo con las autoridades municipales correspondientes, el Instituto, deberá coadyuvar en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los Programas de Ordenación Territorial de su competencia, así como en lo referente a la administración y regulación del desarrollo urbano de su municipio.

### **De los Expedientes Técnicos.**

**Artículo 7.** Cuando se identifique la existencia de una zona conurbada, el Instituto deberá elaborar el expediente técnico que permita al Ejecutivo del Estado emitir la declaratoria de zona conurbada correspondiente que señala la ley.

El expediente técnico justificará la continuidad geográfica, demográfica, económica y social que relacione a más de un municipio y sustente la necesidad de una planeación integral del territorio.

### **De las reglas comunes a todo trámite o gestión.**

**Artículo 8.** El trámite o gestión para obtener las autorizaciones y dictámenes estará sujeto a las siguientes reglas específicas:

I. Las solicitudes deberán contener:

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

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

C) Domicilio en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave para recibir notificaciones, así como número telefónico o dirección de correo electrónico, si se tuvieren, u otro medio de comunicación.

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

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

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

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

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

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

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

VI. Las autorizaciones y dictámenes además de los datos señalados en los incisos A), B) y C), de la fracción I de este artículo, contendrán el número de identificación del expediente que le corresponda, el lugar y fecha de expedición, así como el nombre, firma y cargo del servidor público que los expida.

#### **De las modalidades de la propiedad y sus limitaciones.**

**Artículo 9.** Los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal serán ejercidos por su titular con las limitaciones y modalidades establecidas por la Ley, los programas que regula y demás ordenamientos relativos.

#### **De la utilización de tierras ejidales o comunales.**

**Artículo 10.** Las tierras, cualesquiera que fuera su régimen jurídico, que se encuentren en explotación mineral, agrícola o forestal, o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades. En su caso, su incorporación al proceso de crecimiento de los centros de población se sujetará a las previsiones contenidas en las disposiciones aplicables y en los respectivos programas de desarrollo urbano.

Toda acción que signifique la utilización de las tierras ejidales o comunales con fines urbanos, tales como apertura de calles, fraccionamientos, fusiones y subdivisiones de predios, condominios o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares urbanos de propiedad privada de los ejidos o comunales, se sujetará a las disposiciones de la Ley, este Reglamento, los programas de desarrollo regional y urbano y demás normatividad aplicable, independientemente de las medidas previstas en la legislación en materia agraria.

Las tierras ejidales o comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas contempladas en la Ley. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en la entidad, y sean de interés de la federación o de jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo programa de desarrollo regional y urbano. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que disponga la Ley, y los programas de desarrollo regional y urbano.

#### **De los documentos para acreditar la propiedad o posesión.**

**Artículo 11.** Los documentos legales que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, serán: escrituras públicas, contratos privados o resoluciones judiciales o administrativas, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que contengan los datos de su inscripción. Tratándose de propiedad social, se podrá acreditar mediante los documentos idóneos reconocidos por la legislación agraria.

**Artículo 12.** Para la obtención de autorizaciones y dictámenes, los solicitantes presentarán en original o copia certificada por notario público, los documentos legales que acrediten la propiedad de los predios o inmuebles de que se trate, su personalidad y la de sus representantes legales; y todos aquellos otros relacionados con los distintos trámites de que se trate. Las autoridades podrán admitir para su cotejo copia simple legible, sin tachaduras ni enmendaduras de dichos documentos originales o certificados, devolviendo éstos a su presentante.

#### **De las certificaciones.**

**Artículo 13.** Las autoridades administrativas podrán certificar los documentos que obren en sus archivos tratándose de requerimientos de autoridades jurisdiccionales.

### **CAPÍTULO III DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**De la participación ciudadana en la formulación, modificación y vigilancia de los programas de desarrollo regional y urbano y de los usos del suelo.**

**Artículo 14.** Los ciudadanos del estado, los colegios de profesionistas, las cámaras correspondientes, las asociaciones de colonos y demás agrupaciones u organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, tienen el derecho de participar de forma libre y directa, en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación de los programas de desarrollo regional y urbano, así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades respectivas, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de

ocupación del mismo y de las normas establecidas en la Ley y en los programas municipales de desarrollo regional y urbano.

Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en la Ley, este Reglamento y los programas de desarrollo regional y urbano, no requerirán para su validez, el visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de las organizaciones anteriormente señaladas,

### **De los objetivos de la participación ciudadana.**

**Artículo 15.** La participación ciudadana en la entidad, tendrá los siguientes objetivos:

I. Fortalecer en forma permanente y eficaz la comunicación y coordinación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad, en las acciones de formulación o modificación de los programas de desarrollo regional y urbano, así como en la vigilancia de los usos y destinos del suelo.

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

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

### **De los organismos de consulta y de participación ciudadana.**

**Artículo 16.** El estado y los municipios, en los ámbitos de sus respectivas competencias, promoverán la constitución formal de grupos sociales que participen en el desarrollo regional y urbano y de ordenación de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización. Dichos grupos y organismos públicos de consulta y de participación ciudadana y vecinal serán:

I. El Consejo Consultivo Estatal.

II. El Consejo Consultivo de Zona Conurbada.

III. El Consejo Consultivo Municipal.

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

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

### **Del Consejo Consultivo Estatal.**



**Artículo 17.** El Consejo Consultivo Estatal funcionará como un organismo de participación social en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda; y tendrá como objeto fungir como foro de análisis y opinión entre las autoridades estatales y municipales con los sectores social y privado de la entidad.

#### **De la integración del Consejo Consultivo Estatal.**

**Artículo 18.** El Consejo Consultivo Estatal estará integrado por:

- I. Un presidente, que será el Gobernador del Estado.
- II. Un secretario técnico, que será el titular de la Secretaría.
- III. Un vocal, que será el titular del Instituto.
- IV. Hasta diez consejeros, que serán invitados por el presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales.

El secretario técnico suplirá en sus funciones al presidente.

El vocal suplirá en sus funciones al secretario técnico.

#### **De las sesiones del Consejo Consultivo Estatal.**

**Artículo 19.** El Consejo Consultivo Estatal sesionará cuando menos dos veces al año.

#### **De las atribuciones del Consejo Consultivo Estatal.**

**Artículo 20.** El Consejo Consultivo Estatal tendrá las siguientes atribuciones.

- I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas que, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda, presenten personas o grupos de la comunidad de toda la entidad.
- II. Opinar sobre el Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los programas de desarrollo regional y urbano de la entidad.
- III. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

#### **De las Comisiones de Conurbación.**

**Artículo 21.** Cuando el Ejecutivo del estado emita la declaratoria de Zona Conurbada correspondiente, el Instituto constituirá la Comisión de Conurbación respectiva. Las Comisiones de Conurbación funcionarán conforme a la Ley, el presente

Reglamento y de manera colegiada, como un organismo de concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno involucrados y de participación social en materia de desarrollo regional y urbano, en una Zona Conurbada específica y tendrá como objeto fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado de la Zona Conurbada a la que correspondan. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad

Las Comisiones de Conurbación actuarán cuando se trate de programas y proyectos que involucren a más de un municipio de la Zona Conurbada. No intervendrán en el caso de Programas o Proyectos cuyo impacto territorial se circunscriba al territorio de un único municipio integrante de la Zona Conurbada, siempre y cuando estos no se contrapongan al Programa de Ordenación de la Zona Conurbada vigente.

### **De la integración de la Comisión de Conurbación.**

**Artículo 22.** La Comisión de Conurbación estará integrada por:

- I. Un presidente, que será el Gobernador del Estado.
- II. Un secretario técnico, que será el titular de la Secretaría.
- III. Un vocal, que será el gerente general del Instituto.
- IV. Los presidentes municipales de los municipios que integran la Zona Conurbada.
- V. Hasta seis consejeros, que serán invitados por el presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distinguen por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

El secretario técnico suplirá en sus funciones al Presidente, y en su caso, el vocal suplirá las ausencias tanto del presidente como del secretario técnico.

Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales.

### **De las sesiones de la Comisión de Conurbación.**

**Artículo 23.** La Comisión de Conurbación sesionará cuando menos dos veces al año, en carácter ordinario y en carácter extraordinario, las veces que sea necesario; la convocatoria será emitida por el secretario técnico de cada Comisión de Conurbación con al menos cinco y tres días hábiles de anticipación respectivamente.

### **De las atribuciones de la Comisión de Conurbación.**

**Artículo 24.** La Comisión de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas que, en materia de desarrollo regional y urbano, presenten personas o grupos de la comunidad de la Zona Conurbada a la que pertenezcan.

II. Elaborar a través del Instituto, con la participación de los municipios involucrados, el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada.

III. Validar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada, para su presentación y aprobación en el Congreso del Estado.

IV. Opinar sobre los proyectos de desarrollo regional y urbano que deriven de los proyectos sectoriales y especiales de ordenación territorial.

V. Constituir de manera permanente mesas de atención, seguimiento y vigilancia para el desarrollo de actos y actividades que se generen con motivo del presente reglamento.

VI. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

#### **De los Consejos Consultivos Municipales.**

**Artículo 25.** Los municipios de la entidad, podrán integrar consejos consultivos municipales siguiendo el esquema señalado para el Consejo Consultivo Estatal.

#### **De las remuneraciones de los consejeros municipales.**

**Artículo 26.** Los consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñarán como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Del contenido del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano.**

**Artículo 27.** El Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, contendrá:

Presentación

I. Marco jurídico:

II. Congruencia con los instrumentos nacionales de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

- C) Aspectos económicos.
- D) Aspectos territoriales.
- E) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- F) Aspectos ambientales.
- G) Riesgos.
- H) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano vigente.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

- A) Territoriales.
- B) Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos:

- A) De inducción y fomento.
- B) De regulación.
- C) De organización y coordinación.
- D) Financieros.

X. Anexo gráfico.

XI. Epílogo.

### **De la clasificación de los Programas derivados del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano.**

**Artículo 28.** Los Programas para la Ordenación Territorial del Estado que se deriven del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano se clasificarán de la siguiente manera:

- I. Programa Estatal de Ordenación Territorial.
- II. Programas Regionales de Ordenación Territorial.
- III. Programas de Ordenación Urbano de Zonas Conurbadas Interestatales e Intermunicipales.
- IV. Programas parciales.
- V. Programas especiales de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano.

### **Del contenido del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial.**

**Artículo 29.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial se integrará a partir de las normas nacionales que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Social.

### **Del contenido de los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial.**

**Artículo 30.** Los programas regionales de Ordenamiento Territorial, contendrán:

## Presentación

I. Marco jurídico:

II. Congruencia con los instrumentos estatales de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

- A) El medio físico - natural.
- B) Aspectos sociales.
- C) Aspectos económicos.
- D) Aspectos territoriales.
- E) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- F) Aspectos ambientales.
- G) Riesgos.
- H) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial vigente.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

- A) Territoriales.
- B) Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos:

- A) De inducción y fomento.
- B) De regulación.
- C) De organización y coordinación.
- D) Financieros.

X. Anexo gráfico.

XI. Síntesis del Programa.

XII. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinan las autoridades competentes.

XIII. Epílogo.

### **Del contenido de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas interestatales.**

**Artículo 31.** Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales estarán sujetas a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos.

### **Del contenido de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas intermunicipales**

**Artículo 32.** Los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales, contendrán:

## Presentación

I. Marco jurídico.

II. Congruencia con niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

A) Delimitación del área de estudio.

B) La región en el contexto estatal.

IV. Circunscripción territorial de la conurbación.

V. Diagnóstico y pronóstico.

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Infraestructura.

F) Equipamiento.

G) Servicios públicos.

H) Aspectos ambientales.

I) Riesgos.

J) Síntesis de diagnóstico y pronóstico.

VI. Evaluación del programa de ordenación de zona conurbada vigente, en su caso.

VII. Objetivos.

VIII. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

IX. Determinación de zonificación primaria.

X. Metas y proyectos estratégicos.

XI. Instrumentos:

A) De inducción y fomento.

B) De regulación.

C) De organización y coordinación.

D) Financieros.

XII. Anexo gráfico.

XIII. Síntesis del Programa.

XIV. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

XV. Epílogo.

### **De las modalidades de los programas parciales.**

**Artículo 33.** Los programas parciales considerarán las siguientes modalidades:

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

II. Los de cobertura subregional, que derivaran del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, de los Programas Regionales de Ordenación Territorial o de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas y tendrán como propósito fundamental integrar acciones para la ordenación urbana en porciones determinadas del territorio estatal, incluso si se ubican en dos o más municipios.

III. Los de incorporación territorial que podrán derivar del Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano o de los programas de competencia municipal y se expedirán para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

IV. Los de Integración Metropolitana, que derivarán del Programa Sectorial o de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas y tendrán por objeto sujetar a normas comunes la planeación de las Zonas Metropolitanas o de las áreas urbanas homogéneas ubicadas en los límites del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y entidades circunvecinas.

### **Del contenido de los programas parciales.**

**Artículo 34.** Los programas parciales, tendrán el contenido común siguiente:

Presentación.

I. Marco jurídico.

II. Congruencia con los niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

A) Delimitación de la zona.

B) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Usos del suelo.

F) Infraestructura.

- G) Equipamiento.
- H) Servicios públicos.
- I) Suelo y vivienda.
- J) Aspectos ambientales.
- K) Riesgos.
- L) Imagen urbana.
- M) Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- N) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del programa parcial vigente, en su caso.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones:

- A) Territoriales.
- B) Sectoriales.

VIII. Zonificación del Programa Parcial:

- A) Usos del suelo y su zonificación secundaria, densidad, intensidad de construcción y alturas.
- B) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.
- C) Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

IX. Diseño urbano, en su caso.

X. Metas y proyectos estratégicos.

XI. Instrumentos:

- A) De inducción y fomento.
- B) De regulación.
- C) De organización y coordinación.
- D) Financieros.

XII. Anexo gráfico y carta urbana.

XIII. Síntesis del Programa.

XIV. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

XV. Epílogo.

El contenido diferencial de los programas parciales señalados en el artículo anterior, se establecerá de acuerdo al ámbito y la ubicación territorial de los mismos, así como a su grado de especificidad.

Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los programas de los cuales se derivan.



## **Del contenido de los programas especiales de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 35.** Los programas especiales de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano, contendrán:

Presentación.

I. Marco jurídico.

II. Congruencia con niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del programa.

A) Delimitación del área de estudio.

B) La región en el contexto estatal.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos, turísticos, comerciales y de servicios e industrial.

D) Aspectos territoriales.

E) Infraestructura.

F) Equipamiento.

G.) Servicios públicos.

H) Aspectos ambientales, conservación del medio ambiente.

I) Riesgos en general, fenómenos naturales, siniestros.

J) Patrimonio histórico y arqueológico.

K) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del programa especial de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano vigente, en su caso.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y acciones:

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos:

A) De inducción y fomento.

B) De regulación.

C) De organización y coordinación.

D) Financieros.

X. Anexo gráfico y carta urbana.

XI. Síntesis del programa.

XII. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

XIII. Epílogo.

El contenido específico de programas especiales no mencionados en el presente reglamento y que proyecten acciones de ordenación en el uso del territorio, será elaborado por el Instituto.

#### **De los programas de competencia municipal.**

**Artículo 36.** Los programas de competencia municipal podrán tener el mismo contenido de los de competencia estatal.

#### **Del contenido de los planos de los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 37.** Los planos que formen parte integrante de los programas de desarrollo regional y urbano, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certificación de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

I. Referencia al programa de desarrollo regional y urbano al que pertenece y localización del ámbito geográfico que cubre.

II. Autoridad que lo formula.

III. Logotipo del Gobierno del Estado.

IV. Denominación del plano.

V. Número del plano y clave de identificación.

VI. Simbología básica.

VII. Simbología temática.

VIII. Fuentes de información.

IX. Escala gráfica y datos cartográficos.

X. Referencia a la fecha del acuerdo de cabildo:

A) Mencionar la o las fechas de aprobación emitidas por el o los ayuntamientos involucrados en el programa.

B) Cuando se trate de un único municipio integrante de una zona conurbada deberá anotarse la fecha del acuerdo de cabildo del municipio involucrado.

XI. En el caso de programas de zonas conurbadas deberá enunciarse la fecha de aprobación por parte del Congreso del Estado.

XII. En el caso de los programas de desarrollo regional y urbano de competencia municipal, se asentará la referencia a la correspondiente declaratoria de procedencia que haya emitido el Instituto.

XIII. Referencia de los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Estatal de Información Urbana.

Estas referencias tendrán que sujetarse al espacio que se pueda encontrar dentro del área del formato del plano, sobre alguna superficie que no se superponga a la

información contenida, para no obstaculizar la lectura del mismo. De lo contrario, podrá ser anotada en el reverso del mismo.

XIV. Nombre y firma de los titulares de las dependencias que intervengan en la elaboración de los programas. Los planos serán suscritos por el Titular de la Secretaría y el Gerente General del Instituto.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS**

#### **De los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 38.** Los programas de desarrollo regional y urbano deberán incluir instrumentos de ejecución de las políticas y estrategias para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar; se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles, y podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de coordinación entre las autoridades corresponsables de su ejecución y de convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los mismos.

Los instrumentos de ejecución de los programas, se aprobarán por el titular del Ejecutivo del Estado o por los municipios respectivos, según el programa del cual se desprendan.

#### **De las materias de los Instrumentos de Ejecución.**

**Artículo 39.** Los Instrumentos podrán referirse a todo o a una parte del territorio estatal y versar, entre otras sobre las materias siguientes:

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

#### **Del contenido de los Instrumentos de Ejecución.**

**Artículo 40.** Los Instrumentos contendrán:

- I. La referencia al programa de desarrollo regional y urbano del cual se desprenden y a su viabilidad política y financiera.
- II. Los objetivos y metas que se persiguen.
- III. Las autoridades responsables de su ejecución.

- IV. Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso.
- V. La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos y la referencia a los recursos necesarios.
- VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.
- VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS REGISTROS ESTATALES DE INFORMACIÓN URBANA Y DE VIVIENDA**

##### **Del Registro Estatal de Información Urbana.**

**Artículo 41.** El Instituto estará a cargo del Registro Estatal de Información Urbana, en el cual se registrarán los programas señalados en este Reglamento, así como los reglamentos y normas técnicas correspondientes y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas o que se relacionen con el desarrollo regional y urbano.

##### **Del objeto del Registro Estatal de Información Urbana.**

**Artículo 42.** El Registro Estatal de Información Urbana tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a los actos que sustentan la ordenación territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad.

Al efecto, el gerente general, como titular del Registro, solicitará a las autoridades estatales y municipales para su inscripción, copia certificada de cada uno de los programas de desarrollo regional y urbano de su competencia que aprueben, de las autorizaciones con dictamen de factibilidad regional que hayan otorgado, de las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales para la construcción, así como de las diferentes autorizaciones de fraccionamientos, lotificaciones, fusiones y subdivisiones de predios y las relotificaciones correspondientes.

Para la operación y funcionamiento del Registro Estatal de Información Urbana, el Instituto diseñará un sistema automatizado que permita capturar y sistematizar los documentos que se inscriban.

##### **De las atribuciones del titular del Registro Estatal de Información Urbana.**

**Artículo 43.** Son atribuciones del titular del Registro Estatal de Información Urbana:

- I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso.
- II. Expedir, a solicitud de parte interesada, constancias de inscripción o no inscripción.
- III. Certificar duplicados de documentos que obren en sus archivos.
- IV. Registrar a los peritos autorizados por el Instituto.
- V. Mantener permanentemente actualizado un padrón de inscripciones.
- VI. Vigilar el adecuado funcionamiento del registro.

VII. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

### **De la integración del Registro Estatal de Información Urbana.**

**Artículo 44.** El Registro Estatal de Información Urbana se integrará en la forma siguiente:

I. Se dividirá en las siguientes secciones:

- A) Sección Primera: Programas de desarrollo regional y urbano.
- B) Sección Segunda: Peritos.
- C) Sección Tercera: Explotación de bancos de materiales para la construcción
- D) Sección Cuarta: Autorizaciones sobre la fusión y división del suelo.
- E) Sección Quinta: Autorizaciones de apertura, prolongación y ampliación de vías públicas.

El Instituto podrá abrir otras secciones, para optimizar su funcionamiento y cumplir con el objeto del Registro Estatal de Información Urbana.

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

A) En la Sección Primera: los diferentes programas y planes que conforman el sistema estatal de planeación, así como sus modificaciones y actualizaciones.

Igualmente, los programas, acuerdos y convenios de coordinación y de concertación, relativos a la planeación y programación del desarrollo regional y urbano, así como los reglamentos y normas técnicas correspondientes y las autorizaciones de los usos del suelo que requieren dictamen de factibilidad regional.

B) En la Sección Segunda: los Peritos en los términos que indique la reglamentación respectiva.

C) En la Sección Tercera: las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales.

D) En la Sección Cuarta: las autorizaciones de fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales, subdivisiones, fusiones y las relotificaciones correspondientes.

E) En la Sección Quinta: las autorizaciones de apertura, ampliación y prolongación de vías públicas, así como las autorizaciones relativas a la regularización de la tenencia de la tierra.

### **Del procedimiento de inscripción en el Registro Estatal de Información Urbana.**

**Artículo 45.** Las autoridades estatales de desarrollo urbano, en el transcurso de los 15 días siguientes al que se emita alguno de los actos inscribibles, conforme con el artículo anterior, enviarán al Registro Estatal copia de los mismos con toda su documentación integrante.

El titular del Registro Estatal de Información Urbana podrá solicitar para su inscripción, a las autoridades municipales, copia certificada de los programas de

desarrollo regional y urbano y de las autorizaciones y constancias de zonificación con dictamen de factibilidad regional que emitan.

Una vez recibida la documentación, el titular del Registro Estatal de Información Urbana la verificará y en caso de estar completa, procederá a su inscripción y expedirá la constancia correspondiente.

La inscripción de los peritos se regulará por la reglamentación respectiva.

### **Del Registro Estatal de Vivienda.**

**Artículo 46.** El Instituto estará a cargo del Registro Estatal de Vivienda, en el cual se inscribirán los programas de promoción de fraccionamientos y construcción de vivienda, así como todas aquellas acciones realizadas por el Instituto para la coordinación y atención de necesidades de vivienda para los sectores de población marginados y afectados en caso de siniestros.

### **Del objeto del Registro Estatal de Vivienda.**

**Artículo 47.** El Registro Estatal de Vivienda tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a las acciones en materia de vivienda en la entidad.

Al efecto, el gerente general, como titular del Registro, tiene la facultad de registrar los programas de promoción de fraccionamientos y construcción de vivienda gestionados por el mismo Instituto; registrar los resultados de la investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que ejecute la misma Institución, así como proyectos de construcción de bajo costo; registrar los tipos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda; registrar los programas de atención a las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales.

### **De las atribuciones del titular del Registro Estatal de Vivienda.**

**Artículo 48.** Son atribuciones del titular del Registro Estatal de Vivienda:

- I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso.
- II. Autorizar duplicados de documentos del archivo que se realicen.
- III. Mantener permanentemente actualizado el registro.
- IV. Vigilar el adecuado funcionamiento del registro.
- V. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

### **De la integración del Registro Estatal de Vivienda.**

**Artículo 49.** El Registro Estatal de Vivienda se integrará en la forma siguiente:

I. Se dividirá en las siguientes secciones:

A) Sección Primera: Programas de promoción de fraccionamientos y construcción de vivienda.

B) Sección Segunda: Investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción.

C) Sección Tercera: Proyectos de construcción de bajo costo.

D) Sección Cuarta: Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

E) Sección Quinta: Programas de atención por contingencias y siniestros naturales.

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

A) En la Sección Primera: los diferentes programas y planes del Instituto para la promoción de fraccionamientos y construcción de vivienda.

B) En la Sección Segunda: las investigaciones en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que se ejecuten en el Instituto, referente a estudios y proyectos en materia de vivienda.

C) En la Sección Tercera: los proyectos de construcción a bajo costo a favor de la comunidad.

D) En la Sección Cuarta: las acciones de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda, relativas a lotes con servicios, conjuntos habitacionales, financiamiento de vivienda y financiamiento de vivienda nueva.

E) En la Sección Quinta: los programas de vivienda enfocados a atender las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales; acciones referentes a mejoramiento de vivienda, vivienda básica y vivienda terminada.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, EVALUACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO**

#### **Del procedimiento para la formulación de los programas de desarrollo regional y urbano de competencia estatal.**

**Artículo 50.** El Programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano y los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, así como los programas sectoriales y especiales de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano que se deriven de ellos, observará el siguiente procedimiento:

I. El Instituto formulará el proyecto del programa, con la participación que corresponda de las instancias gubernamentales estatales en materia de población, suelo, protección al ambiente, vialidad, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, protección civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, desarrollo económico y conservación del patrimonio arquitectónico histórico, artístico y cultural, así como las demás que resulten necesarias, con el fin de imprimirles un carácter integral para propiciar el desarrollo regional y urbano sustentable en el estado.

II. Las instancias gubernamentales participantes en la elaboración del proyecto de programa emitirán sus observaciones sobre los criterios y normas técnicas de sus respectivas materias. De no emitirse ninguna observación, se entenderán aceptados los términos del proyecto y éste se tendrá por concluido, procediendo el Instituto a dar aviso público del inicio del proceso de consulta.

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

En la elaboración o modificación del programa Sectorial de Desarrollo Regional y Urbano, podrán participar todos los municipios del estado. Tratándose de los demás programas de competencia estatal y de Zonas Conurbadas sólo podrán participar los municipios cuyo territorio forme parte del programa de que se trate.

IV. Durante el plazo señalado, el Instituto recibirá las propuestas que por escrito se hayan planteado e incorporará al proyecto las que resulten atendibles y elaborará el documento definitivo del programa.

V. Cumplido lo anterior, el Instituto remitirá para la aprobación del titular del Ejecutivo del estado, el proyecto del programa de que se trate con todos sus antecedentes.

VI. En la elaboración y modificación de los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, éstos serán aprobados por el Congreso del Estado, previa validación de la Comisión de Conurbación respectiva.

**Del aviso público para el inicio del proceso de consulta de los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 51.** El aviso público para el inicio del proceso de consulta para la aprobación de los programas, contendrá:

I. Fecha de inicio y plazo del periodo de consulta;

II. El programa de desarrollo regional y urbano de que se trate, precisando si es de nueva creación o modificación de uno vigente;

III. Unidad administrativa responsable de la consulta;

IV. Domicilio o en su caso dirección electrónica, para hacer llegar planteamientos y sugerencias;

V. Domicilio o en su caso dirección electrónica, donde se mantendrá el proyecto del programa para su consulta;



## VI. Fechas y lugares de realización de las audiencias públicas.

Las autoridades correspondientes dispondrán de los medios a su alcance para dar a conocer el aviso público a que se refiere este artículo.

### **De la Declaración de Procedencia de los programas municipales de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 52.** La Declaración de Procedencia será emitida por el Instituto y tendrá por objeto determinar los elementos de congruencia entre los programas de desarrollo regional y urbano de competencia estatal, con los programas municipales de desarrollo regional y urbano y tendrá el siguiente contenido:

I. La referencia al programa de competencia municipal de que se trate y el o los relativos de competencia estatal.

II. El señalamiento de que en el proyecto del programa se han incluido:

A) Las políticas de ordenación urbana y de población establecidas para el correspondiente municipio.

B) Las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo, así como las establecidas en materia de vialidad, de protección al ambiente, de infraestructura y equipamiento urbano y de riesgos.

C) Los proyectos estratégicos y programas sectoriales, en su caso.

III. La determinación de que el proyecto guarda congruencia con las políticas y estrategias estatales de ordenación territorial y de desarrollo regional y urbano.

IV. El señalamiento de que para la validez jurídica del programa, la Declaración de Procedencia deberá integrarse textualmente a su contenido.

### **Del procedimiento para la emisión de la Declaración de Procedencia.**

**Artículo 53.** El municipio respectivo, por conducto del presidente municipal, solicitará por escrito al titular del Instituto la emisión de la Declaración de Procedencia a que se refiere el artículo anterior, acompañando el proyecto del programa de que se trate, con todos sus antecedentes y anexos gráficos.

El Instituto analizará el proyecto del programa y, en caso de ser procedente, elaborará la respectiva Declaración de Procedencia, misma que será firmada por su titular, quien ordenará su entrega formal al municipio solicitante.

En caso de no existir congruencia, se le comunicará lo conducente para que se realicen los ajustes correspondientes al proyecto de programa.

### **De la evaluación y actualización de los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 54.** Los programas de desarrollo regional y urbano deberán mantenerse actualizados, por lo que en consecuencia, estarán sometidos a un proceso permanente de evaluación, para promover, controlar y, en su caso, corregir su ejecución.

El sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el estado, estará a cargo del Instituto y tendrá como propósito establecer la situación, problemática y perspectivas del desarrollo regional y urbano estatal, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los programas de desarrollo regional y urbano.

La evaluación de los programas de desarrollo regional y urbano comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del programa de que se trate, respecto a:

I. Los objetivos y metas planteadas.

II. Las políticas y estrategias de ordenación urbana y de zonificación y aprovechamiento del suelo.

III. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

IV. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo programa.

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

Los resultados de la evaluación que realice el municipio de sus programas de desarrollo regional y urbano, se inscribirán en el registro estatal.

#### **De la publicación de los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 55.** Aprobados los programas de desarrollo regional y urbano, deberán ser publicados en la *Gaceta Oficial* del estado y en la gaceta municipal correspondiente.

El Instituto ordenará la inscripción de los programas de desarrollo regional y urbano en el registro estatal dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación.

#### **De la difusión de los programas de desarrollo regional y urbano.**

**Artículo 56.** Para su difusión, el Gobierno del Estado podrá utilizar, además de la *Gaceta Oficial* del estado, otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los programas de desarrollo regional y urbano. Asimismo, los mantendrá disponibles en el Registro Estatal de Información urbana y en las oficinas públicas correspondientes, para su consulta.

### **De los programas de desarrollo regional y urbano municipales.**

**Artículo 57.** La formulación, aprobación, evaluación y modificación de los programas de desarrollo regional y urbano de competencia municipal, podrán observar el mismo procedimiento de los de competencias estatal, indicado en el presente Reglamento.

## **TÍTULO TERCERO**

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

#### **CAPÍTULO I**

##### **DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

### **De las facultades y atribuciones de las autoridades.**

**Artículo 58.** Corresponde al Gobierno del Estado y a los municipios de manera concurrente y coordinada, establecer los programas, realizar las acciones e instrumentar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano, vivienda, comercio y servicios, turismo, industria y actividades portuarias.

Los programas de adquisición de reservas territoriales serán coordinados por el Instituto y las autoridades municipales correspondientes, que atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los programas de desarrollo regional y urbano.

El Ejecutivo del estado y los municipios entre sí o con el Gobierno Federal, en su caso, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de creación y administración de reservas territoriales, con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano, vivienda, comercio y servicios, turismo, industria y actividades portuarias;
- II. Evitar la especulación del suelo apto para el desarrollo urbano;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas de desarrollo regional y urbano; y
- V. Garantizar la incorporación del suelo necesario para el cumplimiento de los programas de desarrollo regional y urbano.

### **De la adquisición de las reservas territoriales.**

**Artículo 59.** Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenación territorial, se requiera de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territorial existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

### **De la preferencia para la adquisición de las reservas territoriales.**

**Artículo 60.** El Gobierno del Estado, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, conforme a lo siguiente:

- I. Los propietarios de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas, deberán notificar la propuesta de enajenación o el remate al Gobierno de Estado o al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación;
- II. El plazo para que la autoridad competente o el municipio ejerzan su derecho de preferencia será conforme lo establece la normatividad en la materia; y
- III. En caso de que tanto el Gobierno del Estado y el municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último.

### **De la constitución de las reservas territoriales.**

**Artículo 61.** La constitución de reservas territoriales podrá realizarse sobre cualquier superficie apta y compatible con las previsiones contenidas en los programas de desarrollo regional y urbano, los que integrarán los siguientes aspectos:

- I. Los requerimientos de suelo necesarios para la fundación, conservación, mejoramiento y expansión urbana de los centros de población;
- II. El inventario y delimitación de las zonas y áreas consideradas como aptas para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo en las zonas de reservas territoriales;
- IV. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Gobierno del Estado, los municipios y en su caso, el sector social y privado;
- V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

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

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

#### **De la declaratoria para la constitución de las reservas territoriales.**

**Artículo 62. La Declaratoria correspondiente para la constitución e incorporación de reservas territoriales, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para que se pueda ejercer válidamente el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 60 de esta Ley, y además deberá contener:**

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

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

B) Altimetría del terreno;

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

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

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

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

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

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

C) La prevención de que los actos contrarios al decreto de constitución de reservas territoriales, estarán afectados de nulidad absoluta.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

### **De la regularización de la tenencia de la tierra.**

**Artículo 63.** El Ejecutivo estatal y los municipios, en coordinación con la Federación, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la titulación de los predios de asentamientos humanos, así como la propiedad inmobiliaria de predios rústicos de propiedad particular, para con ello brindar certeza jurídica a sus poseedores y coordinar acciones de mejoramiento urbano en los centros de población; en el que se establecerá las bases y el procedimiento requerido para dicha regularización, de conformidad con la legislación aplicable.

### **De las normas para la regularización de la tenencia de la tierra.**

**Artículo 64.** La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

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

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

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, el programa de incorporación respectivo y los programas de desarrollo regional y urbano; y

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

### **De la regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 65.** El Ejecutivo del estado, a través de las dependencias correspondientes, establecerá los mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno, para realizar las acciones de regularización de los asentamientos humanos para su incorporación al desarrollo urbano de la entidad.

### **De la incorporación de los asentamientos humanos.**

**Artículo 66.** La regularización de los asentamientos humanos se considerará como un programa de mejoramiento urbano; su ejecución comprenderá un conjunto de acciones integrales, sistemáticas y continuas, contenidas en un programa de regularización de los asentamientos humanos, que sean susceptibles de adecuarse a los lineamientos de los programas de desarrollo regional y urbano correspondientes.

### **De los objetivos de la regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 67.** Los programas de regularización de los asentamientos humanos persiguen los siguientes objetivos:

- I. Reordenar áreas de los centros de población deterioradas física o funcionalmente;
- II. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población;
- III. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, de conformidad con los programas de desarrollo regional y urbano; y
- IV. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa de incorporación al desarrollo urbano, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y dotación de servicios urbanos requeridos en las localidades.

**Del proceso de regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 68.** Para iniciar un programa de regularización de los asentamientos humanos, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

- I. Los residentes o poseionarios deberán solicitar su incorporación, aportar información relativa al asentamiento humano; asimismo, deberán estar organizados y reconocidos por el Ayuntamiento del municipio correspondiente;
- II. Se levantará previamente, en forma coordinada por las autoridades estatales y municipales, el censo o padrón que incluya a los mismos; y
- III. La zona objeto de dicho programa deberá contar con una densidad de construcción no menor al 50%.

**Del contenido del programa de regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 69.** Los programas de regularización de los asentamientos humanos contendrán en forma simplificada los elementos estructurales a que se refiere el artículo anterior, además de lo siguiente:

- I. Plano de traza urbana sancionado por el Gobierno del Estado y el municipio respectivo, conteniendo los siguientes elementos:
  - A) Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial y recursos naturales, entre otros;
  - B) Censo de residentes o poseionarios;
  - C) Lote tipo, de acuerdo con las características urbanísticas y el alineamiento de cada asentamiento;
  - D) Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
  - E) Densidades de construcción; y

F) Propuesta de subdivisión y en su caso, la reorganización de los lotes.

II. Justificación técnica y jurídica de la incorporación;

III. Congruencia con las normas de zonificación contenidas en los programas de desarrollo regional y urbano u ordenación ecológica aplicables; y

IV. Justificación del beneficio y utilidad social.

**De la declaración de procedencia para la regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 70.** El Cabildo Municipal aprobará, previa Declaración de Procedencia del Instituto y de la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio, así como de los organismos regularizadores de la tierra, la regularización de los asentamientos humanos. En consecuencia, expedirá certificados de derechos urbanos a cada poseionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupe. Con base en dicho acuerdo, se llevará a cabo el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra.

En caso de ser negativa la Declaración de Procedencia, se procederá de inmediato a notificar a la autoridad competente, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

**De la expropiación de tierras para la regularización de los asentamientos humanos.**

**Artículo 71.** En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales o comunales y que estos terrenos o áreas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, el Gobierno del Estado o el Ayuntamiento respectivo, analizarán tal situación y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las leyes y autoridades competentes en materia agraria.

**TÍTULO CUARTO**

**DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LAS DISPOSICIONES PARA SU OCUPACIÓN Y ORDENACIÓN**

**CAPÍTULO I**

**DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**De la clasificación del territorio.**



**Artículo 72.** Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal y en los centros de población, los programas de desarrollo regional y urbano clasificarán el suelo en:

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

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

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

**Para el conocimiento de dicha clasificación y el cumplimiento de las obligaciones inherentes consignadas en la Ley y en este Reglamento, el recibo del impuesto predial señalará la clasificación del suelo referida.**

#### **De la fundación de centros de población.**

**Artículo 73.** La fundación de centros de población en la entidad requerirá del previo decreto que expida la Legislatura del Estado.

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las áreas no urbanizables y, en su caso, el patrón de asentamientos humanos rural y las comunidades indígenas.

## **CAPÍTULO II**

## DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LAS RESERVAS

### **De las áreas no urbanizables.**

**Artículo 74.** Las áreas no urbanizables se sujetarán a las normas siguientes:

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

II. Para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para acopio, se permitirá la construcción de caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos.

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

**IV. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se declare, bajo protesta de decir verdad, que no se aprovecharán con fines contrarios al programa de ordenamiento urbano correspondiente y cuenten con frente a vías públicas o acceso a las mismas mediante servidumbre de paso, en términos del Código Civil.**

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

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

### **De las normas aplicables en las áreas con usos urbanos ubicadas fuera de los límites de los centros de población.**

**Artículo 75.** Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos y que no se trate de las clasificadas como no urbanizables, observarán las normas siguientes:

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

**II. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se declare, bajo protesta de decir verdad, que no se aprovecharán con fines contrarios al programa de ordenamiento urbano correspondiente y cuenten con frente a vías públicas o acceso a las mismas mediante servidumbre de paso, en términos del Código Civil.**

III. Se podrá autorizar la ejecución de conjuntos habitacionales campestres.

IV. Se permitirá la construcción de edificios e instalaciones de apoyo a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o minera, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia.

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

VI. Se permitirán asimismo los cementerios y crematorios.

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

VIII. Las áreas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos, quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenación ecológica que se establezcan en los programas de desarrollo regional y urbano.

### **De la normatividad aplicable en centros de población sin programa de desarrollo urbano.**

**Artículo 76.** En las áreas urbanizables no programadas y en los centros de población que no cuenten con su respectivo programa de desarrollo regional y urbano o con una normatividad específica para autorizar el uso y aprovechamiento del suelo, el municipio respectivo con el auxilio del Instituto, determinará las reglas correspondientes que al efecto deberán aplicarse. Tratándose de usos que generen un impacto regional significativo, se estará a lo previsto en la Ley y este reglamento.

### **De los convenios urbanísticos.**

**Artículo 77.** Los convenios urbanísticos se sujetarán a lo siguiente:

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

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

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

IV. Plantearán en su caso, la modificación del programa de desarrollo regional y urbano de que se trate, o la elaboración del programa parcial respectivo.

#### **Del derecho de preferencia del estado y los municipios.**

**Artículo 78.** El estado y los municipios tienen derecho de preferencia para adquirir terrenos señalados en los programas de desarrollo urbano como áreas urbanas, urbanizables programadas y urbanizables no programadas.

En toda enajenación de tierras de origen ejidal o comunal, una vez desincorporadas, situadas en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población de la entidad, se deberá respetar el derecho de preferencia del estado y municipios, quienes las destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

El ejercicio de este derecho se hará valer directamente por el estado, dando aviso al oferente de suelo para que se abstenga de enajenarlo a terceros. Transcurridos treinta días, sin que formalice la adquisición, se entenderá que el estado renuncia a su derecho de preferencia.

Cuando el estado y el municipio que corresponda manifestasen su interés por hacer valer el derecho de preferencia respecto del mismo predio, el estado buscará resolver de común acuerdo cuál de los dos lo ejercerá, tomando en consideración el programa o acción que ofrezca el mayor beneficio social, la mayor viabilidad y la disponibilidad de los recursos económicos correspondientes.

Si el estado es quien en definitiva ejerce el derecho de preferencia, lo hará del conocimiento del oferente, en los términos del párrafo anterior.

#### **De las atribuciones de los municipios.**

**Artículo 79.** Los municipios, cuando no formen parte de una zona conurbada, formularán, aprobarán y administrarán la zonificación de su territorio y las de sus centros de población ubicadas en él, atendiendo lo dispuesto en la Ley y su reglamentación

## **TÍTULO QUINTO** **DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y LAS LOTIFICACIONES**

### **CAPÍTULO I** **DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

#### **De los tipos de fraccionamiento.**

**Artículo 80.** Los Fraccionamientos podrán ser de los tipos siguientes:

- I. Habitacional, que podrá ser de urbanización progresiva, de interés social, de interés social con vivienda edificada, medio, residencial, residencial alto y campestre urbano.
- II. Campestre Agropecuario.
- III. Abasto, comercio y servicios.
- IV. Industrial o agroindustrial.
- V. Cementerios.
- VI. Mixto.

**De las reglas generales para los fraccionamientos.**

**Artículo 81.** El fraccionamiento se sujetará a las normas generales siguientes:

- I. Previo a su autorización, se deberá obtener del Instituto, el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral, en términos de lo que establece el artículo 88 "De los documentos que deberán acompañar a la solicitud del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral" de este Reglamento.
- II. Podrán ubicarse indistintamente en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, a excepción del tipo habitacional campestre urbano, que podrá localizarse fuera de los centros de población urbanos y el campestre agropecuario, que se ubicará en el medio rural.
- III. Para que puedan ser ocupados los lotes, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento en los términos del presente Reglamento, excepto tratándose del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva y por etapas.
- IV. El titular del fraccionamiento prestará gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta la fecha de su entrega al municipio.

**Del titular del fraccionamiento.**

**Artículo 82.** Se considerará como titular de un fraccionamiento a toda persona física o moral o sus causahabientes, que haya obtenido su autorización y lo lleve a cabo en un terreno propio o ajeno con el consentimiento de quien ostente la propiedad.

**De las normas básicas de los fraccionamientos.**

**Artículo 83.** Se aplicarán las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas, ancho de vías públicas, áreas de donación para equipamiento urbano y áreas de estacionamiento:

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

A) De urbanización progresiva: 7 metros de frente y 105 metros cuadrados de superficie y un máximo de tres niveles o nueve metros de altura. Se permitirá la

construcción por lote del 60% como máximo, dejando el 40% restante para área libre. De ésta, una cuarta parte al menos, será permeable para recarga de los mantos acuíferos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Fraccionamiento industrial y agroindustrial para grande y mediana industria o agroindustria: los lotes podrán tener un frente mínimo de 20 metros y 500 metros cuadrados de superficie mínima; y para micro y pequeña industria o agroindustria los

lotes podrán tener un frente mínimo de 10 metros y 250 metros cuadrados mínimos de superficie.

C) Fraccionamientos de abasto, comercio y servicios: 7 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie.

D) Cementerios:

- Lote individual: serán de 1.50 metros por 2.50 metros, la distancia entre lotes será de 0.90 metros;

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

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

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

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

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

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

<b>Rasgos de viviendas construidas</b>	<b>Superficie de áreas mínimas vendibles en metros cuadrados por vivienda construida</b>
Hasta 2,000	0.50
De 2,001 a 3,000	1
De 3001 a 4,000	2
Mayores a 4,000	3

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

VIII. En el fraccionamiento habitacional campestre urbano, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 3 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento del municipio y el estado, respectivamente.

IX. En el fraccionamiento campestre agropecuario, el área de donación será del 10% del área vendible para el destino que señale el municipio.

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

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

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

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

XIV. Los cajones de estacionamiento podrán ser a pie de lote o en bahías de estacionamiento con andadores peatonales, conforme a las normas de este Reglamento y de acuerdo a la siguiente tabla:

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



### **De los compradores en bloque.**

**Artículo 84.** Se entenderá por comprador de lotes en bloque o macrolotes a quien adquiera al menos el veinticinco por ciento de la superficie vendible del desarrollo de que se trate.

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

### **De las responsabilidades en los fideicomisos.**

**Artículo 85.** Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el titular del fraccionamiento lo será el fideicomitente, quien responderá del cumplimiento de las obligaciones que se contengan en el acuerdo de autorización.

## **CAPÍTULO II DE LAS LOTIFICACIONES**

### **De las lotificaciones.**

**Artículo 86.** A las lotificaciones se aplicarán las mismas disposiciones que a los fraccionamientos, no requerirán obtener el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral y serán autorizados por los municipios en base al dictamen que para tal efecto emitan los propios municipios, siempre y cuando cuenten con un programa de ordenación urbana en vigor, en caso contrario las autorizará el Instituto.

## **CAPÍTULO III DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL**

### **De los objetivos y características del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral.**

**Artículo 87.** Para los fraccionamientos de más de 100 viviendas, el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral tiene por objetivo la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes. Adicionalmente, determinará los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento, así como las medidas de mitigación necesarias para cada uno de los casos de que se trate y será el Instituto el responsable de aprobar o rechazar en su caso el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral.

### **De los documentos que deberán acompañar a la solicitud del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral.**

**Artículo 88.** En la solicitud de Dictamen de Desarrollo Urbano Integral se señalará el tipo de fraccionamiento y características del uso del que se trate, acompañándose de lo siguiente:

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

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

III. Aerofoto o cartografía actualizada preferentemente a escala 1:50,000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1,000 metros. En desarrollos de urbanización progresiva o por etapas promovidos por organizaciones sociales, este requisito podrá acreditarse mediante cartografía legible en papel maduro.

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

V. Memoria descriptiva del anteproyecto.

VI. Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, así como en su caso los prototipos de vivienda, tratándose de fraccionamientos habitacionales.

VII. Dictamen de protección civil, en materia de seguridad del suelo y riesgo. Trámite que será gestionado por el Instituto.

VIII. Constancia de zonificación, otorgada por el Municipio correspondiente.

IX. Certificado de anotaciones marginales emitido por el Registro Público de la Propiedad.

X. Evaluación de impacto urbano. Esta evaluación será elaborada por el perito especializado en Desarrollo Urbano Regional, certificado por el Instituto, que será un componente obligado del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral, para lo cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

A) Factibilidad de agua potable, que determine la capacidad de las líneas de conducción que alimentan la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

B) Factibilidad de drenaje y alcantarillado, que determine la capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto (captación y conducción), disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de la descarga derivada del predio, tanto de agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño, la cual deberá elegirse para un periodo de retorno no menor a veinticinco años. Se

deberán de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de estas aguas, previo a su descarga a la red pública.

C) Dictamen de incorporación vial, federal, estatal o municipal. Indicando la capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar, tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades, como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobrabilidad al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones. Este estudio deberá contener el aforo de las velocidades durante un periodo mínimo de dos semanas.

D) Otros servicios públicos. Este estudio deberá describir de manera amplia las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, televisión por cable y otras que requieran de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberá indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones o ampliaciones en vía pública.

E) Constancia de no afectación o salvaguarda a los derechos generados por las instalaciones de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional e Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran.

F) Y otras que, por las características propias del proyecto, determine el Instituto.

XI. Este Dictamen de Desarrollo Urbano Integral será elaborado por un perito especializado en Desarrollo Urbano y Regional certificado por el Instituto. Los honorarios profesionales que el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral genere, serán cubiertos por el solicitante.

XII. La evaluación de impacto ambiental de acuerdo a las disposiciones de la Ley Estatal de Protección al Ambiente, elaborado por la Coordinación Estatal de Medio Ambiente dependiente de la Secretaría. Para inicio de trámite será válido el manifiesto inicial y, posteriormente, al momento de contar con la respuesta resolutive, deberán entregarla al Instituto para su integración al expediente correspondiente.

No será necesaria la ratificación de las autorizaciones y dictámenes emitidos por las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del dictamen de factibilidad, por motivo de cambios de administración de gobierno.

No procederá y así será aceptado por el solicitante, la emisión del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral cuando alguno de los dictámenes que lo integran fuera emitido en sentido negativo, en cuyo caso se deberá presentar una propuesta que subsane la anomalía.

**Del contenido de la memoria descriptiva del anteproyecto.**

**Artículo 89.** La memoria descriptiva del anteproyecto a que se refiere la fracción V del artículo anterior comprenderá:

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

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

III. Estudio del entorno de la zona donde se pretende llevar a cabo el desarrollo, que deberá comprender un radio de cobertura de al menos 1,000 metros a partir de las colindancias del predio. Se referirá al diagnóstico de los usos del suelo, vialidad, el equipamiento urbano, la infraestructura primaria hidráulica y sanitaria e igualmente al análisis de los impactos de desarrollo sobre todos esos elementos.

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

### **Del procedimiento para la emisión del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral.**

**Artículo 90.** La solicitud de dictamen de desarrollo urbano integral para los fraccionamientos urbanos, acompañada de los documentos a que se refiere el artículo 88 "De los documentos que deberán acompañar a la solicitud del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral" se presentará al Instituto, para que se integre al dictamen de referencia.

Tratándose de fraccionamientos, el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral comprenderá el de factibilidad regional, por lo que no se requerirá gestionar y obtener este último por separado.

### **Del contenido del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral**

**Artículo 91.** El Dictamen de Desarrollo Urbano Integral contendrá lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Señalamiento de áreas de riesgo y vulnerabilidad.

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

### **CAPÍTULO III** DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

#### **Del proyecto de lotificación y memoria descriptiva del fraccionamiento.**

**Artículo 92.** Previo a la autorización del fraccionamiento, el interesado deberá obtener del Instituto la aprobación del respectivo proyecto de lotificación, el cual se sujetará a los términos del dictamen de desarrollo urbano integral.

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

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

A) Situación original del predio.

B) Proyecto de vías públicas y división en lotes, indicando el uso.

### C) Información gráfica y estadística:

- Croquis de localización local.
- Denominación del desarrollo, su tipo, ubicación y superficie.
- Nombre del propietario.
- Simbología (tipos de lotes indicando medidas colindantes, superficie y número de viviendas).
- Secciones de vías públicas, en corte y planta.
- Cuadro de construcción de la poligonal del predio, indicando vértices en planta.
- Cuadro de datos de densidad, tratándose de desarrollos habitacionales.
- Logotipo del desarrollo, si lo hubiera.
- Datos generales de la lotificación.
- Cuadros de lotificación y usos del suelo.
- Datos de autorización y publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.
- Nombre, firma y datos de registro del perito responsable.
- Cuadro de etapas o secciones del desarrollo, si las hubiera, indicadas en planta.
- En su caso, los créditos: nombre de quienes proyectan, dibujan y revisan.
- Escalas gráficas en unidades métricas convencionales.
- Orientación magnética.
- Nombre y número del plano.
- Nombres, cargos y firmas de los funcionarios públicos que autorizan.

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

- A) Número y tipo de lotes.
- B) Etapas o secciones del desarrollo.
- C) Cuadro-resumen de manzanas y sus lotes, en el que se indique: medidas y superficies, usos del suelo, densidad e intensidad de aprovechamiento, así como número de viviendas, en su caso.
- D) Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales, así como el equipamiento urbano e infraestructura primaria.
- E) Cuadro de usos de suelo que comprenda porcentajes, la superficie total del predio, la útil o enajenable, la de las vías públicas y privadas, la de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y la afectada por restricciones municipales, estatales y federales, en su caso.
- F) Programa de obra y presupuesto desglosado a costo directo de las obras de urbanización al interior del desarrollo, así como de las obras de equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria que le fueran señaladas en el dictamen de desarrollo urbano integral respectivo.

### **De los requisitos para la autorización de fraccionamientos.**

**Artículo 93.** A la solicitud de autorización del fraccionamiento se deberán acompañar los documentos que a continuación se indican:

- I. Dictamen de desarrollo urbano integral, autorizado por el Instituto.

II. Constancia de zonificación.

III. Proyecto de lotificación del fraccionamiento aprobado por el H. Ayuntamiento en oficio y plano.

IV. La escritura del predio inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo.

V. La resolución favorable en materia de impacto ambiental.

**Del procedimiento para la autorización del fraccionamiento.**

**Artículo 94.** El interesado presentará al Instituto la solicitud de autorización del fraccionamiento, con la documentación completa, el que dentro de los 15 días siguientes a su presentación, emitirá el acuerdo respectivo.

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

Las instancias gubernamentales que hayan intervenido en la integración del expediente respectivo, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador.

**Del contenido de la autorización del fraccionamiento.**

**Artículo 95.** El acuerdo de autorización de un fraccionamiento contendrá.

I. Nombre del titular.

II. Señalamiento del tipo, denominación del desarrollo y su ubicación.

III. Referencia a los antecedentes de la solicitud.

IV. Fundamentación legal de la autorización.

V. Datos de los documentos con los que se acreditó la personalidad del solicitante y, en su caso, de la persona moral, datos de su constitución e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como de la identificación y acreditación de su representante legal.

VI. Datos de los documentos legales con los que se haya acreditado la propiedad del predio objeto del desarrollo y los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

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

XII. Monto de los impuestos y derechos que deban pagarse.

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

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

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

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

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

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

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

XX. Referencia a la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria y al pago de los derechos correspondientes.



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

**De los efectos de la autorización y de la subrogación.**

**Artículo 96.** La autorización de un fraccionamiento surtirá efectos jurídicos a favor de su titular, quien para transferir los derechos y obligaciones de la misma, deberá contar con la previa autorización de subrogación por parte del Instituto.

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

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE FRACCIONAMIENTOS**

**De las áreas de donación destinadas a equipamientos urbano**

**Artículo 97.** La localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de los fraccionamientos, propuestas por el propietario, se aprobarán por el Instituto, en el caso de ser para el estado, y por el H. Ayuntamiento, en el caso de ser para el municipio. Dichas áreas se utilizarán para el equipamiento que se establezca en este Reglamento por cada tipo de fraccionamiento o que se precise en el respectivo acuerdo de autorización y en los planos relativos.

**De las características generales de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano.**

**Artículo 98.** Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de un fraccionamiento, deberán tener frente a vía pública, estar preferentemente circundadas por vías públicas y contar con un ancho no menor de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados, salvo en los habitacionales de urbanización progresiva y de interés social, en cuyo caso podrán tener una superficie de 400 metros cuadrados.

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

- I. Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.
- II. Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o a áreas verdes o que se hayan compactado con la autorización del municipio respectivo, con la supervisión de la Secretaría y con la responsiva de perito inscrito en el Registro Estatal.
- III. Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales.

IV. Camellones u otras áreas verdes en vías públicas.

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

**De la transferencia de las superficies de terreno para vialidades y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano.**

**Artículo 99.** La transferencia de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a vialidades en favor del estado y de los municipios, según corresponda, deberá formalizarse por éstos mediante contrato que celebren con el titular del desarrollo de conformidad a las disposiciones de la legislación aplicable de la materia. Dicho contrato se suscribirá a la entrega-recepción definitiva y habiéndose concluido en su totalidad las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, debiendo las autoridades inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes.

Las superficies de terreno destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del municipio desde el momento en que se celebre el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

Las mismas formalidades se observarán, en la proporción que corresponda, para cada una de las etapas y secciones en que se haya autorizado la ejecución de un desarrollo o cuando se realicen entregas parciales de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

Tratándose de áreas de donación destinadas a equipamiento urbano cuya localización se autorice fuera del desarrollo de que se trate, su transferencia al municipio podrá formalizarse antes de la entrega-recepción final de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

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

**De la localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano fuera del fraccionamiento.**

**Artículo 100.** El Instituto, de acuerdo al dictamen de Desarrollo Urbano Integral y a solicitud expresa del municipio respectivo, para mejorar la cobertura de atención de los servicios públicos, que en el fraccionamiento habitacional medio, residencial y en el de tipo industrial, hasta un 80 por ciento del área de donación destinada a equipamiento urbano del predio, o hasta el 100 por ciento en caso de fraccionamientos residencial alto y campestre, se localice fuera del inmueble objeto del desarrollo, siempre y cuando se trate de terrenos ubicados en áreas urbanas o urbanizables programadas, con superficie

o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del fraccionamiento y se encuentren dentro del respectivo municipio.

### **De las obras de urbanización.**

**Artículo 101.** Las obras de urbanización en los fraccionamientos, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema de tratamiento de aguas residuales, que en su caso sea determinado por la Comisión Estatal del Agua y Saneamiento o de la Comisión Regional y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento, o su equivalente municipal, que corresponda atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

III. Red de distribución de energía eléctrica.

IV. Red de alumbrado público.

V. Guarniciones y banquetas.

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

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas.

IX. Señalamiento vial.

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

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

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

### **De las obras de equipamiento urbano.**

**Artículo 102.** El titular de un fraccionamiento deberá construir las siguientes obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible, conforme a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento:

I. En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva:

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

- A) Jardín vecinal y área deportiva de hasta 6,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 11,988 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

- Por cada 1,000 viviendas previstas:

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

- A) Jardín vecinal y área deportiva de hasta 3,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

- A) Jardín vecinal y área deportiva.

B) Jardín de niños de 3 aulas.

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 6,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 9,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

III. En fraccionamientos habitacionales de tipo medio:

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

A) Jardín vecinal, área deportiva y juegos infantiles de 3,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 6,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

· Para fraccionamientos de este tipo de 501 hasta 750 viviendas previstas.

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 9,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

Esto se desarrollará en una superficie de hasta 12,000 metros cuadrados de superficie, según el número de viviendas de acuerdo a la tabla del artículo 83 "De las normas básicas de los fraccionamientos" fracción V del presente Reglamento.

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

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

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

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

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

- B) Jardín de niños de 6 aulas.

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

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

- B) Jardín de niños de 6 aulas.
- C) Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.

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

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

- B) Jardín de niños de 6 aulas.
- C) Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.
- D) Centro integral de servicios comunitarios o plaza cívica.

V. En fraccionamientos de tipo campestre urbano:

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

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

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

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

B) Jardín de niños de 6 aulas.

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

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

B) Jardín de niños de 6 aulas.

C) Escuela primaria o secundaria de 12 aulas.

D) Centro integral de servicios comunitarios.

VI. En fraccionamientos industriales o agroindustriales:

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

B) Guardería infantil: Un metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.

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

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

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

B) Centro administrativo de servicios: Un metro cuadrado construido por cada 300 metros cuadrados de superficie vendible.

Las obras de equipamiento del fraccionamiento mixto, serán las que conjunta y armónicamente correspondan a los tipos que lo conformen.

El destino de las áreas de donación para equipamiento diferente al establecido en este reglamento, requerirá la autorización del Instituto, siempre y cuando exista causa justificada lo solicitada por el municipio correspondiente.

## **De las normas para las obras de equipamiento urbano.**

**Artículo 103.** Para la ejecución de las obras de equipamiento urbano, se deberá considerar lo siguiente:

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

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

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

C) En la construcción de las obras de urbanización y equipamiento urbano se deberán observar las previsiones relativas a las personas con discapacidad, conforme a las normas internacionales establecidas.

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

E) El Instituto enviará una copia del oficio de aprobación de dichos proyectos arquitectónicos al municipio respectivo y a la Secretaría de Educación.

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

A) Jardín de Niños de 3 aulas:

- 3 aulas de 6.00 por 8.00 metros a ejes.
- Aula cocina.
- Dirección.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.



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

- Pórtico.

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

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

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

- Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros. - Arenero, chapoteadero y lavaderos.

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

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

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

De 4 a 6 aulas didácticas, añadir:

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

De 7 a 9 aulas didácticas, sustituir:

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

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

B) Escuela Primaria o Secundaria de 6 aulas:

- 6 Aulas didácticas de 6.00 por 8.00 metros.

- Dirección.

- Cooperativa.

- Intendencia (casa de conserje).

- Bodega.

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

- Pórtico.

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

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

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

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

- Multicancha de 22.00 por 30.00 metros como mínimo (podrá localizarse en el área de plaza cívica).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula), solo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

De 8 a 12 aulas didácticas, añadir:

- Dos núcleos de servicios sanitarios para alumnos hombres (8 excusados, 4 mingitorios, 6 lavabos y una tarja) y para alumnos mujeres (12 excusados, 6 lavabos y una tarja), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo).
- Multicancha de 22.00 por 30.00 metros como mínimo (independientemente de la plaza cívica).

De 14 a 18 aulas didácticas, añadir:

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

C) Jardín Vecinal y Área Deportiva de 4,500 metros cuadrados.

Jardín Vecinal (40 por ciento de la superficie del predio).

- Zonas verdes (70 por ciento de la superficie de jardín vecinal).
  - Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
  - Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).
  - Circulaciones (30 por ciento de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
  - Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- Área deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).
- 2 multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.
  - Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
  - Pistas para trotar.
  - Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.

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

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

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

- 1 multicancha de 22.00 por 30.00 metros mínimo en área deportiva.

D) Jardín Vecinal de 3,000 metros cuadrados:

- Zonas verdes (70 por ciento del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).
- Circulaciones (30 por ciento de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

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

- Zona deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).
- 3 multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- Juegos infantiles (40 por ciento de la superficie del predio).
- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

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

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

- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).
  - Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada módulo de cunas).
  - Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
  - Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante), sólo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.
- C) Centro de Capacitación para el Trabajo de 400 metros cuadrados de construcción:
- Un taller (equivalente a 2 aulas de 6.40 por 8.00 metros).
  - Biblioteca.
  - Dirección y administración.
  - Cooperativa o cafetería.
  - Servicios sanitarios (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno).
  - Servicios generales.
  - Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (3 cajones por taller).
  - Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
  - Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por taller), sólo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

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

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

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

**Del proceso de construcción para las áreas de equipamiento.**

**Artículo 104.** Las construcciones del equipamiento en fraccionamientos habitacionales sin vivienda deberán realizarse de acuerdo a la siguiente tabla:

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

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

Porcentaje construido de vivienda	Porcentaje de equipamiento construido
20%	30%
50%	80%
80%	100%

**De la ocupación del equipamiento urbano.**

**Artículo 105.** Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su operación y funcionalidad.

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

Cuando el interés público así lo exija, el Instituto podrá autorizar, previa solicitud justificada del municipio, la ocupación del equipamiento antes de la entrega-recepción de las obras de urbanización y, en su caso de infraestructura primaria, siempre y cuando se cuente con los servicios públicos básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica. Esto no será impedimento para que el titular del desarrollo concluya la

totalidad de las obras en los plazos y condiciones previstos en el acuerdo de autorización.

#### **Del mobiliario básico en equipamientos educativos.**

**Artículo 106.** El equipamiento educativo en fraccionamientos habitacionales, a excepción del de urbanización progresiva promovido por organizaciones sociales, deberá entregarse con el siguiente mobiliario básico: un pizarrón de 1.20 por 2.40 metros y un escritorio de 1.10 por 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria o secundaria y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

#### **De la sustitución de las obras de equipamiento.**

**Artículo 107.** Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento señaladas en este Reglamento, podrá autorizarse la sustitución de hasta 50 por ciento de ellas, conforme a lo siguiente.

I. El Instituto, con base en el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral del fraccionamiento y a solicitud del municipio correspondiente de que se trate o, en su caso, a petición del promotor del desarrollo con la aprobación del municipio, determinará la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, siempre y cuando se justifique que sea de mayor beneficio para el desarrollo y su zona de influencia; tenga un costo equivalente a la que vaya a reemplazar; no se demerite la prestación de los servicios correspondientes, en particular los educativos; y se ubique dentro del respectivo municipio.

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

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

#### **De la ejecución de obras de equipamiento fuera de los desarrollos.**

**Artículo 108.** Tratándose de fraccionamientos del tipo habitacional medio, residencial o industrial, el Instituto, a solicitud del municipio respectivo, podrá autorizar que hasta un 80 por ciento del equipamiento correspondiente se construya en sitios fuera del desarrollo, preferentemente dentro del radio de influencia del desarrollo pero siempre dentro del municipio. En el caso de los fraccionamientos y desarrollo inmobiliario residencial alto y campestre, se podrá autorizar la construcción de hasta el 100 por ciento del equipamiento respectivo.

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

## **CAPÍTULO V**

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

#### **De la solicitud para autorizar el inicio de la ejecución de obras, la enajenación o gravamen de lotes y la promoción del desarrollo.**

**Artículo 109.** La solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como para enajenar o gravar lotes y promover un desarrollo, se acompañará con:

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

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

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

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

V. La identificación de los lotes a enajenar.

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

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

La enajenación de lotes se autorizará por etapas, en porcentajes máximos del 25 por ciento cada una, conforme el avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

Presentada la documentación, la Secretaría emitirá la autorización respectiva dentro de los 15 días siguientes y procederá a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, debiendo notificar de tales actos al municipio y a las instancias

gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

**Del contenido de la autorización para el inicio de la ejecución de obras, la enajenación o gravamen de lotes y la promoción del desarrollo.**

**Artículo 110.** La autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria del desarrollo, la enajenación o gravamen de lotes y la promoción de un desarrollo, contendrá lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

No se autorizará la enajenación o gravamen de los lotes que se encuentren en garantía hipotecaria a favor del estado o del respectivo municipio, hasta en tanto no se apruebe por el Instituto su sustitución o se extinga la garantía correspondiente.

**De la prórroga del plazo concedido para la ejecución de obras.**

**Artículo 111.** La prórroga del plazo para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de un desarrollo, se sujetará a las reglas siguientes:

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



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

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

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

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

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

#### **De las garantías para la ejecución de las obras.**

**Artículo 112.** El titular de la autorización de un fraccionamiento está obligado a garantizar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, que señale el acuerdo de autorización, bajo las siguientes normas:

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

II. Para garantizar la terminación de las obras por un período de dos años, contados a partir de la fecha del acta de entrega total y definitiva de las obras, que éstas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos, la fianza se constituirá en favor del municipio o dependencias competentes por un monto equivalente al diez por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción.

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

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

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

### **De la sustitución de garantías.**

**Artículo 113.** El Instituto podrá autorizar la sustitución de los lotes constituidos en garantía hipotecaria. En la solicitud correspondiente, el titular de la autorización del desarrollo señalará los lotes que pretende sustituir, los cuales deberán estar libres de gravamen.

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

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

### **De la autorización para fideicomitir, gravar o afectar para sí lotes.**

**Artículo 114.** La autorización para fideicomitir, gravar o afectar para sí en alguna forma los lotes vendibles de un fraccionamiento, se otorgará una vez que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado las obras de urbanización, equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

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

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

### **De la autorización para las etapas subsecuentes de enajenación de lotes.**

**Artículo 115.** Para enajenar lotes no comprendidos dentro de la autorización del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo, el titular del fraccionamiento deberá solicitar al Instituto la autorización correspondiente, debiendo para tal efecto contar con el avance proporcional en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

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

Si de la supervisión se desprende que la ejecución de las obras de urbanización, y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, presenta un avance proporcional al número de lotes que se pretende enajenar, el Instituto emitirá la

autorización respectiva dentro del plazo señalado en el párrafo anterior. Las enajenaciones de lotes que se autoricen en términos de este artículo deberán protocolizarse por notarios públicos del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

**De la ocupación de los lotes.**

**Artículo 116.** La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos.

**De la ejecución de obras con cargo a la garantía constituida.**

**Artículo 117.** Si el titular de la autorización del fraccionamiento no realiza las obras de urbanización, y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, en los plazos consignados en el acuerdo respectivo o sus prórrogas, el Instituto, independientemente de imponer las sanciones que correspondan, podrá instaurar los procedimientos legales para hacer efectivas las garantías otorgadas, a efecto de ejecutar o concluir las obras de que se trate.

**De la reparación de desperfectos o vicios ocultos con cargo a la garantía constituida.**

**Artículo 118.** La autoridad municipal resolverá lo conducente para hacer efectivas las garantías otorgadas por defectos o vicios ocultos.

## **CAPÍTULO VI**

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

**De la extinción por renuncia de la autorización de un fraccionamiento.**

**Artículo 119.** Se podrá dejar sin efectos jurídicos, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento por renuncia expresa de su titular, siempre y cuando:

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

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

**De las reglas para la extinción por renuncia de la autorización de un fraccionamiento.**

**Artículo 120.** La extinción de un fraccionamiento por renuncia expresa de su titular, se sujetará a las reglas siguientes:

I. La renuncia podrá ser total o parcial.

II. La renuncia deberá constar por escrito, en la que el titular de la autorización, bajo protesta de decir la verdad, manifestará que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.

III. El Instituto solicitará un informe al Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o no de actos traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberán cumplir proporcionalmente en la porción restante del fraccionamiento de que se trate, las obligaciones de ceder áreas de donación y ejecutar obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

V. El acuerdo de la secretaría que autorice la extinción total o parcial de un fraccionamiento, se notificará al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. La publicación e inscripción correspondientes serán a cargo del titular de la autorización.

**De la subrogación de la titularidad de la autorización del fraccionamiento.**

**Artículo 121.** La subrogación de los derechos y obligaciones de un fraccionamiento se sujetará a las reglas siguientes:

I. La subrogación podrá ser total o parcial.

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

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

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

V. El acuerdo del Instituto que autorice la subrogación total o parcial de un fraccionamiento, se notificará al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado; y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. La publicación e inscripción correspondiente, será a cargo del subrogatario.

VI. La escritura pública en que se formalice la transferencia de propiedad del inmueble objeto del desarrollo, deberá contener los datos de autorización de la subrogación.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA RELOTIFICACIÓN EN LOS FRACCIONAMIENTOS.**

#### **De la relotificación en fraccionamientos.**

**Artículo 122.** Las relotificaciones por modificación del trazo de las vías públicas o de las dimensiones de los lotes o de localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en un fraccionamiento autorizado, se sujetará a las normas siguientes:

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

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

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

#### **Del procedimiento para la autorización de la relotificación.**

**Artículo 123.** El interesado en la relotificación parcial o total de los lotes provenientes de un fraccionamiento autorizado, deberá sujetarse a lo siguiente:

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

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

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

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

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

- A) Traza y lotificación originalmente autorizadas.
- B) Traza y lotificación que se pretende.
- C) Cuadro constructivo de la poligonal del predio.
- D) Cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.
- E) Relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

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

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

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

#### **Del contenido de la autorización.**

**Artículo 124.** La autorización de relotificación será emitida por el Instituto y contendrá:

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

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

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

#### **De los cambios de modalidad de los fraccionamientos habitacionales.**

**Artículo 125.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por cambio de modalidad de un fraccionamiento habitacional, la modificación del tipo y valor del lote o vivienda del fraccionamiento autorizado, para encuadrarse en alguna otra de las modalidades previstas en el artículo 80 "De los tipos de fraccionamientos" de este Reglamento.

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

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA**

#### **De la realización de fraccionamientos de tipo habitacional de urbanización progresiva.**

**Artículo 126.** Los fraccionamientos de tipo habitacional de urbanización progresiva tendrán como objeto permitir a las familias con menores ingresos, el acceso al suelo y la posibilidad de ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa.

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

#### **De la asesoría y apoyo para su ejecución.**

**Artículo 127.** Los organismos estatales vinculados con la materia de desarrollo urbano y la vivienda, podrán asesorar o apoyar la formación de asociaciones o la celebración de actos, convenios y contratos que lleven a cabo entre sí las organizaciones del sector social, propietarios de predios y empresas del sector privado, con el objeto de realizar fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva.

#### **De los documentos para la autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.**

**Artículo 128.** Los documentos que se deberán acompañarse a la solicitud de autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva, serán los siguientes:

- I. Acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y poder otorgado a su representante legal, tratándose de organizaciones sociales y demás personas morales.
- II. Dictamen de factibilidad expedido por el Instituto.
- III. Proyecto de lotificación del fraccionamiento aprobado por el H. Ayuntamiento.
- IV. Programa y presupuesto de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.
- V. Comprobante emitido por institución financiera de que la organización social de que se trate, es sujeto de crédito para la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento del fraccionamiento o la documentación que acredite su solvencia económica para dicho fin.

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

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

**Artículo 129.** El estado impulsará a través del Instituto, la celebración con otras instancias gubernamentales y personas físicas y morales en general, acuerdos de coordinación, convenios de concertación, contratos y demás actos que sean necesarios o convenientes para la mejor realización de los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva.

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

**De las normas especiales aplicables al fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.**

**Artículo 130.** Al fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva, se le aplicarán las normas especiales siguientes:

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

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

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

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

- A) Trazo de calles.
- B) Guarniciones y banquetas.
- C) Construcción a nivel de sub-base de las vías públicas, que permitan el tránsito de vehículos.
- D) Suministro de agua, sea por hidrantes públicos o sistemas similares.
- E) Red separada de drenaje pluvial y sanitario, o el sistema que en su caso sea determinado por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz o de la Comisión Regional



y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento o su equivalente municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

F) Red primaria y acometida de energía eléctrica.

G) Las siguientes obras de equipamiento por cada mil viviendas previstas.

- Jardín de niños de 3 aulas.

- Escuela primaria de 12 aulas.

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

A) Pavimentación en arroyo de calles primarias y secundarias o colectoras y a nivel de sub-base en el resto de las vías públicas.

B) Guarniciones y banquetas.

C) Red de distribución de agua potable.

D) Red separada de drenaje pluvial y sanitario, o el sistema que en su caso sea determinado por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz o de la Comisión Regional y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento o su equivalente municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

E) Red primaria y acometida de energía eléctrica.

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

Obras de equipamiento: las previstas en el artículo 102 "De las obras de equipamiento urbano", fracción I de este Reglamento.

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

VII. En el acuerdo de autorización se deberá dejar constancia de la obligación de los adquirentes de lotes o viviendas, de constituir un consejo de aportadores, para la ejecución de las demás obras de urbanización previstas en el artículo 101 "De las obras de urbanización" de este Reglamento.

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

#### **Del consejo de aportadores.**

**Artículo 131.** El consejo de aportadores a que refiere el artículo anterior se constituirá una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento señaladas en el acuerdo de autorización y realizada la entrega-recepción de las mismas.

**Del cambio de modalidad del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.**

**Artículo 132.** El titular de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva está obligado a cumplir los términos de la autorización correspondiente, por lo que para cambiar la modalidad del fraccionamiento deberá obtener la autorización respectiva.

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

## **TÍTULO SEXTO** DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS

### **CAPÍTULO I** DE LA SUBDIVISIÓN

**De la subdivisión.**

**Artículo 133.** Para los efectos de este Reglamento, subdivisión de predios es la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de vías públicas; en su caso puede generar servidumbre de paso, cuando el predio dominante no tenga acceso por vía pública.

En el caso de que exista un programa de desarrollo regional y urbano aplicable o una normatividad específica, debidamente autorizada, se aplicará dicha normatividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

No se requiere autorización para las subdivisiones, cuando se trate de predios rústicos y en caso de predios ubicados en zonas urbanas o urbanizables, cuando la fracción resultante tenga frente a vía pública o servidumbre de paso legalmente constituida, en términos del Código Civil, y se cumpla con la superficie de lote que arroje la densidad que para la zona señale la ley o los programas aplicables.

**Artículo 134.** Cuando no exista un programa de desarrollo regional y urbano vigente, se requerirá la autorización del Instituto para llevar a cabo la subdivisión de predios, salvo los casos de excepción.

**De los servicios públicos municipales mínimos que deberán reunir las vías públicas para la subdivisión de predios.**

**Artículo 135.** Para que proceda autorizar una subdivisión, los lotes resultantes deberán tener frente a vía pública existente que cuente con los servicios públicos municipales de suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sea que los preste la autoridad municipal o los organismos competentes.

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

**De las obligaciones en subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados.**

**Artículo 136.** Los titulares de predios urbanos o urbanizables mayores de 10,000 metros cuadrados de superficie que lleven a cabo su subdivisión, estarán obligados a ceder áreas de donación al estado y al municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano, así como a garantizarlas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos, de acuerdo a las normas que para los fraccionamientos se establecen en este Reglamento.

**De la exención de obligaciones en subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados.**

**Artículo 137.** No se estará obligado a ceder áreas de donación, ejecutar obras de equipamiento urbano, ni obtener el dictamen estatal de factibilidad regional, cuando:

- I. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la apertura o prolongación de una o más vías públicas realizadas por autoridades federales, estatales o municipales.
- II. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la introducción o existencia de líneas de infraestructura primaria.
- III. La subdivisión sea resultado de transmisiones por vía sucesoria o por la disolución de la sociedad conyugal.
- IV. La subdivisión de un predio de 10,000 metros cuadrados o más de superficie, que dé como resultado hasta un máximo de 10 viviendas o 10 lotes para otros usos.
- V. El predio a subdividir se ubique en áreas no urbanizables.
- VI. El predio sea afectado por límites estatales o municipales.
- VII. Se ejecute una resolución jurisdiccional que determine la adjudicación de inmuebles.**
- VIII. La subdivisión obedezca a causas de utilidad pública y beneficio social.

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

**Del desarrollo de los lotes provenientes de autorizaciones exentas de obligaciones.**

**Artículo 138.** El que lleve a cabo un condominio en uno o varios lotes provenientes de subdivisiones previamente autorizadas que hayan resultado exentas de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano y rebase el número de viviendas o lotes señalados en la autorización de la subdivisión, quedará sujeto a dichas obligaciones en la parte que le corresponda.

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

**De la subdivisión de predios en centros de población que no cuenten con programa o normatividad específica.**

**Artículo 139.** Para los efectos de la subdivisión de predios en áreas urbanas de centros de población que no cuenten con programa de desarrollo regional y urbano o con normatividad específica en materia de uso y división del suelo y en áreas urbanizables no programadas, el Instituto resolverá considerando las características predominantes en cuanto a la dimensión de los predios de la zona. En todo caso, la dimensión y frente de los lotes resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a los establecidos en este Reglamento (7 metros de frente y 105 metros cuadrados de superficie) para los fraccionamientos.

**De las subdivisiones de predios en áreas no urbanizables y en áreas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos.**

**Artículo 140.** Los predios con actividades productivas de carácter agrícola, forestal, pecuario o minero, situados en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población de la entidad, podrán subdividirse siempre y cuando los lotes resultantes queden con frente o acceso a una o más vías públicas existentes, y no se dediquen a fines urbanos.

La superficie mínima de los lotes resultantes en subdivisiones en estas áreas no será inferior al establecido en el programa de desarrollo regional y urbano aplicable o, en su defecto, a 2,000 metros cuadrados.

**De los documentos para la autorización de subdivisiones.**

**Artículo 141.** A la solicitud para subdividir un predio, en la que se deberá manifestar el uso del suelo que se pretende, se acompañará la documentación siguiente:

- I. Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- II. Constancia de zonificación, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquélla no lo contenga.
- III. Plano que contenga:

- A) Situación original del predio por subdividir.
- B) La subdivisión proyectada, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación.
- C) Las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales.
- D) Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano:
  - Croquis de localización regional y local.
  - Nombre del titular.
  - Simbología y escala gráfica.
  - Datos generales de la subdivisión.
  - En su caso, nombre, firma y datos de inscripción en el Registro Estatal, del perito responsable.
  - Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
  - Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

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

## **V. Derogada**

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

VII. Dictamen de factibilidad regional emitido por el Instituto, cuando se trate de subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados de superficie, que den como resultado más de 10 lotes con usos industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicios o más de 100 viviendas.

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

Quando se trate de subdivisiones de predio que se encuentran exentos de obligaciones a que se refiere el artículo 137, "De la exención de obligaciones en subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados" de este Reglamento, bastará con que la solicitud se acompañe documento que acredite la propiedad del predio inscrito el Registro Público de la Propiedad y plano de la subdivisión proyectada.

### **De la autorización de subdivisiones de predios.**

**Artículo 142.** El Instituto, en su caso, emitirá la autorización de subdivisión de predios correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud

y de los documentos establecidos en el artículo anterior, previo el pago de los derechos respectivos.

### **Del contenido de la autorización de subdivisión.**

**Artículo 143.** La autorización de la subdivisión deberá contener:

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Referencia, en su caso al convenio que se hubiere suscrito con las autoridades municipales para la introducción de los servicios públicos municipales.

### **De las autorizaciones de subdivisión de predios provenientes de inmatriculaciones y otras figuras jurídicas.**

**Artículo 144.** El Instituto podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios, inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Las autorizaciones que se emitan en términos de este artículo deberán ser protocolizadas por notario público del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

**De cuando no son subdivisibles los predios.**

**Artículo 145.** Serán indivisibles aquellos predios en los que cualquiera de los lotes resultantes no cumpla con las dimensiones y superficies mínimas o con la intensidad máxima de ocupación del suelo establecidas en el programa de desarrollo regional y urbano aplicable, excepción hecha de los previstos en los programas institucionales de regularización de tenencia de la tierra, así como por causas de utilidad pública y tratándose de los casos previstos en el artículo 137 fracciones I, II y VI.

**De la conmutación de las áreas de donación y de las obras de equipamiento urbano.**

**Artículo 146.** Cuando, de aplicarse las normas establecidas por este Reglamento para el cálculo de las obligaciones en subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano resulten menores a 500 metros cuadrados de superficie, el H. Ayuntamiento, salvo determinación expresa en contrario y fundada del municipio respectivo, podrá determinar que la obligación conducente se cumpla por la de cubrir en efectivo el costo de la misma ante la Tesorería Municipal o bien, la de ejecutar las obras públicas que determine el municipio por el valor equivalente.

Tratándose de áreas de donación a favor del estado, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

**De la ubicación de las áreas de donación y de las obras de equipamiento urbano fuera de la subdivisión.**

**Artículo 147.** Tratándose de subdivisiones mayores de 10,000 metros cuadrados, el H. Ayuntamiento podrá autorizar que las áreas de donación y el equipamiento correspondiente, se ubiquen en sitios fuera del desarrollo pero dentro del respectivo municipio y en el lugar que indiquen las autoridades municipales, siempre y cuando con ello se obtenga un mayor beneficio social.

En el caso de áreas de donación que correspondan al Estado, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

**De la extinción de la autorización de una subdivisión, por renuncia expresa de su titular.**

**Artículo 148.** El Instituto podrá dejar sin efectos jurídicos la autorización de una subdivisión por renuncia expresa de su titular.

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

para la extinción de autorizaciones de fraccionamientos se establecen en este Reglamento.

#### **De la relotificación de subdivisiones.**

**Artículo 149.** La relotificación parcial o total de subdivisiones de predios se sujetará a las reglas siguientes:

- I. No podrá incrementarse el número de lotes o viviendas originalmente autorizados.
- II. Procederá a petición expresa del titular de la subdivisión o del propietario de los lotes objeto de la relotificación, siempre y cuando no se hayan vendido lotes o viviendas en la parte o sección de la subdivisión que se pretenda relotificar y se esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de subdivisión.
- III. No procederá la relotificación sobre lotes gravados o hipotecados, sin la autorización expresa del acreedor.
- IV. En el caso de que se estuviere obligado a ceder áreas de donación, se podrá modificar la ubicación de éstas, siempre y cuando no se hubieren entregado al estado o al municipio y/o ejecutado en ellas obras de equipamiento urbano. Tratándose de las áreas de donación municipales, se deberá contar con la opinión técnica favorable del municipio.
- V. A la solicitud respectiva se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada, así como certificado de libertad de gravámenes de los lotes objeto de la relotificación.
- VI. El plano de la relotificación deberá contener:
  - A) La lotificación originalmente autorizada.
  - B) La lotificación que se pretende.
  - C) El cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.
  - D) La descripción de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.
- VII. No podrán disminuirse las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano ni las obras de equipamiento urbano, así como tampoco incrementarse la superficie enajenable o vendible o el número de viviendas fijadas en el acuerdo de autorización de la subdivisión.
- VIII. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el Programa de Desarrollo Regional y Urbano aplicable.

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

#### **Del contenido de la autorización de relotificación de subdivisiones.**



**Artículo 150.** La autorización de relotificación de subdivisiones contendrá:

- I. La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, firmado y sellado, forma parte de la autorización para todos sus efectos.
- II. La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies, usos del suelo, densidades e intensidades de ocupación y aprovechamiento.
- III. El cambio de ubicación de las áreas de donación, en su caso.
- IV. La orden de inscribir en el Registro Estatal de Información Urbana, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notario público de la entidad.

## **CAPÍTULO II DE LA FUSIÓN**

**De los documentos que deben acompañarse a la solicitud.**

**Artículo 151.** A la solicitud de fusión de predios, se deberán acompañar los documentos siguientes:

- I. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que acredite la propiedad de cada uno de los predios o lotes que serán objeto de la fusión.
- II. Constancia de zonificación, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquélla no lo contenga, excepto cuando se trate de lotes provenientes de fraccionamientos, subdivisiones o renotificaciones autorizados.

**III. Derogada**

**IV. Resolución de apeo y deslinde.**

**No se requerirá permiso para las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.**

V. Plano que contenga:

- A) Situación original de los predios por fusionar.
- B) La fusión proyectada.
- C) Las restricciones federales, estatales y municipales.
- D) Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano:
  - Croquis de localización regional y local.
  - Nombre del titular.
  - Simbología y escala gráfica.

- Datos generales de la fusión.
- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
- Nombre de las vías públicas que la circundan, si las hubiera.
- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

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

#### **Del procedimiento de autorización.**

**Artículo 152.** La autorización para fusionar predios se sujetará al procedimiento siguiente:

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

#### **De la subdivisión y fusión de predios.**

**Artículo 153.** La subdivisión y fusión de predios en municipios que cuenten con programa de desarrollo regional y urbano vigente, se podrán autorizar con el mismo procedimiento y requisitos establecidos para los de competencia estatal.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LAS DEMÁS MODALIDADES DEL DESARROLLO URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LOS CONDOMINIOS**

##### **De los condominios.**

**Artículo 154.** Los condominios son una modalidad del desarrollo urbano y podrán ser verticales, horizontales y mixtos.

##### **De las modalidades del régimen de propiedad en condominio.**

**Artículo 155.** Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

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

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

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

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

En condominios habitacionales de las tres modalidades, el número máximo de viviendas será de 120 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión, fraccionamiento ó lotificación que al efecto se lleve a cabo.

#### **De las autorizaciones para los condominios.**

**Artículo 156.** Los condominios serán autorizados por los municipios cuando exista un programa de desarrollo regional y urbano en vigor y no rebasen, en su conjunto, 120 unidades;

Las autorizaciones serán expedidas por el Instituto, cuando no exista un programa en los términos del párrafo anterior.

En la escritura pública de constitución del respectivo condominio, se insertará copia íntegra de la autorización de referencia.

#### **De los servicios públicos en los condominios.**

**Artículo 157.** Los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrán a cargo de los propios condominios.

#### **De las normas aplicables a los condominios.**

**Artículo 158.** Los condominios se sujetarán a las normas siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

A) En condominio de tipo habitacional de interés social: 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros de frente;

B) En condominios de tipo habitacional medio: 120 metros cuadrados de superficie y 8 metros de frente;

C) En condominios de tipo habitacional residencial: 160 metros cuadrados de superficie y 8 metros de frente;

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

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

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

VI. Las áreas de uso común destinadas a áreas verdes y recreativas no serán inferiores a 12 metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en fraccionamientos y subdivisiones de tipo habitacional de interés social autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de 10 metros cuadrados por vivienda prevista; el 5 por ciento del área del predio en condominios industriales; y el 10 por ciento de la superficie construida hasta 2,500 metros cuadrados y del 5 por ciento en adelante, en condominios comerciales, de abasto y servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

VII. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio.

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

Uso	Superficie de vivienda en metros cuadrados	Número de cajones de estacionamiento por vivienda construida
<b>Habitacional plurifamiliar y multifamiliar sin elevador</b>		
	Hasta 65	1
	De 66 hasta 120	1.25

	De 121 a 250	2
	Más de 250	3
<b>Habitacional plurifamiliar y multifamiliar con elevador</b>		
	Hasta 65	1
	De 66 hasta 120	1.5
	De 121 hasta 250	2.5
	Más de 250	3.5

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

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

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

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

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

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

XII. En los condominios de abasto, comercio y servicios, las dimensiones de las áreas privativas se determinarán considerando el proyecto de que se trate y dando cumplimiento a las disposiciones aplicables de la Ley, el presente Reglamento, normas técnicas y el respectivo programa de desarrollo regional y urbano.

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

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

### **De las obras de urbanización al interior de los condominios.**

**Artículo 159.** Las obras de urbanización al interior de los condominios, comprenderán a lo menos:

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

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la Comisión del Agua del Estado de Veracruz o de la Comisión Regional y de Zona Conurbada de Agua Potable y Saneamiento o su equivalente municipal, atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

III. Red de distribución de energía eléctrica.

IV. Red de alumbrado público.

V. Guarniciones y banquetas.

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

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

IX. Señalamiento vial.

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

Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copias de las autorizaciones y planos correspondientes.

De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio.

### **Del procedimiento para la autorización de condominios.**

**Artículo 160.** El procedimiento para obtener la autorización de un condominio horizontal o mixto se sujetará a lo siguiente:

I. A la solicitud deberá acompañarse:

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

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

C) Plano que contenga:

- a) Situación original.
- b) La lotificación proyectada.
- c) Las restricciones federales, estatales y municipales.
- d) Información gráfica y estadística:

- Croquis de localización regional y local.
- Nombre del titular.
- Simbología y escala gráfica.
- Datos generales de las áreas privativas y comunes.
- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

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

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

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

No se exigirán los requisitos señalados en los incisos B), D) y F) tratándose de lotes provenientes de fraccionamientos, lotificaciones o subdivisiones ya autorizados, excepto cuando se pretenda cambiar el uso del suelo o aumentar el número de viviendas autorizadas por lote. Cuando ello corresponda, se adjuntará la autorización

correspondiente que hubiere emitido el municipio en virtud del cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida.

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

#### **Del contenido de la autorización de condominios.**

**Artículo 161.** La autorización que emita el Instituto para un condominio horizontal o mixto, deberá contener:

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

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

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

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

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

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

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

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

**De la autorización para la enajenación, promoción y publicidad de las áreas privativas.**



**Artículo 162.** Para que el Instituto expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios horizontales o mixtos, así como para aprobar su promoción y publicidad, se requerirá solicitud del interesado a la que se acompañe:

- I. Escritura pública de constitución del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- II. En su caso, fianza o garantía hipotecaria correspondiente a favor del estado, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización al interior del condominio.
- III. Contenido de la publicidad proyectada, que señalará los datos de la autorización.
- IV. Reglamento interior del condominio.

El Instituto, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo. Los actos, convenios y contratos traslativos de dominio a que se refiere este artículo, deberán celebrarse ante notarios públicos de la entidad.

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

La autorización para la constitución del régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de las modalidades incluyendo la vertical, en la modalidad vertical en edificaciones nuevas o existentes será emitida por los municipios cuando exista un programa de desarrollo urbano vigente.

## **CAPÍTULO II** **DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

### **De los conjuntos urbanos.**

**Artículo 163.** El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad especial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y las normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

### **De las fusiones y subdivisiones en los conjuntos urbanos**

**Artículo 164.** En los conjuntos urbanos se podrán llevar a cabo fusiones, subdivisiones, cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de aprovechamiento o de la altura máxima permitida y condominios.

### **De la Reglamentación de los conjuntos urbanos**

**Artículo 165.** Los conjuntos urbanos se sujetarán en su autorización y ejecución a todo lo dispuesto para los fraccionamientos en este reglamento.

## **TÍTULO OCTAVO** **DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL**

### **CAPÍTULO I**

#### **Del concepto.**

**Artículo 166.** El Dictamen de Factibilidad Regional es el instrumento legal por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

Este dictamen será realizado por los peritos especializados en Desarrollo Urbano Regional, certificados por el Instituto y los costos del mismo serán cubiertos por el solicitante.

#### **De cuando se requiere obtener el Dictamen de Factibilidad Regional.**

**Artículo 167.** Los usos del suelo considerados de impacto regional que requieren del Dictamen de Factibilidad Regional son:

- I. Los conjuntos habitacionales de más de 50 viviendas; en las modalidades de subdivisión y fusión de predios, que no se encuentren tipificados como fraccionamientos de urbanización progresiva, de interés social, medio, residencial, residencial alto.
- II. Las gaseras y gasolineras;
- III. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- IV. La explotación de materiales para la construcción;
- V. Los conjuntos comerciales y de servicios, mixtos, industriales y turísticos que se edifiquen en predios con una superficie a partir de 5,000 metros cuadrados.
- VI. En general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional, que será establecido en el programan municipal de desarrollo regional y urbano o el de centro de población respectivo;

VII. Los cambios de uso, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura de edificaciones en los casos a que se refieren las fracciones anteriores.

### **De los trámites que requieren obtención del Dictamen de Factibilidad Regional.**

**Artículo 168.** Asimismo el Dictamen de Factibilidad Regional se requerirá previamente para la obtención de:

- I. Constancia de Zonificación, tratándose de los usos señaladas en el artículo anterior.
- II. La autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que se determine como compatible, el cambio de la densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, tratándose de usos señalados en el artículo anterior.
- III. La autorización de subdivisiones de predios mayores de 10,000 metros cuadrados de superficie que den como resultado más de 10 lotes con usos industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicios.
- IV. La autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción.

### **De los documentos para obtener el Dictamen de Factibilidad Regional.**

**Artículo 169.** La solicitud del Dictamen de Factibilidad Regional deberá precisar el nombre del solicitante, el uso actual del predio o inmueble, la superficie construida, si la hubiera, así como el uso pretendido y la superficie por construir, en su caso.

La solicitud deberá acompañarse por los siguientes documentos:

- I. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o promesa de compraventa debidamente legalizada.
- II. Croquis del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Ortofoto, Guía Roji u otro elemento de representación gráfica para la localización del predio.
- IV. Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva.
- V. Cédula Informativa de Zonificación.
- VI. Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según el caso.
- VII. Dictamen de protección civil, gestionado por el Instituto.
- VIII. Evaluación de Impacto Ambiental.
- IX. Dictamen de incorporación e impacto vial.
- X. El Manifiesto de inicio del Dictamen de Petróleos Mexicanos (PEMEX), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Comisión Nacional del Agua (CNA) u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran, obligándose a entregar al Instituto el resolutivo del

Dictamen, para su integración al expediente, tan pronto como sea emitido por la Institución correspondiente.

No procederá la emisión del dictamen de referencia cuando alguno de los dictámenes fuera emitido en sentido negativo.

### **Del procedimiento para la emisión del Dictamen de Factibilidad Regional.**

**Artículo 170.** El Instituto, en su caso, emitirá el Dictamen de Factibilidad Regional correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior.

### **Del contenido del Dictamen de Factibilidad Regional.**

**Artículo 171.** El Dictamen de Factibilidad Regional deberá contener:

- I. La determinación de que el uso o usos solicitados son factibles para el predio de que se trate.
- II. Intensidades máximas de aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera, accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamientos privados y para el público, en su caso.
- III. La normatividad específica a que deberá sujetarse en materia de abastecimiento de agua potable, drenaje y saneamiento, prevención de riesgos, protección del medio ambiente, imagen urbana e incorporación a la estructura vial.  
Se hará referencia a los dictámenes emitidos por las dependencias y organismos competentes.
- IV. La demás normatividad urbana que permita mitigar los impactos esperados por el uso pretendido.
- V. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales.
- VI. Lugar y fecha de expedición.

El plazo de vigencia del dictamen será de un año, contado a partir del día siguiente al de la fecha de su notificación al solicitante.

### **De cuando se incluye el Dictamen de Factibilidad Regional a la autorización de fraccionamientos.**

**Artículo 172.** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos inmobiliarios, para todos los efectos legales, el Dictamen de Factibilidad Regional se entenderá incluido en la autorización del fraccionamiento o desarrollo inmobiliario de que se trate. Según lo indica el artículo 90 de este Reglamento."Del procedimiento para la emisión del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral"

## **TÍTULO NOVENO**

### **DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LOS CAMBIOS DE USOS DEL SUELO**

## **CAPÍTULO I**

### **DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**

#### **De la constancia de zonificación.**

**Artículo 173.** La constancia de zonificación será otorgada por el municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano y, en su caso, podrá emitirse simultáneamente con la respectiva licencia de construcción.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, señalados en el artículo 167 "De cuando se requiere obtener el Dictamen de Factibilidad Regional" de este Reglamento, se deberá recabar del Instituto el respectivo dictamen estatal de factibilidad regional, el cual se incluirá en la constancia de zonificación.

#### **Del procedimiento para la emisión de la constancia de zonificación.**

**Artículo 174.** La solicitud de constancia de zonificación contendrá el croquis de localización del predio o inmueble objeto del trámite; señalará el uso actual del suelo y el pretendido y en su caso, la superficie construida o por construir, así como la clave catastral, si la hubiere. A la solicitud se acompañará el documento que acredite la propiedad del predio o inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

La dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, en su caso, expedirá la constancia correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo.

#### **Del contenido de la constancia de zonificación.**

**Artículo 175.** La constancia de zonificación deberá dejar constancia, cuando menos, de lo siguiente:

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

- X. Constancia del dictamen de factibilidad regional, en su caso.
- XI. Restricciones federales, estatales y municipales.
- XII. Constancia de los dictámenes que en materia de conservación del patrimonio arquitectónico, histórico, artístico y cultural que se hubiesen expedido.
- XIII. Vigencia de la constancia.
- XIV. Lugar y fecha en que se expida.

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

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

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

**De la determinación del uso del suelo en centros de población que no cuentan con programa o normatividad específica.**

**Artículo 176.** La determinación del uso del suelo y de la normatividad para su aprovechamiento en áreas urbanas de centros de población que no cuentan con programa de Desarrollo Regional y Urbano o normatividad específica, se sustentará en el análisis que al efecto realice el municipio, con el apoyo del Instituto, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, considerando:

- I. La compatibilidad del uso solicitado con los existentes en la zona.
- II. Las normas de aprovechamiento y ocupación del predio o inmueble promedio en la entidad, que son:
  - A) Intensidad máxima de ocupación: 80% de la superficie del predio en usos habitacionales y 70% en usos industriales, comerciales y de servicios.
  - B) Intensidad máxima de aprovechamiento: 2.4 veces la superficie del terreno en usos habitacionales y 2.1 veces en usos industriales, comerciales y de servicios.
  - C) Altura máxima permitida: 3 niveles o 10 metros.

La constancia de zonificación correspondiente se expedirá conforme a dicha determinación.

**Del alineamiento y número oficial.**

**Artículo 177.** La constancia de zonificación podrá autorizar únicamente el alineamiento y número oficial, cuando así lo solicite el interesado.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO**

#### **De los cambios de uso del suelo.**

**Artículo 178.** Los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, publicación e inscripción.

No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centro de población o los parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen.

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

#### **De los requisitos para la autorización, de los cambios de uso del suelo.**

**Artículo 179.** El interesado en obtener la autorización para el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá presentar solicitud al municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende, acompañando:

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

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

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

### **Del procedimiento de autorización.**

**Artículo 180.** Para la obtención de la autorización de cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observará lo siguiente:

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

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

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

### **Del contenido de la autorización.**

**Artículo 181.** La licencia de uso del suelo que autorice el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá contener:

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

II. La identificación del predio o inmueble.

III. La motivación y fundamentación en que se sustente.

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

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

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

VII. Lugar y fecha de expedición.

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



o el de centro de población, que la sustente. En estos casos no será necesario obtener constancia de zonificación.

### **CAPÍTULO III** DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

#### **De la cédula informativa de zonificación.**

**Artículo 182.** Para efectos de informar y orientar a los particulares respecto a la normatividad contenida en los programas municipales de desarrollo urbano, a petición expresa de los interesados, el municipio, a través de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, podrá emitir cédulas informativas de zonificación para indicar usos del suelo, densidades, intensidades máximas de aprovechamiento u ocupación del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

Para su obtención, se deberá presentar solicitud acompañada de croquis de localización del predio o inmueble. La dependencia municipal emitirá la cédula correspondiente.

#### **De la opinión técnica de aprovechamiento.**

**Artículo 183.** Para efectos de informar y orientar a los particulares de la potencialidad de un predio con respecto a la normatividad contenida en los programas municipales de desarrollo urbano, a petición expresa de los interesados, el Instituto podrá emitir opiniones técnicas para indicar usos del suelo, densidades, intensidades máximas de aprovechamiento u ocupación del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

**Para su obtención, se deberá presentar solicitud acompañada del Título de propiedad o posesión, además del croquis de localización del predio o inmueble; se indicará el tipo de desarrollo y densidad pretendida. El Instituto emitirá la opinión técnica dentro de los 5 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.**

### **TÍTULO DÉCIMO** DE LA APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **De la vía pública.**

**Artículo 184.** Para los efectos de este Reglamento, se establecen las definiciones siguientes:

I. Vía pública: es todo inmueble de dominio público de uso común destinado al libre tránsito, cuya función sea la de dar acceso a los predios colindantes, alojar las

instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar ventilación, iluminación y soleamiento a los edificios.

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

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

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

### **De las normas para las vías públicas.**

**Artículo 185.** Se establecen como normas para las vías públicas, las siguientes:

I. La sección y el arroyo mínimos serán:

- A) Para vías primarias: 21 metros de sección y 15 de arroyo.
- B) Para vías secundarias o colectoras: 18 metros de sección y 14 de arroyo.
- C) Para vías locales: 12 metros de sección y 9 de arroyo.
- D) Para vías con retorno: 10 metros de sección y 7 de radio.
- E) Andadores: 5 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6 metros mínimo.

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

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

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

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

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

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

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

IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, serán instaladas de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios y que contribuyan a la estética urbana.

#### **De la apertura, prolongación y ampliación de la vía pública.**

**Artículo 186.** La apertura, prolongación, ampliación de vías públicas en áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano o la expansión de un centro de población, sólo se podrá realizar por las autoridades estatal o municipal, cuando estén previstas en alguno de los programas de Desarrollo Regional y Urbano, vigente o por causa de utilidad pública.

#### **De la competencia del Instituto para autorizar vías públicas.**

**Artículo 187.** Para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local, será necesaria la autorización previa del Instituto, a petición del municipio correspondiente, excepto cuando estén previstas en los respectivos programas de Desarrollo Regional y Urbano o cuando se trate de fraccionamientos autorizados o de predios sujetos a la regularización, debiendo en todo caso, sujetarse a la normatividad contenida en este Reglamento.

#### **De los requisitos de la solicitud.**

**Artículo 188.** A la solicitud del municipio para la autorización por el Instituto de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas no previstas en el respectivo programa de desarrollo regional y urbano, así como para centros de población que carezcan de éstos, se deberá acompañar la documentación siguiente:

I. Acta de la sesión de Cabildo en que se aprobó la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública correspondiente.

II. Plano del trazo de la vía pública propuesta con indicación de su sección, longitud y superficie, cuando se trate de apertura y prolongación, señalando su interconexión con las vías públicas existentes más próximas. Si se trata de la ampliación o modificación de una vía pública existente, el plano respectivo indicará el trazo de ésta y el trazo propuesto.

III. Documento que contenga las causas de utilidad pública que justifican la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública.

#### **Del procedimiento para la autorización.**

**Artículo 189.** La autorización de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Presentada la solicitud por el municipio respectivo al Instituto, en el transcurso de los 10 días siguientes, dicha autoridad podrá requerir en su caso la introducción de modificaciones al proyecto de que se trate, para adecuarlo a las disposiciones aplicables de este Reglamento.

II. El Instituto, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud o de la modificación al proyecto.

## **TÍTULO UNDÉCIMO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **DE LOS PERITOS EN DESARROLLO URBANO REGIONAL**

##### **Del procedimiento para adquirir la calidad de perito.**

**Artículo 190.** Para fungir como perito se requiere estar inscrito con este carácter en el Registro Estatal de Información Urbana, previa autorización del Instituto y haber cumplido con el procedimiento siguiente:

I. El interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante el Instituto y acreditar que cuenta con formación y experiencia profesional en la materia.

II. Presentada la solicitud y acreditada la experiencia y formación profesional del interesado, por parte de la Comisión Dictaminadora de Peritos en Desarrollo Urbano Regional, el Instituto autorizará y ordenará la inscripción en la sección respectiva del Registro Estatal, y expedirá la credencial de perito correspondiente.

##### **Del padrón de peritos.**

**Artículo 191.** El Instituto tendrá un padrón de peritos responsables en Desarrollo Urbano Regional que serán elegidos por la Comisión Dictaminadora.

##### **De la Comisión Dictaminadora de Peritos en Desarrollo Urbano Regional.**

**Artículo 192.** La Comisión Dictaminadora de Peritos en Desarrollo Urbano Regional estará integrada por:

- Un presidente, que será el Gerente General del Instituto.
- Un secretario, que será el Gerente de Planeación y Ordenación del Territorio del Instituto.
- Un vocal primero, que será el Gerente de Control Urbano del Instituto.
- Un vocal segundo, que será el Gerente Jurídico del Instituto.
- y Un vocal externo, que será un representante del área de Protección Civil del Gobierno del Estado.

El gerente de Planeación y Ordenación del Territorio suplirá en sus funciones al gerente general, y en este caso, un subgerente de la gerencia de Planeación y Ordenamiento del Territorio suplirá al gerente de Planeación y Ordenamiento del Territorio. En el caso de las demás gerencias podrán ser suplidas por una subgerencia de las mismas que el titular designe. El área de Protección Civil del Gobierno Estatal designará a su representante titular y suplente.

#### **Del Reglamento de Peritos.**

**Artículo 193.** La comisión Dictaminadora de Peritos en Desarrollo Urbano Regional, estará regida por el reglamento respectivo.

#### **De la asignación de los Peritos.**

**Artículo 194.** La asignación del perito encargado para cada estudio será en base al orden de registro en el padrón y por escalafón

#### **Del carácter coadyuvante de los peritos.**

**Artículo 195.** Los peritos adquieren el carácter de coadyuvantes de las autoridades estatales y municipales encargadas de desarrollo urbano, y son responsables de la correcta aplicación de las disposiciones de la ley y del Reglamento, en lo que se refiere al ejercicio de su actividad profesional y respecto de las acciones y obras para las cuales hayan otorgado su responsiva.

#### **De los requisitos para obtener la autorización de perito.**

**Artículo 196.** Para ser evaluado por la Comisión Dictaminadora y obtener la autorización del Instituto, el interesado deberá acompañar su solicitud, de los documentos siguientes:

- I. Título Profesional expedido por una Institución de Educación Superior, reconocida por la SEP, en licenciaturas afines al Desarrollo Urbano Regional. Los perfiles profesionales que podrán participar son los siguientes: arquitecto, ingeniero civil, ingeniero arquitecto, licenciado en Economía, licenciado en Urbanismo, licenciado en Desarrollo Urbano y licenciado en Asentamientos Humanos.
- II. Cédula profesional que acredite al solicitante estar facultado para ejercer la profesión.
- III. Curriculum Vitae, actualizado y con documentación que acredite su experiencia en desarrollo urbano.
- IV. Demostrar cuando lo requiera la Comisión Dictaminadora, el conocimiento de la legislación vigente en la materia, tanto a nivel federal como estatal.
- V. Dos fotografías tamaño infantil a color.
- VI. Constancia del domicilio profesional del aspirante.

Los documentos originales se devolverán al interesado previo cotejo que de los mismos haga el Instituto.

### **De los medios para acreditar el perfil y la experiencia profesional de los peritos.**

**Artículo 197.** Los interesados, además del título y cédula profesional, podrán acreditar su experiencia y perfil profesional, a satisfacción del Instituto, con los documentos siguientes:

- I. Títulos o certificados de estudios de posgrado en la materia.
- II. Constancias o diplomas de seminarios o talleres.
- III. Estudios de especialización en la materia.
- IV. Constancia de antigüedad laboral, que avalen cuando menos 3 años de experiencia en la materia.
- V. Documentos oficiales, contratos, convenios, y demás documentos que acrediten participación en obras relativas a la materia de la que se pretende ser perito.
- VI. Publicaciones en la materia que haya realizado el aspirante.
- VII. Los demás documentos que el solicitante considere pertinentes.

## **TÍTULO DUODÉCIMO**

### **DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO Y ENTREGA DE LAS OBRAS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO**

###### **Del objeto de la supervisión.**

**Artículo 198.** La supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, subdivisiones y condominios, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización y, en su caso, con los proyectos ejecutivos y el programa de obras aprobados.

La supervisión se llevará a cabo concurrente y coordinadamente por el Instituto y el municipio correspondiente, pudiendo intervenir las instancias gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos.

### **De las obligaciones del titular del desarrollo, respecto a la supervisión.**

**Artículo 199.** Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de permitir el acceso al desarrollo de que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Asimismo, los titulares de los desarrollos deberán llevar y resguardar una bitácora de obra por cada una de aquéllas a las que lo obliga el acuerdo de autorización, misma que registrará su avance y circunstancias.

### **Del procedimiento para la supervisión.**

**Artículo 200.** En las visitas de supervisión, se estará a las formalidades siguientes:

I. Se realizarán por los funcionarios y supervisores del Instituto, así como del municipio, debidamente acreditados.

II. El Instituto convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma al titular del desarrollo y a la autoridad municipal correspondiente al menos con 48 horas de anticipación a su realización.

III. Los supervisores estatales y del municipio podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acreditados, de las instancias gubernamentales que aprobaron los proyectos ejecutivos de las obras del desarrollo, para que verifiquen el cumplimiento de las disposiciones establecidas en ellos.

IV. Una vez efectuada la visita, se levantará el Acta correspondiente con la fecha, los nombres y cargos de los participantes, así como las observaciones y resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron. Si alguno de los participantes se negara a firmarla, esta circunstancia se hará constar en la misma, no afectando su validez, ni la de la visita practicada.

V. En el caso de que alguna o algunas de las instancias gubernamentales no concurren a la supervisión siendo debidamente notificada, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes, circunstancia que se hará constar en el Acta respectiva, sin que afecte su validez, ni la de la visita practicada.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

#### **De la entrega y recepción de obras.**

**Artículo 201.** Concluidas las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de fraccionamientos, subdivisiones y condominios y una vez aprobada la supervisión de las mismas, el titular del desarrollo, o sus legítimos

representantes, darán aviso por escrito al Instituto para llevar a cabo su entrega formal al municipio respectivo.

Dicha entrega podrá llevarse a cabo en su totalidad o por zonas o etapas en que se divida el desarrollo, con la limitación de que cada sistema de infraestructura y/o equipamiento urbano pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

La entrega y recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, procederá cuando:

I. Cuando a juicio de las dependencias federales, estatales y municipales expidan las correspondientes actas de conclusión de los trabajos de urbanización e infraestructura.

II. Se hayan cubierto los impuestos y derechos correspondientes y, en su caso, efectuados los pagos sustitutos.

III. Se haya otorgado la correspondiente fianza para garantizar las obras por defectos o vicios ocultos por un periodo de 2 años.

IV. Tratándose de fraccionamientos y subdivisiones y se haya formalizado la entrega de las áreas de donación a favor del estado y del municipio, según corresponda.

#### **Del procedimiento para la entrega y recepción de obras.**

**Artículo 202.** La entrega recepción final, parcial o total de las obras de urbanización, y equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria de fraccionamientos, subdivisiones y condominios, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. El aviso de terminación de las obras se acompañará de:

A) Plano actualizado del desarrollo, que contenga todas las modificaciones que en su caso se le hubieren realizado, tales como retificaciones o cambios de uso e intensidad de aprovechamiento.

B) Determinación del costo total de construcción de las obras a la fecha de la solicitud de su entrega-recepción.

II. Presentada la constancia de haberse constituido la garantía, el Instituto elaborará el proyecto del acta de entrega-recepción de las obras, la cual se turnará al municipio, según corresponda para su visto bueno y firma. Dentro de los 20 días siguientes máximo, será remitida al Instituto para que se suscriba por el titular del desarrollo y el gerente general del Instituto.

Tratándose de la entrega-recepción de las obras de un fraccionamiento, su titular deberá formalizar simultáneamente la transferencia al municipio de las respectivas áreas de donación del desarrollo.



III. Si llegara a transcurrir el plazo a que se refiere la fracción II de este artículo sin que el municipio suscriba el acta de entrega-recepción de las obras, el titular del desarrollo solicitará la intervención del Instituto, quien fijará una fecha definitiva para su suscripción, informando de ello al municipio. En caso de que la autoridad municipal no concurra, se levantará el acta respectiva en la que se asentará dicha situación, procediendo el Instituto a publicar dicha acta en la *Gaceta Oficial* del estado, dejándose a salvo los derechos del titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes.

En el caso de los fraccionamientos, una vez suscrita el acta de entrega-recepción, parcial o total, de las obras de urbanización, áreas verdes y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, a favor de los municipios, así como de las respectivas áreas de donación, el desarrollo de que se trate se entenderá incorporado al centro de población donde se ubique, para los efectos de la planeación y administración del desarrollo urbano, fecha a partir de la cual el municipio se encargará de su mantenimiento y de la prestación de los servicios públicos.

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO** DE LA DENUNCIA POPULAR Y DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO

### **CAPÍTULO I**

#### **De la denuncia popular.**

**Artículo 203.** La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo construcciones, cambios de usos y destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la ley y este Reglamento, a los programas de desarrollo regional y urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenación territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y,
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

#### **Del ejercicio de la denuncia popular.**

**Artículo 204.** Para el ejercicio de la denuncia popular contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y,
- V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

#### **De la respuesta a la denuncia popular.**

**Artículo 205.** Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 30 treinta días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en este Reglamento o la demanda en juicio contencioso administrativo.

## **CAPÍTULO II**

#### **Del silencio administrativo.**

**Artículo 206.** Las peticiones que los particulares hagan a las autoridades del Ejecutivo del estado, de los municipios y de los organismos descentralizados con funciones de autoridad, de carácter estatal o municipal, en relación con el desarrollo regional y urbano, deberán ser resueltas en forma escrita, dentro de un plazo que no exceda de treinta días hábiles posteriores a la fecha de su presentación o recepción.

Cuando se requiera al promovente para que exhiba los documentos omitidos o cumpla con requisitos formales o proporcione los datos necesarios para su resolución, el plazo empezará a correr desde que el requerimiento haya sido cumplido. Si la autoridad omite efectuar el requerimiento, la resolución afirmativa ficta se configura en términos de lo siguiente:

La presentación del documento de acuse de recibo original que contenga la petición formulada en el que aparezca claramente el sello fechador original de la dependencia administrativa o la constancia de recepción con firma original del servidor público.

Transcurrido el citado plazo sin que se notifique la resolución expresa, los interesados podrán solicitar a la autoridad ante la que se presentó la petición, la

certificación de que ha operado en su favor la afirmativa ficta, que significa decisión favorable a derechos e intereses legítimos de los peticionarios.

Dentro de los tres días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud de la certificación, la autoridad deberá expedirla, salvo cuando el interesado no cumpla con los supuestos de procedencia establecidos en la ley de la materia.

En caso de que la autoridad competente no dé respuesta a la solicitud de certificación dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, los peticionarios acreditarán la existencia de la resolución afirmativa ficta, que producirá todos sus efectos legales ante las autoridades administrativas, con la presentación del documento de acuse de recibo original que contenga la petición formulada, en el que aparezca claramente el sello fechador original de la dependencia administrativa o la constancia de recepción con firma original del servidor público.

La resolución afirmativa ficta no operará tratándose de peticiones que tengan por objeto la transmisión de la propiedad o la posesión de bienes del estado, municipios y organismos auxiliares de carácter estatal o municipal, la afectación de concesiones para la presentación de servicios públicos, autorizaciones de fraccionamientos, licencias de uso del suelo, constancias de zonificación, normas técnicas y resolución del recurso administrativo de inconformidad. Tampoco se configurará la resolución afirmativa ficta, cuando la petición se hubiere presentado ante autoridad incompetente.

En todos los casos en que no opera la resolución afirmativa ficta, el silencio de las autoridades en el plazo de treinta días hábiles posteriores a la presentación o recepción de la petición, se considerará como resolución negativa ficta, que significa decisión desfavorable, para efectos de su impugnación en el juicio contencioso administrativo.

## **TÍTULO DÉCIMO CUARTO** **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I** **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**De las normas comunes para la adopción de medidas de seguridad y sanciones.**

**Artículo 207.** Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

I. Podrán imponerse simultáneamente cuando las circunstancias así lo exijan.

II. Para su cumplimiento las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública.

III. Se aplicará sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los actos o hechos que las originaron.

IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva. De no hacerlo, dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado infractor.

#### **De la justificación en la adopción de medidas de seguridad.**

**Artículo 208.** La autoridad competente podrá adoptar medidas de seguridad para evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones de la ley y este Reglamento, así como los daños a personas o bienes que puedan causar:

I. El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquier otra circunstancia.

II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.

III. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución.

IV. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.

V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.

VI. La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimiento públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas.

VII. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.

VIII. Cualquier otro hecho que pudiere afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales, existente o en ejecución que expusiere la seguridad física de los ocupantes, trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

#### **De las reglas básicas para la adopción de medidas de seguridad.**

**Artículo 209.** En la adopción de medidas de seguridad, se observarán las siguientes reglas básicas:

I. Podrá iniciarse el procedimiento a iniciativa de la autoridad competente o por denuncias de terceros en ejercicio de la denuncia popular.

II. La autoridad correspondiente, en su caso, adoptará de inmediato y sin mayor trámite las medidas de seguridad procedentes.

III. Adoptadas las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que en su caso podrá imponerse la o las sanciones procedentes.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES Y LA SUSPENSIÓN DE OBRAS**

#### **De los criterios generales para la imposición de sanciones.**

**Artículo 210.** Las infracciones a las disposiciones de la ley y este Reglamento se sancionarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 93 de la Ley.

La autoridad estatal, en la imposición de las sanciones, buscará primordialmente la restitución al orden urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y divisiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las disposiciones de la ley, su reglamentación o los programas de desarrollo regional y urbano.

#### **De la suspensión de obras en la aplicación de sanciones.**

**Artículo 211.** Al iniciarse el procedimiento para la aplicación de sanciones, la autoridad competente podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial, de la respectiva construcción, obra, giro, actividad o servicio cuando éstos se estén llevando a cabo:

I. En contravención a los usos y aprovechamientos del suelo establecidos por los programas de desarrollo regional y urbano.

II. Sin contar con la autorización correspondiente.

III. Con infracción a lo establecido en la autorización de que se trate o en contravención a las normas establecidas en la ley, este Reglamento y demás normatividad aplicable.

IV. Con autorización vencida y sin haberse solicitado previo a su vencimiento la prórroga correspondiente.

V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por el Instituto.

## **T R A N S I T O R I O S**

#### **De la publicación y vigencia del Reglamento.**

**Primero.** El presente Reglamento entrara en vigor el día de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.

**De las derogaciones.**

**Segundo.** Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía, que se opongan a lo establecido en este Reglamento.

Dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de Xalapa de Enríquez, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el día 23 de Abril de 2007.

Sufragio efectivo. No reelección

Licenciado Fidel Herrera Beltrán  
Gobernador del Estado  
Rúbrica.