

LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley, son de orden público y tienen por objeto regular el control, vigilancia y autorización de los actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en condominio, en los municipios del Estado de Puebla.

Artículo 2.- Los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, modificaciones y desarrollos en condominio, a que se refiere esta Ley deberán sujetarse, a:

I.- Las leyes, planes, programas, reglamentos y normas de desarrollo urbano y ambiental, en los ámbitos nacional, estatal y municipal, así como a las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;

II.- Los usos de suelo determinados en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate;

III.- Los dictámenes de factibilidad de servicios públicos;

IV.- Dictamen de pertinencia y compatibilidad en circunstancias específicas de vulnerabilidad, riesgo e imagen; y

V.- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte público

municipal y estatal de que se trate.

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Adquirente de lote.- La persona física o jurídica que adquiera la propiedad de uno o más lotes, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones o áreas privativas en cualquier tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio señalados en la presente Ley;

II. Albañal.- Tubo de concreto u otro material subterráneos que se colocan generalmente al centro de calles, y que conducen aguas negras o de lluvia; avalado por las normas correspondientes;

III. Alcantarillado.- Red de dispositivos y tuberías a través de las cuales se deben evacuar las aguas residuales domésticas, y las sanitarias de abastecimientos comerciales y de servicio;

IV. Alumbrado Público.- Conjunto de luminarias que alumbran la vía pública;

V. Área común.- Es la propiedad común de los condóminos colindantes, como son los pasillos de las casas, las privadas y vialidades de circulación, así como las áreas verdes y recreativas y las demás que se establezcan en el régimen de propiedad en condominio.

VI. Área de donación.- Es la superficie de terreno que los fraccionadores deberán donar a título gratuito al Ayuntamiento, para destinarlas de manera permanente a servicios públicos y a la instalación de equipamiento urbano de conformidad con lo que se establezca en los Programas de Desarrollo Urbano;

VII. Área de recuperación.- Es el porcentaje del área total de un predio que corresponde a cada condómino, conforme al indiviso asignado en el régimen de condominio correspondiente;

VIII. Área privativa.- Espacio habitable, propia del condómino que resulta de la constitución de un régimen de condominio, sobre un inmueble; cuyo destino es de carácter individual;

IX. Área ecológica.- La superficie de terreno destinada a parques, jardines, áreas de juegos o canchas deportivas de manera permanente;

X. Ayuntamiento.- El gobierno municipal, integrado por un cuerpo colegiado;

XI. Cédula Catastral.- El documento que sirve para comprobar que un predio está registrado y que contiene los elementos que lo definen;

XII. Coeficiente de ocupación del suelo.- Relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno.

XIII. Coeficiente de utilización del suelo.- La relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la construcción y la superficie total del terreno.

XIV. Comisión.- La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento;

XV. Condominio.- Forma de propiedad conforme la cual una persona, propietaria individual y exclusiva de un departamento, piso, vivienda, casa, local, terreno, desarrollo habitacional o área privativa de terreno es a la vez también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble del que forma parte ese departamento, piso, vivienda, casa, local, terreno, desarrollo habitacional o área privativa de terreno;

XVI. Condómino.- Persona física o Jurídica propietaria de uno o más de los departamentos, viviendas, casas, locales, terrenos, desarrollos habitacionales o áreas privativas que componen un inmueble en condominio construidos en

forma vertical, horizontal o mixta;

XVII. Consolidación.- Políticas que serán aplicadas a centros urbanos que por su nivel actual de desarrollo sólo requieren de un ordenamiento en su estructura básica, previniendo los efectos negativos de la concentración urbana, pero sin afectar su dinámica actual.

XVIII. Construcciones.- Las obras de cualquier tipo, destino o uso, incluyendo los equipos e instalaciones adheridas permanentemente, o que formen parte integrante de ellas;

XIX. Conurbación.- La continuidad física y demográfica que forman o tiendan a formar dos o más centros de población;

XX. Desarrollo en condominio.- Agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, conservando cada uno para sí, áreas de uso exclusivo y existiendo áreas de uso común;

XXI. Desarrollo Urbano Sustentable.- El proceso de planeación y regulación para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y sus relaciones con el medio ambiente natural;

XXII. Destinos del suelo.- Los fines públicos a que se prevea dedicar determinada zona o predio de un centro de población;

XXIII. Dictamen de factibilidad.- Acto jurídico administrativo mediante el cual la autoridad competente determina la congruencia del uso y destino y la disponibilidad de uso de un servicio público;

XXIV. Densidad de vivienda.- Número total de viviendas por hectáreas.

XXV. Drenaje.- Conjunto de dispositivos y tuberías instaladas con el propósito de recolectar, conducir y depositar en un lugar determinado las aguas residuales y/o pluviales;

XXVI. División.- La partición de un predio hasta en diez fracciones, que requiera del trazo de vías públicas y de obras de urbanización;

XXVII. Equipamiento Urbano.- El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, y desarrollar actividades económicas, culturales, educativas, de esparcimiento, deportivas y asistenciales, entre otras;

XXVIII. Estado.- El Estado Libre y Soberano de Puebla;

XXIX. Estructura urbana.- Conjunto de componentes que actúan interrelacionados, suelo, vialidad, transporte, vivienda, equipamiento, infraestructura, imagen urbana y medio ambiente, que constituyen la ciudad.

XXX. Fraccionamiento.- La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, y equipamiento urbano;

XXXI. Fraccionador.- Persona física o jurídica, que lleva a cabo actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, lotificación, de terrenos o realiza alguna modificación, obra, desarrollo en condominio o conjuntos urbanos, incluyendo la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano;

XXXII. Fusión.- La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión;

XXXIII. Infraestructura Urbana.- Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXXIV. Ley.- La Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla;

XXXV. Lote.- Fracción de terreno resultante de la división de un predio;

XXXVI. Lote baldío.- Fracción de terreno no edificado, de tipo rústico o urbano, que por sus características de ubicación está confinado dentro del límite del centro de población que cuentan con vialidades y accesos, toda o casi toda la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo y que por su vocación debe ser o estar considerado dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;

XXXVII. Lote Tipo.- La fracción de terreno cuya dimensión se determina por la autoridad municipal como más frecuente o conveniente para una zona o región catastral;

XXXVIII. Lotificación.- Es la partición de un terreno, en más de dos fracciones que no requieran el trazo de vía pública, constituyéndose cada una de las fracciones en lotes.

XXXIX. Manzana.- La superficie de terreno delimitada por vías públicas;

XL. Mobiliario Urbano.- Conjunto de instalaciones en la vía pública que complementan al equipamiento de las ciudades, tales como basureros, casetas telefónicas, semáforos, bancas, juegos infantiles, fuentes y otros.

XLI. Modificación.- El cambio total o parcial, en el proyecto estructural y/o en el plano de siembra aprobados y autorizados de una división, subdivisión,

segregación, fusión, condominio o conjunto urbano;

XLII. Municipalización.- Acto formal mediante el cual el fraccionador entrega al Ayuntamiento respectivo, los inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos que preste el Ayuntamiento, así como las obras de urbanización correspondientes;

XLIII. Obras de edificación.- Todas aquellas acciones de adecuación espacial necesaria a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

XLIV. Organismo Operador de Agua.- El Órgano encargado de operar y administrar el Sistema de Agua potable del Municipio, cualquiera que sea su denominación;

XLV. Pavimentos ecológicos: Todo tipo de material utilizado en el pavimento que permita la filtración del agua y recarga de los mantos acuíferos.

XLVI. Persona Física o Jurídica.- Los individuos, los ejidos, las comunidades, las asociaciones, las sociedades y las demás instituciones a las que las leyes les reconozcan personalidad jurídica, con las modalidades y limitaciones que establezcan las mismas;

XLVII. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sanitarias.- Conjunto de equipos y sistemas que con elementos químicos o biológicos, degradan los contaminantes orgánicos de las aguas residuales y que permiten su disposición final sin afectar el entorno;

XLVIII. Predio.- El terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro cerrado;

XLIX. Régimen de condominio.- Acto jurídico, por el cual los interesados

manifiestan su voluntad de que en su propiedad, coexista un derecho singular y exclusivo sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;

L. Reglamento.- El conjunto ordenado de normas y preceptos que expida cada Ayuntamiento, en el ámbito de su jurisdicción, para mejor proveer esta Ley;

LI. Relotificación.- La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;

LII. Revaluación.- La revisión de los valores catastrales tendiente a determinar su monto actualizado, de conformidad con los procedimientos catastrales vigentes;

LIII. Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas;

LIV. Servicio Público.- La actividad organizada, pública o concesionada, que se realice conforme a las leyes vigentes en el Estado, con el fin de satisfacer necesidades de interés general en forma obligatoria, regular, continua, uniforme y en igualdad de condiciones;

LV. Servidumbre.- El gravamen real de uso, o de paso, impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño;

LVI. Sistema de agua potable.- El conjunto de bienes y obras dedicados a extraer, captar, tratar, conducir y distribuir agua, apta para el consumo humano, a los domicilios de los usuarios por medio de redes de tubos;

LVII. Sistema de drenaje y alcantarillado.- Dispositivos y tuberías, por lo general subterráneas, que sirven para coleccionar y evacuar en forma higiénica y segura y por separado las aguas pluviales residuales de los centros de población;

LVIII. Subdivisión o segregación.- La partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública u obras de urbanización;

LIX. Urbanización.- Dinámica espacial del suelo caracterizada por la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano;

LX. Usos de suelo.- Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

LXI. Vía Pública.- La superficie de terreno de uso común destinada al tránsito peatonal y vehicular;

LXII. Vía Rápida.- Carretera troncal dividida, para tráfico continuo en la cual hay control completo o parcial de accesos y generalmente tiene cruces a desnivel en las intersecciones principales; y

LXIII. Zonificación.- La determinación de 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.

Artículo 4 - Quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley, las personas físicas o jurídicas, que pretendan fraccionar, dividir, subdividir, segregar, fusionar, lotificar, predios o bienes inmuebles o realizar modificaciones, para los fines que señala este ordenamiento, independientemente del régimen de propiedad a que estén sujetos.

Artículo 5.- Los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, expedirán los reglamentos y las disposiciones administrativas que correspondan.

Artículo 6.- Los actos jurídicos materia de esta Ley, sólo podrán realizarse mediante autorización municipal o de la autoridad que resulte competente de conformidad con los convenios celebrados.

Artículo 7.- En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente, la Ley Orgánica Municipal, la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, la Ley de Agua y Saneamiento del Estado de Puebla, el Código de Defensa Social, el de Procedimientos en Materia de Defensa Social, el Código Civil y el de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, SUS ATRIBUCIONES Y DE LOS ORGANOS AUXILIARES

CAPITULO I DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 8.- Son autoridades competentes, para la aplicación de la presente Ley:

I.- El Ejecutivo del Estado;

II.- La Secretaría;

III.- Los Ayuntamientos y autoridades ejecutoras que de ellos dependan; y

IV.- Los Presidentes Municipales.

CAPITULO II DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

Artículo 9.- Las atribuciones que en materia de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en condominio que otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas, a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente el Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Quando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 10.- Corresponde al Ejecutivo del Estado, en el ámbito de su respectiva jurisdicción:

I.- Apoyar y asesorar a los Municipios que lo soliciten, en la elaboración de los Reglamentos y demás disposiciones jurídicas en la materia; para que estos sean congruentes con la presente Ley y los Programas de Desarrollo Urbano

Sustentable, así como con los Convenios de Zonas Conurbadas y Metropolitanas que se suscriban;

II.- Celebrar convenios con los Ayuntamiento del Estado, para que éste se haga cargo de todas o parte de las funciones relacionadas con las atribuciones que les competen en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, o para ejercerlas con su concurso; en términos de lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Autorizar a los profesionales en la materia como directores responsables y corresponsables de obra sin perjuicio de lo que establezcan los reglamentos Municipales correspondientes;

IV.- Administrar y regular el listado de directores responsables y corresponsables de obra, determinando los requisitos que deberán reunir los interesados a inscribirse en dicho listado;

V.- Informar a los Municipios de la relación actualizada de personas físicas y jurídicas que se encuentre inscritas en el listado de responsables y corresponsables de obra, para los términos de la presente Ley; y

VI.- Las demás que le otorgue esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 11.- Las atribuciones que otorga esta Ley a los Ayuntamientos serán ejercidas por las dependencias, entidades u oficinas correspondientes, salvo las que deban ejercer directamente los Presidentes Municipales o los Ayuntamientos en Cabildo, por disposición expresa de la Ley Orgánica Municipal, esta Ley y su reglamento.

Artículo 12.- El Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Regular el control y vigilancia, así como otorgar las autorizaciones correspondientes a los actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, segregación, fusión, lotificación y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en condominio; en sus respectivas jurisdicciones;

II.- Recibir, analizar y dictaminar los expedientes relativos a la autorización de fraccionamientos, desarrollos en condominio, división, subdivisión, segregación, fusión, lotificación y modificación de terrenos o bienes inmuebles, previo los dictámenes que al efecto emitan las autoridades y órganos auxiliares competentes y verificando que se reúnan los requisitos establecidos en esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Verificar que los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y modificaciones de terrenos o bienes inmuebles, cumplan con lo dispuesto en las leyes, planes, programas, reglamentos, normas de desarrollo urbano, protección civil y al ambiente natural aplicables;

IV.- Verificar que se hayan realizado las donaciones respectivas;

V.- Localizar, aprobar y dictaminar de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano, la ubicación de las áreas de donación en los fraccionamientos divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y desarrollos en condominio;

VI.- Destinar, como mínimo, el 50% de la superficie de terreno que reciba en donación para áreas ecológicas, y la superficie restante para obras de equipamiento urbano;

VII.- Expedir cuando sea procedente, la constancia de compatibilidad

urbanística;

VIII.- Verificar el avance, terminación y correcto funcionamiento de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;

IX.- Expedir la constancia de terminación de obra, en términos de la presente Ley;

X.- Intervenir en la entrega - recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio cuando estos cumplan con las condiciones previstas en esta ley, levantando el acta respectiva;

XI.- Expedir la constancia de municipalización, una vez que se hayan cumplido los requisitos que establece la presente Ley;

XII.- Llevar el registro de los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones lotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios sujetos a la presente ley;

XIII.- Cuidar el buen aspecto de los lotes y predios que pertenezcan al Municipio, cumpliendo lo relativo a la normatividad de ecología y medio ambiente, en tanto no se realice la construcción de las obras de equipamiento urbano; y

XIV.- Otorgar el permiso para la preventa de lotes en los fraccionamientos, en los términos previstos en esta Ley;

XV.- Verificar que los servicios públicos de agua potable, drenaje, saneamiento y alumbrado público en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones y desarrollos en condominio, una vez realizada la entrega recepción de los mismos, sean prestados a los habitantes de manera eficiente;

XVI.- Celebrar convenios de colaboración con otros ayuntamientos del Estado y de otras Entidades colindantes, para que de manera coordinada se desempeñen las funciones relacionadas con las atribuciones que les competen en materia de fraccionamientos, en términos de lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XVII.- Promover la construcción de fraccionamientos populares y de interés social;

XVIII.- Promover, evaluar y aprobar los programas para la construcción de fraccionamientos de urbanización progresiva;

XXIX.- Controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial;

XX.- Instrumentar políticas de consolidación aplicadas a centros urbanos que por su nivel actual de desarrollo sólo requieren de un ordenamiento en su estructura básica, previniendo los efectos negativos de la concentración urbana, pero sin afectar su dinámica actual;

XXI.- Notificar las resoluciones que se dicten con motivo de la aplicación de esta Ley;

XXII.- Aplicar las sanciones y medidas de seguridad establecidas por esta Ley;

XXIII.- Resolver los recursos de revisión que sean interpuestos;

XXIV.- Expedir los Reglamentos municipales y demás disposiciones técnicas y administrativas para la aplicación de la presente ley;

XXV.- Las demás que esta ley y los reglamentos municipales le señalen.

CAPITULO III DE LOS ORGANOS AUXILIARES DE COORDINACION

Artículo 13.- Son órganos auxiliares en la aplicación de la presente Ley:

- I.-** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable;

- II.-** El Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico, Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla;

- III.-** El Instituto de Catastro del Estado;

- IV.-** Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable;

- V.-** Los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil;

- VI.-** La Comisión Interinstitucional;

- VII.-** Las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan;

- VIII.-** La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento;

- IX.-** Los Organismos Operadores de Agua; y

X.- Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

Estos organismos normaran su funcionamiento de acuerdo con las disposiciones jurídicas que les dieron origen.

TITULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO I CLASIFICACION

Artículo 14.- Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento, se establecerán en los reglamentos municipales correspondientes, clasificándose en los siguientes tipos:

I. Habitacional urbano:

- a)** Residencial;
- b)** Tipo medio;
- c)** Interés social;
- d)** Interés popular;

II. Habitacional suburbano o rural:

- a)** Residencial Campestre;
- b)** Agropecuarios;

III. Comerciales y de servicios:

- a)** Comerciales de venta al detalle;
- b)** Comerciales de venta al mayoreo y /o bodegas;
- c)** De servicios;
- d)** Mixtos.

IV. Industriales:

- a) Contaminantes;
- b) No contaminantes;
- c) Mixtos, y

V. De Cementerios o Parque Funerarios.

CAPITULO II HABITACIONAL URBANO

Artículo 15.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas de consolidación, de crecimiento del centro de población de que se trate o en terrenos próximos a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales; se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas, pueden ser unifamiliares o multifamiliares de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano y pueden ser:

I.- De tipo residencial.- Cuyos lotes tengan como mínimo 20 metros de frente y que la superficie del mismo no sea menor a 400 metros cuadrados.

II.- De tipo medio.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y unidades habitacionales con edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyos lotes tengan un mínimo de 9 metros de frente y que la superficie del mismo no sea menor a 200 metros cuadrados.

III.- De interés social.- cuyo frente mínimo tenga 8 metros y que la superficie del mismo no sea menor a 120 metros cuadrados.

IV.- Interés popular.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y unidades habitacionales con edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyo frente mínimo tenga 6 metros y que la superficie del mismo no sea menor a 90 metros cuadrados.

CAPITULO III HABITACIONAL SUBURBANO O RURAL

Artículo 16.- Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán en o fuera de los límites urbanos de los centros de población, según lo determinen los Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano y podrán ser:

I.- Residencial Campestre.- Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 25 metros y que la superficie de los mismos no sea inferior a 1000 metros cuadrados.

El aprovechamiento predominante de estos fraccionamientos será el de vivienda rústica y locales para la experimentación de servicios recreativos, producción ecológica y comerciales.

II.- Agropecuario.- Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 50 metros, destinados preponderantemente a actividades agropecuarias.

CAPITULO IV COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 17.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles de compraventa y almacenamiento de productos, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por la Ley. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

CAPITULO V INDUSTRIALES

Artículo 18.- Los fraccionamientos industriales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades

de manufactura y transformación, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los asentamientos humanos de conformidad con lo que establezcan los programas de desarrollo urbano, según corresponda.

CAPITULO VI DE CEMENTERIOS O PARQUES FUNERARIOS

Artículo 19.- Los fraccionamientos de cementerios o parques funerarios se destinarán exclusivamente al depósito de personas y osarios; la autorización del Ayuntamiento deberá ajustarse a las normas y opiniones de las autoridades en materia de salud.

CAPITULO VII DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU EJECUCION

Artículo 20.- Los fraccionamientos, por su modo de ejecución, podrán ser:

I.- De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionador, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a que queda obligado mediante fianza, dentro del término que establezca la autoridad competente a partir de la fecha de autorización; y

II.- De urbanización progresiva.- Son aquellos en los que se realizan de manera gradual, las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos, y solo podrá llevarse a cabo por las instituciones públicas competentes;

Artículo 21.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva, podrán autorizarse:

I.- Para satisfacer la demanda de lotes habitacionales, preferentemente para habitación popular;

II.- Cuando exista la posibilidad de que se urbanicen dichos predios con la participación directa de los adquirentes, y

III.- Para otorgar facilidades a quienes resulten damnificados por una catástrofe natural y no cuenten con asiento propio para su familia.

TITULO CUARTO DE LA URBANIZACION

CAPITULO I DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 22.- Los Fraccionamientos previstos en la presente Ley, deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

I.- Red de abastecimiento de agua potable y tomas domiciliarias dotadas de medidor, con las características que para tal efecto se establezcan en las normas técnicas de la Comisión o del Organismo Operador del Agua;

II.- Red de alcantarillado sanitario y salidas domiciliarias de albañal;

III.- Planta de tratamiento de aguas negras, con las características que se establezcan por la autoridad municipal, o en las normas técnicas de la Comisión o del Organismo Operador del Agua;

IV.- Red para la captación de aguas pluviales, que incluya pozos de absorción, con las características que se establezca la autoridad municipal, o en las normas técnicas de la Comisión o del Sistema Operador del Agua;

V.- Red de distribución de energía eléctrica, de alumbrado público y servicio doméstico, según se trate, de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;

VI.- Guarniciones, pavimento en banquetas y calles, y paraderos;

VII.- Nomenclatura visible y uniforme en calles y numeración de lotes;

VIII.- Arbolado, jardinería y ornato, en los espacios reservados para áreas verdes, y vías públicas;

IX.- Las demás obras de infraestructura primaria previstas, que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del mismo al área urbana;

X.- Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento, y

XI.- Equipamiento y mobiliario urbano.

Donde se incluyan zonas comerciales, el Municipio considerará las disposiciones reglamentarias, aplicables a la zona comercial, incluyéndolas en el proyecto y autorización respectiva.

Se exceptúan de la realización de las obras a que se refiere la fracción II del presente artículo, los fraccionamientos suburbanos del tipo de explotación agropecuaria y los fraccionamientos industriales no contaminantes, en los que se deberán construir sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias, con las características que señale la autoridad competente.

En el caso de que el centro de población o la zona urbana en que se ubique

el fraccionamiento tenga condiciones topográficas difíciles de superar por su alto costo de construcción; la autoridad competente o el organismo operador de agua podrán eximir al fraccionador de su obligación de construir la red de alcantarillado sanitario, y en su lugar autorizar sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias.

Los fraccionamientos de urbanización progresiva deberán contar cuando menos con las obras mínimas de infraestructura señaladas en las fracciones I, II, III; IV, V, VI y VII del presente artículo.

Artículo 23.- Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban de realizarse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el programa de desarrollo urbano del centro de población de que se trate, las normas técnicas que al efecto emita la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 24.- Las Obras de Urbanización deberán concluirse dentro de los plazos establecidos en la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista dictamen de ampliación de término emitido por la autoridad municipal.

El incumplimiento injustificado de la presente disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto por la presente ley.

Artículo 25.- Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, a fin de que cuente con los servicios necesarios para que sea autosuficiente. Las subsecuentes etapas observarán la misma condición.

En el caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, el fraccionador iniciará los trabajos por la

construcción de la calle que los una. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 26.- El Ayuntamiento, siempre que exista causa justificada, podrá enajenar, traspasar, o ejercer cualquier acto de dominio, respecto de las áreas de equipamiento urbano que por la aplicación de esta Ley reciba en donación, previa desafectación de dichos bienes del dominio público y autorización del Congreso del Estado.

Artículo 27.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos que hubiesen sido construidas previa licencia correspondiente, el Ayuntamiento lo notificará al fraccionador.

El fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes, objeto de la notificación. Si causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de las autoridades competentes, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor, de conformidad con las leyes correspondientes.

El Ayuntamiento fijará, dada la naturaleza del daño o la urgencia del caso, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas. Si llegado el plazo, el fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas, debiendo enterar a la autoridad municipal la relación de las erogaciones hechas, para que proceda hacer el cobro al fraccionador de la liquidación correspondiente y sus multas y recargos.

Artículo 28.- Si el fraccionador hubiera ejecutado obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas por el Ayuntamiento en la autorización correspondiente, será responsable de los daños causados por las mismas y deberá, en su caso, volverlas a construir por su cuenta con las especificaciones y normas requeridas.

Esta responsabilidad tendrá, en su caso, el carácter de solidaria y conjunta con el propietario del terreno objeto del fraccionamiento.

Artículo 29.- Cuando en los Centros de Población los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de servicios públicos del Ayuntamiento u Organismo Operador del agua, previo avalúo, el fraccionador, estará obligado a cubrir proporcionalmente, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

Artículo 30.- Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos; el Ayuntamiento, podrá gestionar la expropiación de las superficies que se requieran de conformidad con la ley de la materia.

En este caso el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

CAPITULO II VIALIDADES

Artículo 31.- Los Ayuntamientos establecerán en sus reglamentos respectivos, en función de la traza urbana existente y de conformidad con lo que se establezca en las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano y los Reglamentos correspondientes las características y dimensiones que les correspondan a las obras viales; las cuales pueden dividirse en:

I.- Calzadas, avenidas o boulevares. Estas arterias son las que tienen gran volumen de tránsito, destinadas para conducir toda clase de vehículos en la forma más fluida posible, con el menor número de obstrucciones y con acceso a los

lotes.

En los casos en que deba incluirse este tipo de obras en un fraccionamiento, contarán preferentemente con dos calzadas y no podrán, en ningún caso, tener una anchura menor entre los alineamientos de los lotes de ambas aceras, a las que establezcan las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano y los Reglamentos correspondientes.

II.- Calles primarias. Estas arterias son las destinadas a conducir el tránsito desde las calles locales a otras zonas del fraccionamiento o de la ciudad, o hacia las calzadas, avenidas o boulevares.

Ninguna calle primaria podrá ser cerrada; preferentemente contarán con dos calzadas.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos deberán tener una longitud mínima de calles primarias, en relación a la longitud total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

- a)** Fraccionamientos habitacionales residenciales 15%;
- b)** Fraccionamientos habitacionales de tipo medio 10%, y
- c)** Fraccionamientos habitacionales de interés social 7%.

Por la extensión del fraccionamiento y la obra urbana colindante la autoridad competente, acorde con el Programa de Desarrollo Urbano o el Reglamento correspondiente, podrá determinar las modificaciones para el establecimiento de calles primarias.

III.- Calles secundarias. Son las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

IV.- Calles cerradas. Sólo por razones justificadas en el proyecto urbanístico podrán autorizarse calles secundarias cerradas, en cuyo caso deberán rematar en un retorno, cuyo diámetro tendrá como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes.

Este tipo de calles quedan prohibidas en los fraccionamientos industriales.

V.- Andadores. Servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, y por medio de obstrucciones materiales deberá impedirse el acceso a los vehículos.

VI.- Banquetas, cuyos anchos mínimos serán los siguientes:

- d)** En fraccionamientos residenciales, comerciales e industriales 2.50 metros; y
- e)** En fraccionamientos de interés social 2.00 metros.

El Reglamento de la Ley establecerá los requisitos que garanticen el buen funcionamiento y uso adecuado de los andadores y banquetas.

Artículo 32.- Para el diseño, aprobación y construcción de las obras viales que deban de realizarse en los fraccionamientos, así como en la construcción de carreteras federales y estatales prevista, se deberán observar las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano y los Reglamentos correspondientes y, en general, todas las disposiciones que permitan garantizar la adecuada continuidad de la vialidad a través del fraccionamiento

Cuando la calle que se continúa, fuere de menor anchura que la señalada por esta Ley, la prolongación que constituya la nueva obra deberá apegarse a lo que establezcan las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano y los Reglamentos correspondientes. En el caso de manzanas aisladas dentro de los perímetros urbanos, en cuyo supuesto el ancho será el de las calles que se continúan o circundan tales manzanas.

Artículo 33.- Cuando exista una arteria de alta velocidad o las autoridades competentes proyecten su construcción, los lotes del fraccionamiento que se pretenda realizar, no tendrán acceso directo a ésta.

Artículo 34.- Cuando algún tipo de las calles descritas en el presente capítulo, tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, se requerirá de un proyecto especial de ingeniería de tránsito autorizado por la autoridad estatal o federal que corresponda.

Artículo 35.- Para delimitar los arroyos de circulación vehicular se construirán guarniciones de concreto hidráulico, las guarniciones y banquetas en esquina deberán permitir el paso y tránsito de las personas discapacitadas.

CAPITULO III DE LOS PAVIMENTOS

Artículo 36.- El tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías públicas se determinarán con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares considerando:

I.- Las especificaciones técnicas necesarias en sus pavimentos bases y sub bases, que permitan una vida útil a su proyecto;

II.- Los estudios geotécnico y de mecánica de suelos de las terracerías de sub rasante y sub yacente, que servirán de apoyo de cimentación de la estructura de pavimento flexible o rígido; y

III.- Que se permita el desalojo rápido de las aguas superficiales, sin que afecten a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones

colindantes.

Se privilegiará el uso de pavimentos ecológicos en calles primarias, secundarias, cerradas y en áreas para estacionamiento de todo tipo de fraccionamiento.

Artículo 37.- Los espesores y resistencias mínimas del pavimento, estarán dados, en áreas urbanas, por las normas técnicas de la autoridad municipal; y en áreas no urbanas por las normas técnicas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Las terracerías se formarán con material sano de banco de la localidad preferentemente, siguiendo los procedimientos constructivos y la calidad que exija la autoridad competente.

Previo a los trabajos de pavimentación se deberán instalar las redes de agua potable y alcantarillado con las tomas y descargas correspondientes, como mínimo.

TITULO QUINTO DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES Y LOTIFICACIONES DE PREDIOS

CAPITULO UNICO

Artículo 38.- Para efectos de la presente Ley se entiende por:

I.- División.- La partición de un predio hasta en diez fracciones, que no requiera del trazo de vías públicas y de obras de urbanización;

II.- Subdivisión o segregación.- La partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública u obras de urbanización;

III.- Fusión.- La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión; y

IV.- Lotificación.- Es la partición de un terreno, en más de dos fracciones que no requieran el trazo de vía pública, constituyéndose cada una de las fracciones en lotes.

Para autorizar divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones y lotificaciones, cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente, deberá considerar la Ley de Protección al Ambiente Natural y Desarrollo Sustentable y la de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad u oficio correspondiente de dotación de servicios públicos otorgada por los organismos correspondientes.

Artículo 39.- La autoridad competente, otorgará la autorización a que se refiere el presente capítulo siempre y cuando:

I.- No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento y en la zona de su ubicación;

II.- No se rebase la densidad de población señalada en los programas de desarrollo urbano, y

III.- No se afecten:

- a) Zonas arboladas;
- b) Zonas de valores naturales, contenidas en los programa de ordenamiento ecológico;
- c) Monumentos y zonas arqueológicos e históricos, en los términos de la legislación aplicable, según corresponda, y
- d) La imagen urbana.

Artículo 40.- Los lotes resultantes de la división, subdivisión, fusión, segregación y lotificación deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad competente de conformidad con el Reglamento municipal correspondiente.

Asimismo, se considerará como fraccionamiento el acto jurídico de segregación de un solo predio que realice el propietario de este o su representante legal; cuando de dicha segregación resulten más de diez lotes o edificaciones; quedando sujeto a las disposiciones de la presente ley.

TITULO SEXTO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41.- Para efectos de esta Ley se entiende por desarrollo en condominio, al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de elementos comunes o a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa; y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para un adecuado uso.

Dicha modalidad también podrá darse únicamente sobre un terreno o inmueble que se encuentre debidamente delimitado por una barda y que cumpla con los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano y el Reglamento correspondiente, debiendo cubrir los siguientes requisitos:

I.- Que su entrada principal no tenga acceso directo a una arteria de alta velocidad; y

II.- Que cuente siempre con la infraestructura urbana prevista en el fraccionamiento de tipo residencial.

Artículo 42.- El Ayuntamiento previo los requisitos que establece la presente Ley, otorgará la aprobación para construir desarrollos en condominio, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos, de conformidad con lo que establezca el reglamento municipal correspondiente.

Artículo 43.- Los desarrollos en condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Puebla, de la presente Ley, y de los reglamentos respectivos; y podrán clasificarse en los siguientes tipos:

I.- Habitacional.- Área destinada al uso exclusivo de vivienda.

II.- Comercial o de servicios.- Área destinada a la comercialización o a dar una prestación según su giro.

III.- Industrial.- Área destinada a la actividad manufacturera o de la transformación;

IV.- Mixto.- Área destinada a dos o más tipos de los anteriormente

mencionados y compatibles.

Artículo 44.- Los desarrollo en condominio de acuerdo a su tipo de construcción podrán ser:

I.- Condominio vertical.- Es aquel edificado en varios niveles, en un solo terreno común, con unidades de propiedad exclusiva con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble de conformidad con lo que establece el Código Civil para el Estado de Puebla, sujetos a la reglamentación municipal respecto del uso del suelo, densidad de población y coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

II.- Condominio Horizontal.- Es aquel que se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros; o el que se desarrolla sobre un terreno o inmueble con equipamiento e infraestructura urbana teniendo el condómino en ambos casos, derecho de uso exclusivo en el área privativa y derecho de copropiedad en las demás áreas comunes;

III.- Condominio Mixto.- Es que se conforma por condominios horizontales y verticales, pudiendo estar constituidos en grupos de propiedad exclusiva.

Artículo 45.- Los desarrollos en condominio, de acuerdo a su tipo, deberán observar las normas de diseño, dimensiones señaladas y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que se señalen en la presente Ley y en el Reglamento respectivo, debiendo proporcionar los siguientes servicios:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado;

III.- Energía eléctrica y alumbrado público;

IV.- Pavimentación ecológica de las vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana; guarniciones y banquetas;

V.- Pavimentación ecológica de las vialidades peatonales y las áreas de circulación peatonal en áreas comunes, y

VI.- Área verde y espacios libres, equipados con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y disponibilidad de espacio.

Artículo 46.- Las obras de urbanización y de edificación deberán cumplir con las normas y especificaciones que señala esta Ley y el reglamento correspondiente, así como con las disposiciones que al efecto se establezcan por los organismos de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 47.- Los desarrollos en condominio de tipo social y popular habitacional deberán contar con áreas para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo con las normas que establezca el Reglamento de esta Ley.

TITULO SEPTIMO DE LAS LICENCIAS, SU MODIFICACION Y LAS GARANTIAS

CAPITULO I DE LAS LICENCIAS

Artículo 48.- La autorización para la construcción de un fraccionamiento sólo podrá ser otorgada a la persona física o jurídica propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras y que se encuentre en posesión de los mismos.

El solicitante podrá intervenir por sí o por medio de apoderado debidamente acreditado en los términos de Ley. Si el solicitante fuere una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su constitución y representación legal.

Artículo 49.- Para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento en que estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar, la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y deberá acompañar al menos los siguientes documentos:

I.- Constancia de compatibilidad urbanística, expedida por la autoridad competente, misma que deberá contener los señalamientos, recomendaciones y restricciones que en materia de desarrollo urbano establezcan las leyes, planes y programas en la materia, condicionando los términos en los que se deberá expedir la autorización correspondiente;

II.- Constancia de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público, expedida por la autoridad u organismo que corresponda;

III.- Dictamen de Impacto Ambiental;

IV.- Original o copia certificada de las escrituras o títulos de propiedad de los terrenos, que contenga los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V.- Si el solicitante fuere una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su legal constitución o de la última modificación en su caso; así como la personalidad de quien la representa;

VI.- Si el solicitante no es propietario del predio, este deberá presentar poder notarial donde conste la capacidad legal que tiene para realizar los tramites correspondientes y en el que asume la responsabilidad del desarrollo en forma

solidaria con el propietario;

VII.- Memoria descriptiva del proyecto que contenga la clasificación del fraccionamiento;

VIII.- Planos que expresen:

a) La ubicación exacta de los terrenos en el municipio o municipios a que pertenezcan cuando se trate de terrenos conurbados, validada por la autoridad catastral municipal, según corresponda, y

b) Las medidas, colindancias y superficie georeferenciadas, demarcando si se trata de uno o varios predios, mediante planos que autorice la autoridad catastral respectiva.

IX.- Plano topográfico con curvas de nivel a cada 20 metros máximo;

X.- Plano de conjunto legible y en proporción al tamaño del proyecto, marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas;

XI.- Plano de proyecto legible y en proporción al tamaño del proyecto, señalando:

- a)** Su zonificación;
- b)** Distribución de secciones o manzanas y su lotificación;
- c)** Las áreas destinadas a calles, especificando sus características y secciones;
- d)** El área aprobada para donación;
- e)** Propuesta de nomenclatura;

XII.- Para el caso de que el fraccionamiento se pretendiera construir por etapas, un plano señalando las mismas;

XIII.- Fuentes probables de aprovisionamiento de agua potable y posibles sitios de descarga de los drenajes, según dictamen de factibilidad; y

XIV.- Las demás que se establezcan en las disposiciones reglamentarias municipales correspondientes.

Todo trámite de licencia de fraccionamiento que realice deberá estar avalado por un Director Responsable de Obra y por los corresponsables que sean necesarios, debidamente registrados ante la Secretaría o la autoridad municipal competente.

Artículo 50.- En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación celebrados entre los Municipios atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El o los ayuntamientos y la Comisión Intermunicipal deberán consultar a las autoridades u organismos competentes sobre el abastecimiento normal de agua potable; las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, harán un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas, atendiendo a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

Artículo 51.- La resolución de factibilidad del proyecto contendrá cuando menos:

I.- Las normas y especificaciones contenidas en el Dictamen de Impacto Ambiental;

II.- Las normas y especificaciones a las que se sujetará la elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento, de acuerdo con esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;

III.- Las normas y especificaciones para la elaboración de los proyectos de equipamiento urbano, cuya construcción esté a cargo del fraccionador; y

IV.- Los trámites que deberá cumplir el fraccionador para perfeccionar las superficies de donación que correspondan.

La resolución de factibilidad tendrá la vigencia que determine la autoridad que las expida y podrá ser prorrogada por determinación de esta.

Artículo 52.- La elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento deberá realizarse por los interesados, bajo la supervisión de la autoridad competente.

Artículo 53.- El proyecto definitivo se presentará a la autoridad competente, la cual revisará que la documentación se encuentre completa, si hubiera irregularidades en la misma o se hubiere omitido algún requisito previsto legalmente, prevendrá al interesado para que lo subsane.

Artículo 54.- El proyecto definitivo del fraccionamiento deberá integrarse al menos con los siguientes documentos:

I.- La resolución de factibilidad;

II.- Plano de conjunto legible y en proporción al tamaño del proyecto, que contenga las ligas del fraccionamiento con otras zonas urbanizadas;

III.- Plano de vialidad acorde al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, en el cual se incluirá:

a) El trazo de los ejes de las vías públicas, referido geoméricamente a los linderos del terreno;

b) Los ángulos de intersección de los ejes;

c) Distancia entre ejes, y

d) Las secciones transversales de las calles;

IV.- Los siguientes planos, debidamente aprobados por la autoridad competente:

a) De las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, incluyendo las obras de infraestructura para la acometida del servicio de agua potable y la disposición final de las aguas residuales;

b) De la red eléctrica y de alumbrado público;

c) De drenaje pluvial, pozos de absorción y pavimentación; y

d) De lotificación que contenga:

1.- División de manzanas y lotificación con las claves que indique la Dirección del Catastro;

2.- Zonificación interna;

3.- Área de donación;

4.- Señalización y nomenclatura de calles, autorizada por la autoridad competente;

5.- Arbolado del fraccionamiento;

V.- Tabla de usos de suelo, superficie y densidades de uso de suelo;

VI.- Plano por manzana, legible conteniendo:

a) La nomenclatura catastral previamente asignada, y

b) Medidas y superficie de cada lote;

VII.- Planos de cada una de las instalaciones requeridas y los detalles relevantes;

VIII.- Para el caso de que el fraccionamiento se pretenda construir por etapas, plano definitivo de las etapas de realización y secuencia de realización de las mismas;

IX.- Plano de construcción y equipamiento de las diversas obras de equipamiento urbano a cargo del fraccionador;

X. Presupuesto de obras de infraestructura, como es el caso de pavimentación, banquetas, guarniciones, alumbrado público, drenaje pluvial, agua potable, alcantarillado, electrificación y placas de nomenclatura;

XI.- Propuesta de señalización de las vías públicas;

XII.- Carta compromiso ratificada ante Notario Público, por parte del fraccionador o su representante legal, para escriturar a favor del Ayuntamiento las áreas de donación aprobadas;

XIII.- El compromiso del fraccionador de cumplir con la terminación de las obras de urbanización totales o de las etapas respectivas, dentro de los términos fijados por el Ayuntamiento;

XIV.- El compromiso del fraccionador de reponer las obras que presenten

defectos ocultos de construcción, dentro del plazo de un año contado a partir de la conclusión de las obras, del fraccionamiento;

XV.- Los montos de las garantías que deba otorgar el fraccionador, en relación con la ejecución de las obras de urbanización, y aquéllas que deba constituir una vez concluidas las obras, para asegurar los defectos ocultos que resulten de las mismas, las que deberán ser suficientes para satisfacer la cuantía de las inversiones hechas, en los porcentajes a que se refiere esta Ley;

XVI.- Calendario de obras que deberá observar el fraccionador y plazo en que deban quedar concluidas;

XVII.- Cálculos y especificaciones técnicas para las diversas obras de urbanización;

XVIII.- Autorizaciones o contratos para la introducción de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica; y

XIX.- Reglamento de restricciones propias del fraccionamiento.

Los planos a los que se refiere el presente artículo deberán aprobarse por la autoridad u organismo competente.

La documentación señalada en el presente artículo, deberá estar avalada, según corresponda, por un Director Responsable de Obra legalmente autorizado por el Municipio o por el Estado en su caso.

La información a que se refiere el presente artículo, podrá presentarse en medios digitalizados.

Artículo 55.- La licencia definitiva del proyecto contendrá al menos los siguientes elementos:

I.- El plazo de construcción a que se sujetarán las etapas del fraccionamiento;

II.- La descripción de los lotes que se formen;

III.- La numeración de las obras de urbanización y equipamiento urbano a que se sujetará el fraccionador;

IV.- La relación de garantías que el fraccionador deberá otorgar para la realización de las obras; y

V.- Las obras o instalaciones de servicios públicos que se hubieren construido en el predio o en la colindancia del mismo, previa licencia otorgada por el Ayuntamiento y exhibición de los derechos correspondientes.

Artículo 56.- La autoridad Municipal, mandará a publicar la licencia definitiva de fraccionamiento a la que se refiere el artículo anterior, misma que entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

La publicación de ésta corre por cuenta del fraccionador, quien además estará obligado a difundirla dos veces, con un intervalo de cinco días, en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

Artículo 57.- La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaría; del Instituto de Catastro, de las direcciones de catastro municipal, y en su caso, a la Comisión Intermunicipal de Conurbación, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice.

Artículo 58.- En caso de que el fraccionamiento proyectado se encuentre ubicado en una zona de conurbación, el Dictamen de la Comisión de Conurbación

se fundamentará en la zonificación del programa de conurbación correspondiente.

Artículo 59.- Para que se autorice un fraccionamiento, desarrollo en condominio, división, lotificación, segregación, fusión de terrenos, modificaciones y obras, en zonas de asentamiento humano ejidal o en sus ampliaciones, se deberán sujetar a los derechos y obligaciones de urbanización y regularización de conformidad con lo dispuesto por la Ley Agraria, la presente Ley, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 60.- Para que la autoridad competente autorice un fraccionamiento alejado de las zonas urbanizadas, deberá solicitar al fraccionador que cubra los siguientes trámites:

I.- Presente el proyecto del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, mismo que deberá ser elaborado en coordinación con el Ayuntamiento;

II.- Se deposite la garantía que exige la presente Ley; y

III.- El fraccionador acepte ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para el acceso vial y la conexión de los servicios a que se refiere el Título Cuarto de la presente ley, con la zona urbana más próxima del Municipio de que se trate; debiendo establecerse dicha obligación en la propia autorización del fraccionamiento.

En todo caso, el fraccionador deberá garantizar el cumplimiento de las obras mínimas a que se refiere la presente ley, según se trate.

Artículo 61- No se podrán autorizar fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, y modificaciones de los inmuebles o

predios, así como de los desarrollos en condominio ubicados en zonas declaradas como reservas ecológicas, ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico.

CAPITULO II DE LAS MODIFICACIONES

Artículo 62.- La autoridad municipal podrá autorizar modificaciones al proyecto inicial, contando con los elementos técnicos o jurídicos justificatorios.

Artículo 63.- Si durante la ejecución de la obra surgieran razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el fraccionador deberá solicitar por escrito a las autoridades competentes el proyecto de modificación, según corresponda, quienes emitirán resolución fundada y motivada, previo dictamen técnico, dentro del plazo que establezca el Ayuntamiento o la autoridad competente, contados a partir de que se presente el informe del fraccionador.

CAPITULO III DE LAS GARANTIAS

Artículo 64.- El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal las fianzas que correspondan, con anterioridad al otorgamiento de la licencia de fraccionamiento; para cada garantía se especificarán plazos, montos, vigencia y en su caso el nombre de la institución afianzadora.

Las garantías se otorgarán con base en las siguientes reglas:

I.- Para asegurar la construcción de las obras en el plazo autorizado y con las especificaciones aprobadas, por un monto equivalente al 25% del presupuesto total de la obra autorizada, siempre y cuando la garantía consista en fianza

expedida a favor de la autoridad competente, o por un monto equivalente al 10% de dicho presupuesto, si se trata de depósito en efectivo realizado a la misma;

II.- Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y recepción del mismo por la autoridad respectiva; el fraccionador deberá cubrir garantía bajo cualquiera de sus modalidades, por un monto equivalente al importe total de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, en fianza expedida a favor de la autoridad competente; y

III.- Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, debiéndose actualizar los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar;

IV.- Para garantizar los vicios ocultos y defectos de los trabajos realizados, que resulten por un monto equivalente al 25% del presupuesto total de la obra; y

V.- Para la cancelación de las fianzas, será requisito, la conformidad expresa de la autoridad competente.

ARTÍCULO 65.- Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaron en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos señalados en el contrato respectivo y en la legislación aplicable.

Para tal efecto los vicios que de los trabajos resulten deberán estar cuantificados en dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que en el término que determine la autoridad competente, inicie los trabajos de reparación de los defectos y vicios ocultos o bien exponga lo que ha su derecho convenga. Si

el fraccionador no manifiesta argumento alguno en su defensa, se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso alguno.

Los trabajos se garantizarán durante un plazo de doce meses por el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, por lo que previamente se hará una visita de inspección y en su caso la recepción de los mismos.

Una vez transcurridos doce meses a partir de la fecha de recepción de los trabajos, la autoridad municipal ordenará la cancelación de la garantía.

El cobro de las fianzas citadas en el artículo anterior se harán efectivas, previo requerimiento al fiado, notificación a la institución afianzadora y liquidación formulada por el monto de las obligaciones exigibles, remitiendo el expediente a la Tesorería Municipal para el cobro de la fianza.

Artículo 66.- La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o del desarrollo en condominio deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título legalmente expedido, y que cuente con la autorización para actuar como responsable de la obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio, para lo cual deberá expresar su consentimiento escrito.

Artículo 67 - El Ayuntamiento o la autoridad competente tendrá la facultad de designar inspectores técnicos que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren del cumplimiento de las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento.

La autoridad competente contará con registro en protocolo que al efecto se establezca, con el objeto de llevar una bitácora de obra.

Artículo 68.- Los fraccionadores deberán observar las indicaciones que les haga la autoridad competente y tendrán derecho a recurrir las determinaciones que impliquen modificaciones al proyecto autorizado.

**TITULO OCTAVO
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL
FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS**

**CAPITULO I
DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

Artículo 69.- Para los efectos de la presente Ley, el fraccionador estará obligado a:

I.- Concluir las obras de urbanización del fraccionamiento y las de equipamiento urbano que esta Ley especifica;

II.- Ceder a título de donación gratuita y en un solo predio dentro del fraccionamiento, el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento señala la presente ley, para las superficies destinadas a áreas ecológicas, mercados, escuelas, puestos de policía, obras hidráulicas sanitarias y de saneamiento u otros servicios públicos similares de conformidad con lo expresado en la licencia respectiva.

El cálculo de la superficie neta de donación se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas, incluyendo camellones y banquetas.

En el caso de que el fraccionamiento se localice en dos o más municipios las donaciones se harán proporcionalmente de acuerdo al Dictamen que para tal efecto emita la Comisión de Conurbación.

III.- Otorgar las fianzas que establece la presente Ley;

IV.- Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado; y

V.- Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables.

Artículo 70.- Corresponderá a la autoridad municipal localizar el terreno que le debe ser donado, el cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Que físicamente se encuentre libre y no esté sujeto a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas;

II.- Tener frente a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento;

III.- Tener una ubicación, que permita su utilización; y

IV.- Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble.

La selección de éstos deberá considerar las necesidades de los usuarios del propio fraccionamiento o a las de la zona donde éste se ubique o las establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

Artículo 71.- Para el caso de fraccionamientos habitacionales de conformidad con lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano y las

políticas de consolidación de Centros de Población del municipio, el fraccionador deberá:

I.- Donar a título gratuito al Ayuntamiento, el 20% de la superficie neta de los fraccionamientos;

II.- Destinar por cada lote previsto en el fraccionamiento, el equivalente al 15% de la superficie para áreas verdes;

III.- Construir y destinar los espacios necesarios para las obras de abastecimiento, regulación potabilización, almacenamiento de agua, así como sus bombeos y rebombeos, la recolección de aguas residuales, bombeos y rebombeos de aguas negras y el saneamiento; mismas que serán entregadas al organismo operador de los servicios de agua;

IV.- Dotar los espacios necesarios para áreas comerciales y recreativas, proporcionales a los tipos y las características del fraccionamiento, de acuerdo a lo que estipule esta Ley y el reglamento respectivo; y

Artículo 72.- En los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales de tipo residencial, la donación comprende el 15% de la superficie neta de los mismos.

Artículo 73.- En los fraccionamientos agropecuarios la donación de terreno equivaldrá al 15% de la superficie neta del fraccionamiento.

Artículo 74.- En los fraccionamientos comerciales o industriales, la donación equivaldrá al 20% de la superficie neta del fraccionamiento; asimismo el fraccionador construirá a su cargo y entregará al Ayuntamiento respectivo, un área deportiva, en una proporción de 1 metro cuadrado de área efectiva de juego por cada 125 metros de superficie total del fraccionamiento, debiendo por lo menos

construir el equipamiento mínimo que corresponda.

Estas obras podrán ser construidas por el fraccionador en predios distintos al del fraccionamiento, cuando así lo considere conveniente el Ayuntamiento; siempre y cuando se ubique en el mismo centro de población, y sus características físicas sean similares al predio en que se proyecte construir el fraccionamiento respectivo.

CAPITULO II DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES O AREAS PRIVATIVAS

Artículo 75.- En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los terrenos o inmuebles en condominio, los propietarios de los lotes sin construcción en los centros de población, procurarán cercar su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general de las áreas verdes de los mismos.

Artículo 76.- Los adquirentes de los lotes de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en condominio,, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la fracción XV del artículo 67 de la presente ley.

Artículo 77.- Los adquirentes de lotes en términos de la legislación aplicable, en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en condominio, podrán constituirse en una asociación de colonos, la que deberá

contar con su propio reglamento. El acta constitutiva y el reglamento de referencia deberán inscribirse ante la autoridad municipal.

La asociación de colonos de un fraccionamiento tendrá derecho a solicitar ante las autoridades competentes, la regularización del fraccionamiento en que residen, cuando éste se encuentre funcionando sin que cuente con la autorización correspondiente.

TITULO NOVENO DE LA PREVENTA, VENTA, ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO

CAPITULO I DE LA PREVENTA

Artículo 78.- Los fraccionadores podrán obtener permiso de preventa de lotes, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

I.- Haber obtenido la licencia definitiva de fraccionamiento;

II.- Haber cumplido con las obligaciones señaladas en el artículo 75 de la presente Ley;

III.- Tener un avance mínimo del 30% del presupuesto erogado en las obras de urbanización; y

IV.- Otorgar fianza de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 79.- La resolución que niegue la autorización para la preventa del fraccionamiento deberá fundarse y motivarse.

Artículo 80.- La autorización para la preventa de los lotes del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I.- Los datos de la licencia definitiva de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; las fechas de publicación de la misma en el Periódico Oficial del Estado y en un el diario de mayor circulación en el Estado, los datos de la escritura publica en que se efectuó la afectación del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información si sobre el otorgamiento de la licencia de fraccionamiento se presentaron inconformidades de terceros, y el sentido de su resolución;

II.- La descripción de las obras a efectuar y los plazos en que deberán de quedar concluidas las mismas, y

III.- La relación de fianzas que el fraccionador hubiere otorgado para avalar la construcción de las obras, especificando plazos, montos, vigencia, y en su caso el nombre de la institución afianzadora.

Artículo 81.- La autorización para efectuar la preventa de los lotes de los fraccionamientos se podrá suspender temporal o definitivamente, según la gravedad del caso, por las siguientes causas:

I.- Por el retraso en mas del 10 % del programa de obra autorizado;

II.- Por no cumplir con las especificaciones autorizadas en el este capítulo; y

III.- Por no brindar en su oportunidad los servicios al fraccionamiento.

IV.- Por no brindar con oportunidad los servicios ofertados al adquiriente

CAPITULO II DE LA VENTA

Artículo 82.- Para poder vender al público los lotes o áreas privativas de un fraccionamiento, excepción hecha de la preventa, el fraccionador deberá:

- I.- Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;
- II.- Obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;
- III.- Presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento;
y
- IV.- Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

CAPITULO III DE LA ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO

Artículo 83.- Los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con autorización para escriturar, misma que será expedida por la autoridad municipal correspondiente en donde conste:

- I.- Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles.
- II.- Los datos de identificación de la licencia definitiva del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;

III.- Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad y condominio;

IV.- Para el caso de autorización de preventa, la aceptación formal del fraccionador de obligarse a ejecutar las obras de urbanización y equipamiento urbano, con sujeción estricta al proyecto definitivo del fraccionamiento y a las especificaciones relativas, así como de finiquitar las obras en los términos establecidos, y demás que establezca esta Ley;

V.- Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales; y

VI.- Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

El otorgamiento de la escritura pública a la que se refiere este artículo será a costa exclusiva del fraccionador.

Artículo 84.- Será responsabilidad de los registrados públicos, en el Estado, inscribir los testimonios de las escrituras a que se refiere este capítulo que no reúnan los requisitos antes mencionados; teniendo la obligación en el caso de la presentación de dichos testimonios que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta ley, de negar su registro.

Artículo 85.- Son nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados con violación de este capítulo declarada por autoridad judicial, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador,

conforme a este ordenamiento, así como de las responsabilidades civiles y penales en que haya incurrido.

TITULO DECIMO DE LA MUNICIPALIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO UNICO

Artículo 86.- El fraccionador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, solicitará a la autoridad competente la municipalización correspondiente. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente.

Para tal efecto el fraccionador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente.

La autoridad competente determinará el plazo para emitir la resolución que corresponda, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 87.- Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento. Mientras no se realice este trámite la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador.

A la solicitud de municipalización, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

I.- Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;

II.- Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;

III.- Original o copia de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;

IV.- La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

V.- Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y

VI.- Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

La autoridad competente revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la recepción de la solicitud.

Artículo 88.- La autoridad competente, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

Para otorgar la constancia de municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de las fianzas que garanticen por un año la calidad de las obras ejecutadas, previstas en el artículo 80 de esta Ley. Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, la cual acusará recibo de la documentación recibida.

Si de la evaluación de la documentación o de la verificación de las obras, se concluyera la imposibilidad de otorgar la municipalización del fraccionamiento, deberá de notificarse la resolución al solicitante, fundando y motivando la negativa.

Artículo 89.- Cuando se emita resolución negativa por considerar que las obras entregadas no fueron concluidas, el Ayuntamiento deberá indicar si se trata de problemas menores que no afecten el funcionamiento del fraccionamiento. En este caso, el fraccionador podrá solicitar que la entrega de las obras se apruebe mediante el otorgamiento de una fianza suficiente para la terminación de la obra, la que será cancelada una vez que se terminen las obras faltantes.

En este supuesto, la terminación de la obra no podrá exceder del plazo concedido. El Ayuntamiento otorgará la constancia de municipalización de las obras, tan pronto éstas hubieren sido concluidas a satisfacción y se hubiere cumplido con la constitución de la fianza correspondiente.

Artículo 90.- La constancia de municipalización del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I.- Los datos de la licencia de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información sobre las inconformidades que en su caso se hubieren presentado y el sentido en que fueron resueltas;

II.- La descripción de las obras efectuadas;

III.- La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

IV.- De haber existido preventa, la autorización para la misma y la descripción de las garantías que se hubieren constituido al respecto;

V.- La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos, montos, vigencia, y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma, y

VI.- La fecha a partir de la cual el Ayuntamiento se hará cargo de la prestación de los servicios públicos.

Artículo 91.- La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Municipio comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos. El municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, a menos de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio horizontal.

Artículo 92.- El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán las autoridades competentes, el fraccionador y el Comité o asociación de colonos, si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento.

Tratándose de la transferencia de los bienes inmuebles destinados a la

prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el organismo operador del servicio deberá emitir su anuencia y recepcionar dichos bienes.

Artículo 93.- El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicio públicos y sociales que hubieren sido previstos. Asimismo hará del conocimiento de las oficinas de correos y telégrafos, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

Artículo 94.- En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se les de otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, y procurando destinarlos provisionalmente como áreas ecológicas.

Artículo 95.- El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, los bienes a que se refiere el artículo, así como los servicios u obras de equipamiento, y hacerse cargo de su operación, mediante convenio suscrito con el fraccionador, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

Artículo 96.- El Ayuntamiento tramitará a costa del solicitante la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado.

TITULO DECIMO PRIMERO DE LAS NOTIFICACIONES Y TÉRMINOS

Artículo 97.- Las notificaciones que deban realizarse con motivo de la aplicación de la Ley, se efectuarán dentro de los tres días siguientes en que se dicten las resoluciones que las prevengan, cuando la Ley no dispusiere otra cosa. Las notificaciones se harán:

- I.- Personalmente a los interesados;
- II.- Por oficio a las autoridades en su domicilio oficial; y
- III.- Por correo certificado, en el domicilio que hubiesen designado en su primer escrito.

Artículo 98.- Serán notificadas personalmente en el domicilio de los interesados:

- I.- Las infracciones en que hayan incurrido, así como las sanciones que se les impongan con motivo de las mismas;
- II.- Los requerimientos o prevenciones que se les formulen, y
- III.- Las resoluciones definitivas.

Artículo 99.- La primera notificación se hará personalmente al interesado, o a su representante o mandatario, en el domicilio designado. No encontrándolo el notificador, le dejará citatorio para hora fija, dentro de las veinticuatro horas siguientes; y si no se espera se hará la notificación por cédula.

El citatorio se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado, o a cualquier otra persona que viva en la casa, después de que el notificador se haya cerciorado de que vive ahí la persona que debe ser notificada; si la notificación se hace en el domicilio señalado para oír notificaciones, el notificador entregará el citatorio a la persona que viva o se encuentre en el mismo. El citatorio contendrá la síntesis de la resolución que deba notificarse.

En la cédula de notificación se hará constar la fecha y hora en que se

entregue, el nombre y apellido del promovente, la autoridad que emitió el acto, la determinación que se manda notificar, y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, recogándole la firma. Si ésta no supiere o no quisiere firmar, se hará constar en la razón que se asiente del acto.

La cédula se entregará a los parientes o empleados del interesado, o a cualquier otra persona que viva en el domicilio, o se encuentre en el domicilio destinado para oír notificaciones. Si ninguna persona quisiera recibir la cédula se fijará en la puerta, asentándose razón de tal circunstancia.

Artículo 100.- Las notificaciones surtirán sus efectos de la manera siguiente:

I.- Las que se hagan a las autoridades responsables, desde la hora en que hayan quedado legalmente hechas;

II.- Las que se hagan de forma personal, en la fecha y hora en que se realizaron, y

III.- Desde el día siguiente al de la notificación por cédula o por correo certificado, en los demás casos.

Artículo 101.- Las notificaciones que no fueren hechas en la forma que establecen las disposiciones precedentes, serán nulas. La parte afectada podrá pedir la nulidad a que se refiere este artículo, antes de dictarse la resolución definitiva en el expediente que haya motivado la notificación cuya nulidad se pide, así como la reposición del procedimiento, desde el punto en que se incurrió en la nulidad.

El incidente de nulidad se sustanciará en una sola audiencia, en la que se recibirán las pruebas del perjudicado, y se dictará la resolución que fuere

procedente.

**TITULO DECIMO SEGUNDO
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEL
RECURSO DE REVISION ADMINISTRATIVA**

**CAPÍTULO I
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Artículo 102.- Las autoridades y sus órganos auxiliares tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección a las obras en construcción de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y lotificaciones de terrenos, así como en los desarrollos en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumplan con las disposiciones previstas por esta Ley y su reglamento.

Artículo 103.- Se consideran medidas de seguridad las acciones encaminadas a evitar los daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público. Son de inmediata ejecución, tendrán carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan.

Artículo 104- Para los efectos de esta Ley se considerarán como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;

III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV.- La demolición de construcciones;

V.- El retiro de instalaciones;

VI.- La prohibición de actos de utilización o aprovechamiento de maquinaria y equipo;

VII.- La advertencia pública sobre cualquier irregularidad o reuso en las actividades realizadas, y

VIII.- Cualesquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

En los casos de las fracciones III y IV se ejecutará la medida, previo dictamen pericial de la autoridad competente y audiencia de los afectados, de conformidad con el procedimiento que establezca el Reglamento de esta Ley, exceptuando los casos de riesgo inminente avalado por Protección Civil

El reglamento determinará los casos, requisitos y procedimientos para aplicar las medidas de seguridad, por las autoridades competentes.

CAPITULO II DE LAS SANCIONES

Artículo 105.- Las autoridades municipales que violen los preceptos de la presente ley, serán sancionados de conformidad con la Ley de la materia.

Artículo 106.- Los servidores públicos que violen lo establecido en esta Ley, serán sancionados con multa equivalente de 50 a 500 días de salario mínimo vigente en la localidad, la cual será impuesta por el órgano de control municipal. En caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo o cesados de las funciones, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 107.- En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado. Dicha nulidad deberá ser declarada por medio del recurso a que se refiere la presente ley.

Artículo 108.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios públicos; autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 81 de la presente ley y sin contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones.

Artículo 109.- Las infracciones a los preceptos de la presente Ley y a los reglamentos y disposiciones que de ella emanen, se sancionarán, previa audiencia del infractor, con:

I.- Multa de cien a diez mil veces el salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el 10% del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia la multa podrá duplicarse, y considerando la naturaleza y gravedad del asunto de que se trate podrá aplicarse la sanción que corresponda enumeradas en este artículo;

II.- Clausura definitiva a quien realice actos de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y lotificaciones de terrenos, así como de desarrollos en condominio, en predio ubicado en zona o área no permitida para tal

efecto, de acuerdo a lo establecido en los planes de desarrollo municipal y de declaratorias de uso de suelo, destino y reservas territoriales que emita el Ayuntamiento;

De igual manera procede la clausura definitiva cuando:

a) Se construya en contravención con el tipo de fraccionamiento o desarrollo autorizado por la autoridad municipal;

b) El infractor no hubiere cumplido en los plazos y condiciones de las medidas de seguridad, impuestos por la autoridad, y

c) En caso de reincidencia o desobediencia reiterada;

III.- Clausura temporal, al propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos en condominio, cuando se carezca de lo siguiente:

a) La licencia de fraccionamiento;

b) La autorización de lotificación en los términos de esta Ley, o

c) El permiso de preventiva correspondiente.

IV.- Suspensión de las obras cuando no se ajusten a los Programas de Desarrollo Urbano y a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza, de urbanización y licencia de obra, de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado;

V.- La revocación de las licencias, autorizaciones y permisos y la intervención de la empresa cuando haya reincidencia en el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos, en el caso de venta de lotes;

VI.- La cancelación del registro de profesionistas en los padrones de Directores responsables de obra o corresponsables correspondientes, cuando el responsable de la obra de que se trate reincida en el incumplimiento de las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia;

VII.- El arresto hasta por treinta y seis horas, cuando el responsable o propietario del lugar objeto de una visita de inspección, se niegue a facilitar el acceso o a proporcionar los informes que le sean solicitados por la autoridad municipal o el inspector correspondiente, y

VIII.- Multa de trescientos a diez mil veces el salario mínimo vigente en el Estado, al que realice actos de promesa o traslativos de dominio de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente, independientemente de las acciones legales que ejerza el o los afectados.

Artículo 110.- Para la imposición de sanciones, se deberá atender a la gravedad de la infracción, a los daños que ésta cause al desarrollo urbano y al ordenamiento ecológico, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble objeto de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiere.

Artículo 111.- Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

Artículo 112.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización, o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, fraccionadores, constructores o poseedores.

Artículo 113- Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

Artículo 114.- Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, será oído el infractor en procedimiento instaurado ante el Presidente Municipal o la autoridad competente, que se iniciará citándolo para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, concediéndole un término de quince días hábiles para que ofrezca por escrito las pruebas de defensa. La resolución fundada y motivada, deberá emitirse en un término de diez días hábiles.

Artículo 115.- Serán considerados nulos previa declaración judicial, todos los trámites jurídicos que celebre el fraccionador, que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

I.- Que no se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización y que éstas hayan sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley, salvo que se trate de las preventas establecidas en el artículo 107, y

II.- Que la aprobación de las obras de urbanización se hubiere publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 116.- Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las irregularidades descubiertas, para que se apliquen las medidas de seguridad y/o sanciones correspondientes. En caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, se hará efectiva la fianza o fianzas a que se refiere esta Ley, y se ejecutarán acorde a lo que establece la Ley de Obra

Pública, las reparaciones y la obra completa si fuere necesario.

Para dictar la resolución que corresponda, el Ayuntamiento deberá conceder derecho de audiencia al presunto infractor.

Artículo 117.- Tratándose de violaciones al proyecto definitivo, que no sean graves o sustanciales, se impondrá a los infractores una sanción equivalente a 10 a 100 días de salario mínimo vigente en la localidad.

Artículo 118.- Será nula la división y subdivisión de lotes en fracciones menores a las señaladas en los programas de desarrollo urbano, o en las disposiciones legales correspondientes, según el caso, así como las operaciones de traslación de dominio que se hubieren realizado sobre dichas fracciones.

Artículo 119.- Cualquier infracción no prevista en el presente Capítulo, será sancionada administrativamente con multas que no sobrepasen el equivalente de los 500 días de salario mínimo vigente de la localidad, que deberán ser enteradas a la unidad administrativa correspondiente.

Artículo 120.- Las sanciones a las que se refiere esta Ley se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que corresponda.

TITULO DECIMO TERCERO DEL RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN

Artículo 121.- Procede el recurso de Administrativo de Revisión; contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, su Reglamento y disposiciones que de ella emanen.

Artículo 122.- Para los efectos del presente capítulo, la Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el Recurso.

Artículo 123 - El Recurso de Revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

Artículo 124 El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

- I.- El órgano administrativo a quien se dirige;
- II.- El nombre y domicilio del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones;
- III.- El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV.- La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto;
- V.- Los agravios que le causan; y
- VI.- Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas, en ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de

negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos.

En caso de que el recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a se refieren las fracciones anteriores, la autoridad que conozca del recurso lo requerirá para que un término de tres días subsane tales omisiones, en caso de no hacerlo se desechará por notoriamente improcedente.

Artículo 125.- Interpuesto el recurso y recibida en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios.

Para el caso de existir tercero interesado perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, aplicable supletoriamente en lo no previsto en esta Ley, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga;

Artículo 126.- La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer estando facultada para requerir, los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos, si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente, dichas copias;

Transcurrido el término a que se refiere la fracción VIII de este artículo, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, y concluida se ordenará se pase el expediente para dictar la resolución que corresponda; aplicándose supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Puebla, en cuanto a las reglas generales de las pruebas y a la valorización de las mismas; y

Artículo 127.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I.- Lo solicite expresamente el recurrente;

II.- No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;

III.- Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas prevista en el Código Fiscal del Estado; y

IV. - En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía bastante a favor de la Tesorería Municipal que corresponda para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de los recursos con facultad discrecional para fijar el monto de la garantía a otorgar.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los tres días hábiles siguientes a su interposición.

Artículo 128.- Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios establecidos por Ley.

Artículo 129.- El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

I.- No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, o esta no se acredite legalmente;

II.- No sea presentado en el término concedido por esta Ley, por resultar extemporáneo;

III. - Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por la fracción XI del artículo 155 de la presente Ley y no de cumplimiento; y

IV.- Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

Artículo 130.- Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

I.- El promovente se desista expresamente de su recurso; y

II.- Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado;

Artículo 131- La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

Artículo 132.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios, hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo examen de dicho punto.

La autoridad, examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión planteada.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en el plazo que establezca la autoridad dependiendo de la magnitud del acto o procedimiento.

Artículo 133- Cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Secretaría o el Ayuntamiento y que contravengan las disposiciones de esta Ley, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el recurso Administrativo de Revisión a que se refiere este capítulo, en contra de los actos administrativos correspondientes.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado, con fecha veinte de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

CUARTO.- Los ayuntamientos en el ámbito de sus jurisdicciones expedirán los reglamentos de esta Ley, según corresponda, dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

La Secretaría deberá apoyar a los ayuntamientos en la elaboración de sus reglamentos, y emitirá su opinión sobre los anteproyectos que se le presente, dentro de los 15 días siguientes a que se le requiera.

QUINTO.- En tanto no se expidan los Reglamentos, Acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo

que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

SEXTO.- Los recursos y demás trámites pendientes de resolución administrativa o técnica, se resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

SEPTIMO.- Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, tendrán la obligación de vigilar, denunciar y detener la construcción o conformación de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, lotificaciones, fusiones, segregaciones y desarrollo en condominio, en contravención de la presente ley.

OCTAVO.- Los asuntos relacionados con autorizaciones, licencias, procedimientos y constancias de compatibilidad, que se encuentren en trámite en la Secretaría, seguirán tramitándose hasta su conclusión.

Se reconoce plena validez a las autorizaciones y constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la legislación que se deroga, durante la vigencia que le corresponda.

A T E N T A M E N T E
“SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO”
HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, 17 DE JULIO DE 2003

COMISION DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DIP. JOSE DE JESUS VAZQUEZ GARCIA
P R E S I D E N T E

DIP. HUMBERTO VAZQUEZ ARROYO
M I E M B R O

DIP. MARIO ALBERTO MONTERO SERRANO
M I E M B R O

DIP. GUSTAVO DIAZ ORDAZ CASTAÑON
M I E M B R O

DIP. JOSE GUADALUPE RUIZ CONTRERAS
M I E M B R O

DIP. MARIA LEONOR A. POPOCATL GUTIERREZ
M I E M B R O

Esta hoja de firmas corresponde a la Iniciativa de Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.