



Gobierno del Estado de Morelos

Consejería Jurídica

REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES DEL ESTADO DE MORELOS

Fecha de Aprobación	1979/04/13
Fecha de Publicación	1979/04/13
Vigencia	1979/04/14
Expidió	Armando León Bejarano Valadez, Gobernador Constitucional.
Periódico Oficial	2904 Alcance

Observaciones Generales.- Abroga el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de Morelos de 1965/12/31 POEM No. 2217 de 1966/02/09.

Abroga el Reglamento de la Comisión Reguladora de Fraccionamientos del Estado de Morelos de 1977/07/13 POEM No. 2818 de 1977/08/17.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Este Reglamento establece las normas conforme a las cuales el Jefe del Ejecutivo provee en la esfera administrativa a la exacta observancia de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, de 1978/12/30 POEM No. 2901 de 1979/03/23.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamento se denominarán: a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales, como "La Ley"; a la Comisión Reguladora de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales, como "La Comisión Reguladora" o sólo "La Comisión"; al Director General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales, como "El Director". Las demás Leyes, Reglamentos, Autoridades, Comisiones o Instituciones relacionadas se designarán con su nombre completo o con la abreviatura de cada una reconocidas por la generalidad.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 3.- La Ley y este Reglamento son de orden público por razón de regular, conforme a las disposiciones constitucionales que establecen las diferentes atribuciones de los Poderes del Estado, las actividades relativas a fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales constituidos y que se constituyan en el territorio del mismo; sus preceptos son obligatorios tanto en su aplicación por parte de las Autoridades correspondientes como en su acatamiento por parte de las personas que se encuentren dentro de los supuestos previstos por esos ordenamientos.

Son de interés social, porque representan el desarrollo ordenado de actividades en que la colectividad morelense se ve afectada en sus aspectos económico y cultural, de vivienda, de seguridad, salubridad y tranquilidad generales; señala las responsabilidades de los propietarios y realizadores de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, así como la obligación de la Administración Pública de exigir esas responsabilidades y proteger y estimular las acciones correspondientes para beneficio de la población.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

**CAPÍTULO II
DE LAS AUTORIDADES
SECCIÓN PRIMERA
NOMBRAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN REGULADORA**

ARTÍCULO 4.- El Gobernador del Estado, dentro de los quince primeros días de cada año nombrará a los vocales que junto con él formarán la Comisión Reguladora que establece la Ley, o ratificará alguno o todos los nombramientos hechos con anterioridad. Asimismo podrá nombrar a su representante personal ante dicha Comisión, sin perjuicio de que asista a aquellas sesiones que estime conveniente o necesario presidir personalmente.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 5.- El domicilio de la Comisión será la Ciudad de Cuernavaca pudiendo, en casos necesarios, designar Delegados o Comisionados transitorios o definitivos en alguno de los Municipios del Estado.

Los Delegados o Comisionados transitorios son aquéllos encargados de atender o tramitar uno o más asuntos, específicamente determinados por la Comisión. Una vez cumplidos dejará de surtir efectos el nombramiento.

El nombramiento de Delegados o Comisionados permanentes corresponde al Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 6.- La Comisión Reguladora será instalada en la primera sesión ordinaria de cada año por el Jefe del Ejecutivo, quien la presidirá. En esa misma Sesión se designará al Vocal encargado de tramitar el recurso de revisión que establece el Artículo 123o., Fracción II de la Ley. Asimismo serán designadas por

el C. Gobernador las personas que fungirán como Auxiliares o Asesores de la Comisión conforme a lo dispuesto por el Artículo 12o. del mismo ordenamiento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 123 Fracción II y al Artículo 12 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 7.- La Comisión sesionará ordinariamente el tercer miércoles de cada mes sin que se requiera convocatoria para el efecto; señalándose desde la primera sesión del año, el día y la hora en que se realizarán las sesiones cuando se acuerde cambiar los anteriores.

Las sesiones extraordinarias requerirán convocatoria previa y por escrito, que expedirá el Secretario de Actas por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación, por acuerdo del C. Gobernador o su representante personal ante la Comisión, cuando se trate de asuntos urgentes y con especificación de los que vayan a tratarse. En cada sesión extraordinaria no podrán tratarse más de dos asuntos específicos y los asuntos generales que sean de mero trámite.

Si hubiere más de dos casos urgentes de fondo, se citará a los miembros de la Comisión a otra sesión extraordinaria dentro de las setenta y dos horas siguientes o para la ordinaria si ésta ha de llevarse a cabo dentro de los cinco días próximos. En estos casos no se expedirá convocatoria y bastará la citación que se haga en la sesión extraordinaria que se acuerde.

ARTÍCULO 8.- Al abrirse cada sesión, el Presidente de la Comisión o su representante comprobará la existencia de quórum, el que se formará en los términos del Artículo 8o, de la Ley. El Secretario dará a conocer la orden del día o relación de asuntos que deban tratarse. Se redactará con precisión el acuerdo que recaiga sobre cada asunto, el que será transcrito en el Libro de Actas debidamente enumerado.

El acta deberá firmarse por los miembros de la Comisión que asistan a la sesión y el acuerdo o acuerdos serán acatados por todos aún cuando no hubiesen asistido.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 8 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 9.- En caso de no existir quórum Legal el Presidente de la Comisión o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice dentro de las setenta y dos horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima, sin perjuicio de que por la importancia de los mismos asuntos se cite a sesión extraordinaria. El Secretario hará los citatorios para llevar a efecto la ordinaria o formulará convocatoria para la fecha que se ordene si se trata de sesión extraordinaria.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA COMISIÓN REGULADORA

ARTÍCULO 10.- Para establecer los objetivos, políticas, procedimientos, requisitos y programas que corresponden a la Comisión Reguladora en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, los acuerdos relativos

se tomarán únicamente en sesión y llenando los requisitos que señala el Capítulo anterior. Por tanto, serán nulos los acuerdos y cualquier decisión que se tome individualmente por un vocal o el Director General, cuando sean de la competencia de aquella como órgano colegiado.

ARTÍCULO 11.- La Comisión, para emitir los acuerdos o tomar las decisiones sobre los puntos a que se refiere el Artículo anterior recabará previamente los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos de juicio que sean necesarios para garantía de que el acuerdo o decisión está dado de conformidad con lo que dispone la Ley y este Reglamento, con las demás Leyes y Reglamentos que tengan relación, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y con los Municipales correspondientes.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, y a la Ley de Desarrollo Urbano y al Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 12.- En lo que hace a los procedimientos especiales, la propia Comisión determinará si es necesario establecerlos mediante otro u otros Reglamentos, o por medio de manuales o circulares para la adecuada aplicación de la Ley. Cuando se trate de Reglamentos el acuerdo será turnado al Jefe del Ejecutivo para que en uso de sus facultades los expida. Si se trata de manuales o circulares la propia Comisión los expedirá.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 13.- La Comisión podrá revocar sus propias decisiones o acuerdos cuando medie cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I.- Que se afecte gravemente el interés público o social;
- II.- Que la decisión o acuerdo haya sido consecuencia de error en los elementos sustanciales del bien u objeto sobre el que recayó;
- III.- Que la Comisión haya sido inducida a tomar su decisión o acuerdo mediante documentación o pruebas falsas;
- IV.- Que la resolución o acuerdo esté fundado en una disposición legal que la haga improcedente o sea contra disposición expresa;
- V.- Por resolución ejecutoria de la autoridad jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 14.- Para proceder a la revocación a que se refiere el Artículo anterior serán aplicables las siguientes reglas:

- I.- La revocación sólo podrá ser solicitada por cualesquiera de los miembros de la Comisión o por el Director General, dentro de los dos años siguientes al día en que se emitió la resolución o acuerdo;
- II.- Únicamente se revocarán las decisiones o acuerdos que no afecten derechos legalmente adquiridos por los particulares, anteriores a la fecha de la misma resolución o acuerdos;
- III.- Al hacerse la solicitud de revocación, que será por escrito, se señalará con toda precisión la causa o causas en que se funda dentro de las contenidas en el Artículo anterior;

IV.- El Director procederá a recabar dentro de los treinta días siguientes las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación e integrará el expediente respectivo;

V.- La revocación será sometida como un punto de la orden del día en la siguiente sesión ordinaria, después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas;

VI.- La resolución revocatoria determinará los efectos de la misma cuando lo requiera en forma especial;

VII.- La resolución se transcribirá en el libro de actas. Además, se asentará como nota marginal en el Libro en que conste la resolución o acuerdo revocado;

VIII.- Fuera del caso previsto en la Fracción IV del Artículo anterior, no procederá la revocación si no se recaban las pruebas dentro del término señalado.

ARTÍCULO 15.- Las decisiones y acuerdos de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los vocales presentes. El Presidente de la misma tendrá voto de calidad en caso de empate.

SECCIÓN TERCERA DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN

ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobernador del Estado establecer las políticas conforme a las cuales se realizarán las actividades relativas a la aprobación, autorización, establecimiento, desarrollo, mantenimiento, ampliación y formas de aprovechamiento así como la división, lotificación, relotificación, fusión, ampliación y modificación de los fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales y de los terrenos urbanos o por urbanizar dentro del Estado.

ARTÍCULO 17.- En el ejercicio de las acciones a que se refiere el Artículo anterior, el Jefe del Ejecutivo vigilará la exacta aplicación de las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y en todo lo que se refiere a las materias que regulan, se tomarán en cuenta las Leyes: de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, de Planificación y de Zonificación, el Plan Estatal y los Municipales de Desarrollo Urbano así como todas aquellas Leyes y disposiciones que tengan relación con las mismas, las que se harán efectivas por conducto de la Comisión Reguladora y por la Dirección General en su caso.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, a la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado; a la Ley de Planificación y Zonificación del Estado y al Plan Estatal de Desarrollo.

ARTÍCULO 18.- Los principales objetivos que la Ley establece y que han de tomarse en consideración por la Comisión Reguladora, la Dirección General y las demás autoridades relacionadas son:

I.- Procurar el desarrollo equilibrado de la población del Estado por el uso justo y apropiado de la superficie a través de las actividades a que la Ley se refiere;

- II.- Impulsar iniciativas económicas con función social por medio de la construcción de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales;
- III.- Impulsar iniciativas individuales o colectivas tendientes a proveer de vivienda a los distintos sectores de la población en las mejores condiciones económicas, higiénicas y sociales;
- IV.- Proveer el óptimo aprovechamiento de las superficies disponibles garantizando el derecho de propiedad y la posesión legal, pacífica y segura de las mismas superficies;
- V.- Obtener una distribución adecuada de los centros de población del Estado buscando dotarlos de la infraestructura y servicios públicos generales, de seguridad, comodidad y estética;
- VI.- Expedir las aprobaciones y autorizaciones para la construcción y funcionamiento de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, dentro de los requisitos y limitaciones legales;
- VII.- Incorporarse al sistema nacional en materia de vivienda y aprovechamiento del territorio;
- VIII.- Respetar la autonomía municipal y apoyarla en el desarrollo urbano;
- IX.- Eliminar obstáculos en el desarrollo y urbanización del Estado de Morelos;
- X.- Incrementar con todo ello y en forma concomitante los ingresos públicos del Estado, para proveer a la satisfacción de las necesidades colectivas y los servicios generales que como Entidad le corresponden.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero y la Fracción I remiten a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 19.- Los requisitos para el otorgamiento de aprobación de proyectos o de la autorización definitiva para la construcción y operación de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, serán los que se establecen para cada caso en el capítulo correspondiente de la Ley y de este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 20.- En los casos en que la Comisión determine la necesidad de ocupar superficies de terreno para el cumplimiento de sus atribuciones se procurará, ante todo, obtenerlos mediante convenios gratuitos u onerosos celebrados con sus propietarios o con las Autoridades correspondientes cuando éstas sean titulares del derecho de propiedad o la posesión del o de los predios que se requieran.

En los convenios se precisarán los derechos y las obligaciones de cada parte.

ARTÍCULO 21.- Si las superficies requeridas no se obtuvieren mediante convenio se recurrirá a la expropiación por causa de utilidad pública, para proveer a la satisfacción de las necesidades que estén debidamente justificadas para el desarrollo de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, conforme a las siguientes reglas:

- I.- Se ajustará a los procedimientos establecidos por la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública vigente en el Estado;

II.- Se requerirá acuerdo expreso de la Comisión proveído en la sesión correspondiente, a solicitud de la misma o de los propietarios o constructores de las obras para iniciar los trámites;

III.- Únicamente se podrán expropiar las superficies de terreno necesarias, en los siguientes supuestos:

a).- La construcción, conservación o ampliación de servicios públicos adyacentes o complementarios;

b).- La apertura, ampliación o alineamiento de calles o la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para el acceso o para facilitar el tránsito;

c).- La construcción de obras para la captación, abastecimiento o depósito de agua potable o de riego en su caso; el depósito de aguas negras o jabonosas así como aquellas que se requieran para la potabilización o tratamiento de las mismas;

d).- La construcción de obras para el saneamiento o para impedir la transmisión de enfermedades, plagas, epidemias, epizootias, inundaciones, incendios, polvos, emanaciones tóxicas o venenosas, olores fétidos o molestos y en general, de aquellas obras necesarias para regular o mejorar el medio ambiente o ecológico;

e).- Las demás que a juicio de la Comisión se requieran para establecer, mejorar o preservar la seguridad, salubridad y la tranquilidad, o cualesquiera de las previstas en el Artículo 2o. de la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública y que tengan relación con el desarrollo apropiado de fraccionamientos, condominios o conjuntos habitacionales;

IV.- Cuando la expropiación de terrenos o la celebración de convenios para adquirirlos sea solicitada por los propietarios o constructores de las obras a que se refiere la Ley y no sea de la exclusiva incumbencia de la Administración Pública realizarlas a juicio de la Comisión, la indemnización o costo de los terrenos y construcciones en su caso expropiados, serán a cargo de los propietarios o constructores;

V.- El Decreto Expropiatorio o el Convenio si lo hubiere, para la adquisición de terrenos o construcciones para beneficio de los fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales o de los vecinos en general, así como el avalúo que determine el monto de las indemnizaciones o pagos, se incorporarán al acto de autorización para que surtan todos los efectos legales que de ellos se derivan.

NOTAS:

VINCULACION.- La Fracción I remite a la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública.

La Fracción III inciso e remite al Artículo 2 de la Ley de Expropiación por Causas de Utilidad Pública.

La Fracción IV remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 22.- La Comisión, por conducto de su Presidente o por cualquiera de sus miembros que por disposición interna se le encomiende establecer relaciones constantes y será el órgano de coordinación con las autoridades federales, para la elaboración y ejecución de planes relacionados con fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales ajustándose, en lo esencial, al Decreto por el cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano expedido por el Jefe del Ejecutivo Federal el 12 de mayo de 1978 y a las Leyes, Decretos y disposiciones que de él emanen.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Plan Nacional de Desarrollo Urbano de 1978/05/12.

ARTÍCULO 23.- Toda persona interesada puede solicitar copia certificada de los documentos, resoluciones, acuerdos y constancias existentes en el archivo de la Comisión o la Dirección General, previo el pago de los derechos y con especificación del uso que se dará a ese documento, el que debe constar en la solicitud.

Al expedirse la copia certificada se asentará al pie de la misma la transcripción del uso que el petionario haya puesto en su solicitud y sólo será válida para ese efecto.

SECCIÓN CUARTA
DEL DIRECTOR GENERAL NOMBRAMIENTO, FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES
DE LA DIRECCIÓN GENERAL

ARTÍCULO 24.- El Director General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales es el secretario de actas y el órgano ejecutor de las decisiones y acuerdos de la Comisión Reguladora, además de tener atribuciones propias que ejercerá de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 25.- El nombramiento y remoción del Director General es facultad exclusiva del Jefe del Ejecutivo.

ARTÍCULO 26.- Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Director dispondrá de los elementos humanos y materiales que le fije el Presupuesto de Egresos o que en su caso acuerde el Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 27.- Como ejecutor de las resoluciones o acuerdos de la Comisión Reguladora, el Director General procederá con estricto apego a lo que aquélla disponga. Para el cumplimiento de atribuciones que le son propias obrará conforme a las disposiciones de la Ley y este Reglamento buscando de manera invariable la satisfacción plena del interés público que representa.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 28.- El Director General tiene, además de las atribuciones que le señala el Artículo 6o. de la Ley y en términos de la Fracción VII del mismo precepto, las siguientes:

- I.- Ser el órgano de relación y de coordinación con las autoridades estatales y municipales;
- II.- Representar a la Comisión en todos aquéllos asuntos que no hubieren sido encomendados a alguno de los vocales o a otra persona;
- III.- Recibir las solicitudes y documentación y tramitar los expedientes que se vayan a someter a la decisión o acuerdo de la Comisión;

IV.- Tramitar y resolver todas las solicitudes que se hagan sobre división, lotificación, relotificación, fusión, ampliación y modificación de elementos sustanciales de fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales así como de terrenos en general;

V.- Promover y coordinar las asociaciones de colonos o juntas de vecinos a que se refiere el Artículo 22o. de la Ley, conjuntamente con las autoridades estatales correspondientes;

VI.- Coadyuvar con la asociaciones de colonos o juntas de vecinos en las gestiones que hagan ante las autoridades a fin de mejorar los servicios públicos o el funcionamiento de las colonias, barrios, fraccionamientos o conjuntos habitacionales;

VII.- Tramitar y notificar el nombramiento que el Gobernador del Estado haga de asesores o consultores de la Comisión;

VIII.- Organizar y tener al día el catastro interno respecto de:

a).- Fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales;

b).- La división, fusión o modificación de terrenos;

c).- Los datos estadísticos sobre la población del Estado, distribución de la misma por distritos, ciudades, villas, pueblos, colonias, barrios y comunidades;

d).- El número y ubicación de los ejidos y comunidades agrarias así como los planos y documentos correspondientes;

e).- Una relación pormenorizada por lo menos en forma trimestral de los valores y precios de los terrenos, construcción, materiales y servicios de la construcción;

f).- El archivo de la Comisión y de la Dirección General;

g).- El inventario de los bienes materiales de que dispone;

h).- El personal que presta sus servicios, con especificación de los empleados de confianza y los que tienen base;

i).- Todos aquellos elementos y datos que sean necesarios para que la Comisión pueda emitir sus decisiones y acuerdos o los que el mismo Director emita;

IX.- Fijar, notificar y constatar que se hagan efectivas las sanciones, medidas de seguridad y multas que por Ley le corresponda imponer; y como órgano ejecutor, promover lo necesario respecto de las que imponga la Comisión;

X.- Nombrar y remover, previo acuerdo de la Comisión, a los inspectores y demás personal de confianza que esté al servicio de la Comisión o de la propia Dirección;

XI.- Todas las demás establecidas en la Ley y en este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite al Artículo 6 y a su Fracción VII de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

La Fracción V remite al Artículo 22 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

La Fracción XI remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 29.- Para el cumplimiento de las atribuciones que le corresponden, el Director General estará en constante comunicación con aquellas dependencias de la Federación, del Estado y de los Municipios en relación con los asuntos de que conoce; intercambiando los datos e informes que se requieran.

CAPÍTULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA DEL ANTEPROYECTO

ARTÍCULO 30.- La tramitación para aprobarse y en su caso autorizarse un fraccionamiento, se iniciará con la solicitud por escrito del interesado ante la Comisión Reguladora, por conducto de la Dirección General, a fin de que se le proporcione información sobre la factibilidad de establecerlo; especificando la forma, el tipo, el modo de ejecución del fraccionamiento, la población y el lugar de ubicación, los antecedentes del Registro Público de la Propiedad y la indicación de tramitarlo a nombre propio o de una persona jurídica, negociación o compañía mercantil.

ARTÍCULO 31.- Dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, la Dirección General comunicará al interesado si es factible o no la realización del fraccionamiento y lo instará a que presente un anteproyecto y los siguientes documentos:

I.- Plano de la poligonal del terreno en el que aparezcan las vías públicas con las que colinda, los derechos de paso de los servicios públicos, las superficies de terreno que sirvan para el paso natural de aguas y las servidumbres de paso que hayan de respetarse, todo con su respectiva anchura; debiéndose señalar, además, la colindancia con bienes de la Federación, del Estado o de Municipios vecinos o que deban declararse conurbados, las construcciones existentes y las áreas arboladas;

II.- Plano topográfico del o de los terrenos debidamente firmado por el propietario y el perito responsable;

III.- Plano de localización de los terrenos en la zona respectiva señalando la vialidad y las líneas maestras de servicios públicos;

IV.- La indicación sobre la factibilidad y costos aproximados de los suministros y descarga de los servicios públicos;

V.- El señalamiento sobre los alineamientos y límites de las propiedades, incluyendo las de propiedad pública;

VI.- Constancia de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, de que los terrenos en que se pretende establecer el fraccionamiento se ajusta a las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural y Municipal correspondiente. Este requisito lo llevará la autoridad.

VII.- La constancia de haber cubierto el pago de los derechos que establece la Ley de Hacienda del Estado.

NOTAS:

VINCULACION.- La Fracción VI remite al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, la Fracción VII a la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 32.- Si no existiera factibilidad de construir o establecer el fraccionamiento, la Comisión, por conducto del Director General, lo hará saber al solicitante por escrito y con expresión de las causas o razones legales para ello. El interesado puede interponer el recurso de revisión si considera que la resolución negativa lesiona sus intereses.

ARTÍCULO 33.- Satisfechos los requisitos a que se refiere el Artículo 31, la Dirección señalará, por acuerdo de la Comisión, los lineamientos generales a que se sujetará el proyecto definitivo, relativo a:

- I.- Las superficies y dimensiones aproximadas de los lotes o porciones para oferta al público y el número de los mismos, lo que dependerá de la forma, tipo y magnitud del fraccionamiento;
- II.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que pueda comprender el fraccionamiento;
- III.- La ubicación, longitud y anchura de las vías públicas para integración vial del fraccionamiento con las urbanizaciones y comunicaciones adyacentes;
- IV.- La ubicación de las superficies necesarias para las líneas maestras de servicios públicos, con sus respectivos derechos de paso;
- V.- Las áreas en que se ubiquen las superficies destinadas a servicios públicos;
- VI.- El área de donación al Gobierno del Estado, o la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya cuando se señale fuera del fraccionamiento;
- VII.- Las áreas destinadas a otros usos distintos del objeto principal del fraccionamiento.}

ARTÍCULO 34.- Cuando la solicitud se refiera a un fraccionamiento comercial o a la zona comercial de un fraccionamiento habitacional y se considere factible de establecer, además de señalarse los lineamientos generales a que se refiere el Artículo anterior, se deberá solicitar que se fijen las especificaciones a que remite el Artículo 52o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 52 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 35.- Si el fraccionamiento es industrial deberán preverse las especificaciones a que se refiere el Artículo 53o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite el Artículo 53 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 36.- Los solicitantes de granjas y establos, para establecerse, además de acreditar los derechos de propiedad o arrendamiento, o la concesión para el uso de terrenos ejidales o comunales, deberán llenar los siguientes requisitos:

- I.- Estar ubicados en zonas previstas dentro del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural;
- II.- Contar con una superficie de terreno no menor de un mil metros cuadrados para granjas y de cinco mil metros para establos;
- III.- Estar ubicados a una distancia no menor de quinientos metros de las zonas urbanas habitacionales o de los poblados;

IV.- Acreditar que contará con los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, instalaciones sanitarias incluyendo fosas sépticas o drenaje, lugares de descarga de aguas negras y jabonosas y los demás que a juicio de la Comisión sean necesarias;

V.- Contar con las instalaciones y servicios que se requieran para evitar la contaminación ambiental o ecológica, la transmisión de enfermedades a seres humanos y a animales;

VI.- Los demás que fije la Comisión.

NOTAS:

VINCULACION.- La Fracción I remite al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTÍCULO 37.- Tratándose de fraccionamientos campestres habrán de tomarse en cuenta los diversos tipos que establece el Artículo 57o. de la Ley para que en cada caso se fijen las especificaciones y lineamientos de acuerdo con la finalidad a que vayan a destinarse dichos fraccionamientos.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 57 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 38.- En el caso de los cementerios, por ser un servicio público cuya prestación corresponde originalmente a los Municipios, antes de solicitarse la concesión respectiva deberá preverse lo que ordenan los Artículos 60o., 61o., y 62o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a los Artículos 60, 61 y 62 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 39.- El anteproyecto formulado con base en los lineamientos generales que se den conforme a los Artículos anteriores, se presentará ante la Comisión Reguladora, a la cual corresponde aprobarlo, modificarlo o rechazarlo.

ARTÍCULO 40.- La aprobación del anteproyecto tendrá como efectos los de posibilitar legalmente al interesado para que ocurra a las dependencias y organismos correspondientes a fin de gestionar los siguientes elementos:

I.- Solución al abasto de agua potable y formulación del proyecto y presupuesto respectivos;

II.- Solución a la descarga de aguas negras y jabonosas, y a la formulación del proyecto y presupuesto respectivos;

III.- Solución para el suministro y descarga de los demás servicios públicos que vayan a establecerse conforme a la forma y tipo de fraccionamiento, y a la formulación de los proyectos y presupuestos de las obras e instalaciones respectivas;

IV.- La procedencia y licencias del fraccionamiento por lo que hace a los aspectos de salubridad;

V.- Los permisos correspondientes para el desmonte del terreno y la tala de árboles;

VI.- A juicio de la Comisión, el certificado de la Secretaría de la Reforma Agraria, que establezca que los terrenos no son ejidales ni comunales.

ARTÍCULO 41.- Cuando la Comisión haya estimado factible un fraccionamiento que por su magnitud se solicite desarrollar y urbanizar por etapas, corresponde a la misma fijar las condiciones para que las primeras etapas se localicen y construyan en los lugares contiguos a otras urbanizaciones o, en su defecto, a los accesos al fraccionamiento. Para los efectos legales, cada etapa o sector o sección, cualquiera que sea su nombre o denominación, será considerado como un fraccionamiento independiente.

ARTÍCULO 42.- Sólo podrá modificarse el anteproyecto aprobado de un fraccionamiento en los siguientes casos:

- I.- Cuando existan diferencias en la superficie del terreno en relación con la señalada en el plano del polígono y la que ampara el título de propiedad, o cuando sea necesario hacer pequeñas modificaciones a las manzanas, lotes o porciones sin que se disminuyan las superficies destinadas a vías y demás servicios públicos, ni se altere el trazo de las vías públicas, salvo el caso de que éste sea indispensable para la adecuada integración vial de la zona o sector;
- II.- Cuando el anteproyecto no permita la integración de los circuitos de servicios públicos o la adecuada instalación de los mismos;
- III.- Cuando se requiera adecuarlo a proyectos específicos de obras públicas que se vayan a realizar en la zona respectiva.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 43.- Al proyecto de fraccionamiento se acompañará solicitud y quedará integrado con el anteproyecto aprobado y los acuerdos, planos, documentos, presupuestos y especificaciones oficiales de los servicios públicos debidamente formulados y autorizados por la Comisión Reguladora y por las dependencias y organismos respectivos, así como el recibo de pago de los derechos correspondientes a este trámite.

Todos los planos y documentos que forman parte del proyecto, para su validez, deberán estar firmados por el propietario o su representante legal y por los peritos o profesionistas responsables, así como por el funcionario de la dependencia u organismo que corresponda.

ARTÍCULO 44.- Para los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales, la solicitud que se acompañe al proyecto deberá contener el calendario de obras para el efecto de evitar que se causen perjuicios a los adquirentes de lotes por la falta de servicios.

Asimismo, se expresará si se solicita autorización para llevar a efecto las obras de urbanización por etapas, lo que resolverá la Comisión al aprobar el proyecto señalando las condiciones y requisitos que habrá de satisfacer el solicitante.

ARTÍCULO 45.- En los casos de solicitud de fraccionamientos campestres, al presentar el proyecto los interesados deberán expresar la forma en que se dará cumplimiento al destino específico que se propone realizar, de acuerdo con lo ordenado por los Artículos 57o. y 58o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a los Artículos 57 y 58 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 46.- La presentación del proyecto para cualquier tipo de fraccionamiento, sólo podrá hacerse dentro del término de seis meses a partir del día siguiente a aquél en que fue aprobado el anteproyecto. Este plazo puede ser renovado por otros seis meses, cuando el interesado lo solicite dando razones válidas, a juicio de la Comisión.

Transcurrido dichos términos sin que se haya presentado el proyecto, quedarán sin efecto todas las aprobaciones y autorizaciones anteriores otorgadas por la Comisión y por las autoridades e instituciones que lo hubieren hecho.

ARTÍCULO 47.- Al presentarse la solicitud y el proyecto de fraccionamiento, la Comisión recabará todos los estudios y dictámenes técnicos y jurídicos con los cuales emitirá, dentro de los sesenta días naturales siguientes la resolución que corresponda.

El proyecto será rechazado de plano cuando no se ajuste a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y a las condiciones y requisitos complementarios señalados por la Comisión.

Cuando los requisitos y elementos faltantes no sean fundamentales, la Comisión o el Director General en su caso podrán ordenar que se cumplan en un plazo perentorio a juicio de dicha autoridad. Transcurrido el plazo que se hubiere fijado al solicitante sin que éste lo hubiese cumplimentado, se rechazará en definitiva el proyecto.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 48.- Cuando la Comisión declare que es procedente el proyecto presentado ordenará que éste se implemente con todos los planos y documentos relacionados en el Artículo 47o. de la Ley, después de lo cual proveerá el acuerdo aprobatorio que contendrá:

- a).- El tipo y magnitud del fraccionamiento;
- b).- La distribución de las diferentes obras según el destino de cada una de ellas;
- c).- Las obras e instalaciones de los servicios públicos que deben realizarse;
- D).- Las especificaciones a que deben ajustarse cada una de las obras;
- e).- La fecha o plazo para la iniciación de las obras así como el calendario a que se ajustará su desarrollo;
- f).- Los plazos para la realización y conclusión de las obras así como la obligación de llevar a cabo trabajos regulares para cumplir el programa;
- g).- Las especificaciones y calendario de cada etapa, si así se solicitó;
- h).- La determinación y precisión de las superficies destinadas a lotes o porciones y a los servicios públicos;
- i).- El perito o peritos responsables de la ejecución y supervisión de las obras en general y de cada una en particular;

- j).- El plazo para entregar al Ayuntamiento respectivo las superficies relativas a las vías y servicios públicos;
- k).- La fecha y forma de entrega del área de donación al Gobierno del Estado;
- l).- La determinación del monto de la fianza o garantía que haya de otorgar el solicitante para la realización de las obras de urbanización, conforme a las especificaciones y tiempos establecidos;
- m).- La determinación del monto de la fianza o garantía que otorgará cuando solicite y le sea concedida autorización para efectuar promesas de venta o preventas.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite al Artículo 47 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 49.- A partir de que surta sus efectos el acuerdo por el que se otorga la aprobación del proyecto, las áreas que aparezcan destinadas a las vías y demás servicios públicos no podrán cambiar la finalidad, salvo modificaciones que apruebe la autoridad competente.

ARTÍCULO 50.- Es requisito indispensable para los solicitantes de autorización para establecer fraccionamientos de cualquier tipo, granjas y establos respetar las zonas arboladas salvo cuando los árboles impidan u obstruyan la realización de las obras de urbanización quedando, por otra parte, obligados a reforestar todos los lugares en que haya espacios libres incluyendo avenidas y calles, lo que deberá asentarse en el acto de autorización.

ARTÍCULO 51.- De los acuerdos sobre autorización de fraccionamientos, prórrogas, fianzas o garantías y modificaciones si las hubiere, se enviará copia al Jefe del Ejecutivo aunque haya sido objeto de acuerdo previo del mismo, al Secretario de Finanzas, al Director General de Rentas y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio. Asimismo se enviará copia del acuerdo y los planos necesarios al Ayuntamiento de ubicación del fraccionamiento y a cada uno en caso de conurbación, para su conocimiento y a efecto de que tome las medidas que corresponda.

El acuerdo se publicará por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado.

SECCIÓN TERCERA DE LA EJECUCIÓN

ARTÍCULO 52.- Al otorgarse la aprobación el fraccionador está obligado a iniciar inmediatamente las obras de urbanización y la instalación de los servicios que se hayan determinado en el proyecto. Además, deberá continuar dichas obras con toda regularidad apegándose al calendario respectivo, lo que mensualmente informará a la Dirección General.

ARTÍCULO 53.- Para modificarse, dividirse o fusionarse lotes de un proyecto ya aprobado o urbanizado en su caso, habrán de satisfacerse los siguientes requisitos:

I.- Que se solicite por una o más personas que hubiesen adquirido la propiedad o la posesión de lotes o porciones;

II.- Para los casos de modificación, que tenga por objeto ajustar las superficies al promedio general si se trata de lotes uniformes y ésto sea posible, o bien en relación con lotes colindantes;

III.- Tratándose de divisiones, que haya posibilidad de dotar a los nuevos lotes con los servicios públicos indispensables sin perjudicar a los demás adquirentes que ocupen o vayan a ocupar lotes o porciones del mismo fraccionamiento;

IV.- Los casos de copropiedad se ajustarán a las condiciones de la fracción inmediata anterior;

V.- En los casos de fusión se evitará la duplicidad o la multiplicidad de servicios públicos, especialmente el de agua potable, cuando vaya en perjuicio de los demás propietarios o del sistema de distribución de los mismos;

VI.- Se deberá garantizar, a juicio de la Dirección General, la reparación o reposición de los pavimentos, banquetas, guarniciones o cualquier parte de edificaciones contiguas que puedan resultar afectadas.

Las anteriores reglas no serán aplicables cuando se trate de ajustar el proyecto, aún siendo de un fraccionamiento ya urbanizado para el cumplimiento de planes de densificación o de obras públicas determinadas por la autoridad competente.

ARTÍCULO 54.- Es obligación del fraccionador llevar a cabo las obras de urbanización con sus propios recursos o asociado con otras personas físicas o morales; para lo cual deberá otorgar fianza o garantía a juicio de la Comisión, hasta por el monto de los presupuestos aprobados y a satisfacción de la misma.

Por ningún motivo el fraccionador podrá asociarse con personas físicas o morales extranjeras en contravención a lo dispuesto por el Artículo 27, Fracción VI, de la Constitución General de la República. El fraccionador que se asocie con otra persona deberá hacerlo del conocimiento de la Comisión, bajo pena de ser revocada la aprobación correspondiente en caso de contravenirse esta disposición.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite al Artículo 27 Fracción VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 55.- Las obras de urbanización se realizarán por el fraccionador, en la forma, con las especificaciones y en los plazos contenidos en el proyecto aprobado. Una vez concluida la totalidad de las obras o la de la etapa o sección correspondiente, la Comisión le otorgará al mismo fraccionador o a su representante legal la autorización definitiva para que pueda transmitir la posesión y dominio de lotes o porciones del fraccionamiento a terceras personas.

ARTÍCULO 56.- Para que un fraccionador pueda obtener autorización especial para realizar operaciones de promesa de venta o preventa previamente e iniciar las obras de urbanización, se requiere:

I.- Que lo pida al formular su solicitud para la aprobación del proyecto, en términos de lo ordenado por el Artículo 47 de este Reglamento;

II.- Que la Comisión, después de examinar el proyecto, la documentación, constancias y antecedentes del solicitante considere oportuno autorizarlo; lo que hará precisamente en el acuerdo que apruebe el proyecto;

III.- Que el solicitante otorgue la garantía o fianza que le fije la Comisión, a satisfacción de ésta. Cuando se niegue la autorización especial, el fraccionador podrá interponer el recurso de revisión, si considera haber satisfecho todos los requisitos que establece este precepto.

ARTÍCULO 57.- Cuando las obras de urbanización ya estén en proceso de ejecución y se solicite autorización para enajenar lotes o porciones, para otorgarla habrán de llenarse los siguientes requisitos:

I.- Que conforme al calendario de obras se estén realizando trabajos en forma regular;

II.- Que se haya realizado ya de un treinta a un cincuenta por ciento de dichas obras;

III.- Que se haya formalizado la transmisión del área de donación en favor del Gobierno del Estado, así como las áreas de servicios públicos en favor del Municipio correspondiente. Este supuesto se dará también cuando dichas obras se realicen por etapas o secciones.

IV.- Que se otorgue garantía o fianza para el cumplimiento de las obligaciones del Propietario o Fraccionador, hasta por el monto de las obras por realizarse a juicio de la Comisión; pudiendo ordenarse la cancelación de la garantía o fianza otorgada con anterioridad.

ARTÍCULO 58.- Respecto de los dos Artículos anteriores y del Artículo 55o. para hacerse efectivas las garantías o fianzas cuando la Comisión así lo determine, se utilizará el procedimiento administrativo de ejecución, para cuyo efecto se remitirá a las autoridades correspondientes de la Secretaría de Finanzas la póliza respectiva y copia autorizada del acuerdo razonado que así lo determine.

ARTÍCULO 59.- Podrá autorizarse la realización de otro fraccionamiento sin haber concluido el anterior, a aquellos fraccionadores que estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización.

Cuando el propietario, el constructor u otra persona física o moral realice obras o edificaciones en serie, cualquiera que sea el tipo y número de las mismas, sobre una superficie ya lotificada y autorizada como fraccionamiento, requerirá autorización de la Comisión de acuerdo con lo ordenado por el Artículo 16o. párrafo primero de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite al párrafo primero del Artículo 16 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 60.- A quienes no cumplan con el calendario de obras, con la regularidad en los trabajos o con las especificaciones técnicas aprobadas, quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

I.- El Director General citará al fraccionador a una audiencia en la que expondrá los motivos del incumplimiento. En la misma audiencia podrá ofrecer las

pruebas que tenga, las que se desahogarán en un término perentorio de cinco días hábiles, salvo que por su naturaleza requieran de un plazo mayor a juicio del Director. Dentro del mismo término podrá formular alegatos;

II.- Si el incumplimiento fue por causas plenamente justificadas, exclusivamente referentes al fraccionamiento y no imputables a negligencia del fraccionador, la Dirección le otorgará un plazo de prórrogas suficiente para que cumpla;

III.- Si el interesado no comparece o compareciendo no justifica las causas del incumplimiento, la Dirección General presupuestará las obras e instalaciones que no hubiere realizado dentro del plazo relativo conforme a los costos operantes en el momento de formularse esta e incluyendo el importe de la reorganización para ejecutar las obras;

IV.- Hecho el presupuesto a que se refiere la Fracción anterior, se dará vista con el mismo al interesado para que dentro del plazo de quince días hábiles haga las observaciones que crea pertinentes, ofrezca y desahogue pruebas y formule sus alegatos, relacionados únicamente con el monto del presupuesto;

V.- El Director General integrará el expediente de ejecución y lo someterá al acuerdo de la Comisión para que esta determine:

a).- Si confirma o modifica el presupuesto formulado;

b).- Proveer la resolución; que podrá consistir en la fijación de una multa, hacer efectiva la fianza otorgada por el fraccionador por conducto de la Secretaría de Finanzas y con su importe ordenar que se ejecuten las obras no realizadas o someterlas a concurso de terceros para ejecutarlas;

c).- Del importe de la fianza se hará efectivo en primer lugar el pago de la multa que hubiere impuesto y si el saldo resulta insuficiente para cubrir el importe de las obras que se vayan a ejecutar, se harán éstas por cuenta del fraccionador;

VI.- En la ejecución de la resolución, la Autoridad hará uso de la facultad económico-coactiva para garantizar el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que resulten a cargo del fraccionador por insuficiencia de la fianza o garantía otorgada, respondiendo de sus obligaciones con todo su patrimonio.

SECCIÓN CUARTA DE LA REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 61.- Todo fraccionamiento construido o en desarrollo durante la vigencia de la Ley y este Reglamento, que contenga alguna de las irregularidades que se enumeran en el Artículo siguiente, deberán ser regularizados en la forma y plazos que determine la Comisión o la Dirección General en su caso, conforme a las reglas que se establecen en esta Sección.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 62.- Se consideran fraccionamientos irregulares todos aquéllos que:

I.- Carezcan de autorización y se estén desarrollando como fraccionamientos de hecho.

II.- Se estén desarrollando mediante autorización otorgada por las autoridades municipales del lugar de su ubicación.

III.- Carezcan de autorización expedida y firmada por el Gobernador del Estado, en su carácter de Presidente de la Comisión.

IV.- No hayan llenado todos los requisitos de la Ley y este Reglamento.

V.- Se estén desarrollando con autorización vencida.

VI.- Se hayan realizado mediante permisos de división otorgados por las autoridades correspondientes con más de cinco lotes o porciones o más de cinco mil metros cuadrados.

VII.- Sean relotificaciones hechas por el fraccionador, producto de una modificación no aprobada o autorizada del proyecto, o la que se derive de la fusión de varios lotes que tampoco haya sido autorizada.

NOTAS:

VINCULACION.- La Fracción IV remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 63.- Los propietarios o los fraccionadores que se encuentren en los casos previstos por las Fracciones I y II del Artículo anterior, quedarán sujetos a lo siguiente:

I.- La Dirección General, cuando comparezcan voluntariamente o mediante citatorio de la misma, ordenará que dentro del término de quince días hábiles presenten los documentos y planos a que se refiere el Artículo 31 para determinar la factibilidad o no del fraccionamiento.

II.- Si se estuvieren realizando obras de urbanización, ordenará de inmediato la suspensión de las mismas y proseguirá los trámites de regularización.

III.- Determinada la factibilidad del fraccionamiento, la propia Dirección dará los lineamientos generales a que se refiere el Artículo 33 conminando al propietario o el fraccionador a que en un término perentorio de sesenta días calendario presente el proyecto definitivo, el que someterá en la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria a la consideración de la Comisión para los efectos de su aprobación o modificación.

IV.- Si no fuere factible la realización del fraccionamiento por carecer de uno o más elementos esenciales, el Director General levantará acta circunstanciada que remitirá a la Procuraduría General de Justicia del Estado para que proceda de acuerdo con sus atribuciones, así como a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado para que resuelva los problemas de cualquier asentamiento irregular, si lo hubiere, respecto de adquirentes de buena fe de lotes o porciones.

V.- Igualmente levantará acta circunstanciada con los mismos efectos de la Fracción anterior, cuando el propietario no acate la orden de suspender las obras que se estén llevando a cabo.

ARTÍCULO 64.- Para los efectos de la Fracción IV del Artículo anterior, se consideran elementos esenciales de un fraccionamiento:

a).- La existencia de títulos de propiedad debidamente legalizados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad;

b).- Que el predio o predios en que se vaya a realizar el fraccionamiento, no esté sujeto a controversia ante la Autoridad Judicial o a la acción de las Autoridades Administrativas;

c).- La posibilidad de realizar en los terrenos las obras de urbanización;

- d).- La posibilidad de dotar al fraccionamiento de agua potable y demás servicios;
- e).- La solvencia económica del propietario o fraccionador para realizar por sí mismo o asociado las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos;
- f).- Que se ajusten a los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano.

NOTAS:

VINCULACION.- El inciso f), remite al Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 65.- En los dos supuestos a que se refieren los Artículos anteriores, el propietario o el fraccionador estarán obligados a cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

- I.- A ejecutar con sus propios recursos las obras de urbanización que se hubiesen fijado en el proyecto.
- II.- A otorgar fianza o garantía para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la aprobación del proyecto.
- III.- A presentar una relación de lotes o porciones que hubiere vendido o prometido en venta, con la descripción precisa de las medidas, colindancias y superficie así como el nombre y dirección de los adquirentes o prometidos.
- IV.- A entregar y escriturar en favor del Gobierno del Estado el área de donación en la forma y proporciones que establecen los Artículos 29o. y 49o. de la Ley.
- V.- A ceder al Municipio de la ubicación del fraccionamiento las superficies destinadas a los servicios públicos y entregar el mismo fraccionamiento a la Autoridad Estatal y Municipal, de acuerdo con lo que ordena el Artículo 48o. Fracciones III y IV de la Ley.
- VI.- A cubrir el importe de los impuestos, derechos y aprovechamientos correspondientes.

NOTAS:

VINCULACION.- La Fracción IV remite a los Artículos 29 y 49 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

La Fracción V remite a las Fracciones III y IV del Artículo 48 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 66.- Cuando el propietario o fraccionador no comparezca atendiendo a los citatorios que le haga la Dirección General o abandone los terrenos del supuesto fraccionamiento, lo que deberá quedar debidamente comprobado, levantará acta circunstanciada que remitirá al Agente del Ministerio Público que corresponda para que proceda conforme a sus atribuciones. Por otra parte, formulará un presupuesto de las obras mínimas necesarias y previo acuerdo de la Comisión lo remitirá a la Secretaría de Finanzas para que lo haga efectivo. Con el producto si lo hubiere y con las modalidades del caso, el Director General obrará conforme a lo dispuesto por las Fracciones III, V y VI del Artículo 60 de este Reglamento.

ARTÍCULO 67.- En los casos de las Fracciones III, IV y V del Artículo 62, el Director General lo hará del conocimiento de la Comisión, para que por acuerdo de la misma se determine si hay lugar o no a recabar pruebas, el plazo para el

desahogo de las mismas en caso afirmativo; y resolviendo, determinará con precisión las obligaciones a cargo del propietario o fraccionador y los requisitos que deberá satisfacer para regularizar el fraccionamiento.

ARTÍCULO 68.- En los casos de división simple con más de cinco lotes o porciones en superficies que no excedan de diez mil metros cuadrados, el Director General estudiará los requisitos que se requieran para regularizarlo, atendiendo a la necesidad de servicios públicos especialmente de agua potable, accesos o calles y servidumbres de paso. Ordenará que el propietario elabore un plano proyecto que someterá al acuerdo de la Comisión y una vez aprobado, vigilará que se ejecute conforme a sus plazos y especificaciones.

Cuando la superficie lotificada exceda de diez mil metros cuadrados, se considerará de plano como un fraccionamiento irregular, quedando sujeto a lo que ordenan los Artículos 62 y 66 de este Reglamento y el permiso de división otorgado quedará sin efecto alguno.

ARTÍCULO 69.- Respecto de las relotificaciones producto de modificaciones o de fusión de lotes no aprobadas, corresponde al Director General regularizarlas atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 18, Fracción III y último párrafo de la Ley, y conforme a los requisitos y forma establecidos por el Artículo 53 de este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Fracción III y último párrafo del Artículo 18 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos habitacionales del Estado.

SECCIÓN QUINTA DISPOSICIONES FINALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 70.- Al presentarse cualquier solicitud de fraccionamiento, división o fusión de predios, el Director General examinará minuciosamente los títulos de propiedad para, cerciorarse de su legalidad, y en casos de duda solicitará del Director General del Catastro o del Registro Público de la Propiedad los informes correspondientes, hasta obtener la certeza de la validez del mismo y que corresponde a la persona que lo presenta por sí o por apoderado legal.

De persistir la duda o convencido de la ilegalidad del título, negará la tramitación del fraccionamiento o el permiso de fusión o división.

ARTÍCULO 71.- Para el otorgamiento de fianzas o garantías se aplicarán las siguientes reglas:

- I.- Las fianzas sólo serán admitidas cuando sean otorgadas por compañía autorizada y establecida dentro de la República, las que no gozarán de los beneficios de orden y excusión.
- II.- Cuando la fianza se otorgue en efectivo, el depósito se hará en la Administración General de Rentas del Estado.
- III.- Cuando se acepte garantía será sólo sobre bienes inmuebles, los que deberán ser suficientes para asegurar el importe total de las obras o actos asegurados, los gastos de ejecución y de juicios en su caso.

Además deberá asegurarse:

- a).- Que sean propiedad del otorgante o de persona que acepte por él la obligación;
- b).- Que están libres de gravámenes, para lo cual exhibirá el certificado correspondiente;
- c).- Que los bienes afectados en garantía se inscriban sus testimonios o actas en el Registro Público de la Propiedad.

Los bienes así afectados quedarán sujetos a la acción fiscal del Estado.

IV.- Podrá otorgarse garantía mediante contrato de mutuo sin interés con garantía hipotecaria, el cual se tramitará por conducto de un Notario Público que las partes de común acuerdo designen y el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. No se aceptará garantía hipotecaria en segundo o tercer lugar.

V.- También puede otorgarse garantía por medio del secuestro administrativo solicitado por el interesado, el que señalará los bienes para ese efecto, que deberán estar libres de gravámenes.

En este caso, el Director General remitirá oficio a la Secretaría de Finanzas acompañando la solicitud del interesado, el testimonio del bien o bienes que asigna en garantía y el certificado de libertad de gravámenes, a fin de que dicha Autoridad levante el acta correspondiente que deberá firmar el otorgante de la garantía. La misma Autoridad fiscal ordenará que el acta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y la devolverá a la Dirección General.

ARTÍCULO 72.- Todas las fianzas y garantías otorgadas en términos del Artículo anterior se harán efectivas, cuando así lo acuerde la Comisión, a través de la Secretaría de Finanzas, conforme a las disposiciones que al efecto establece la Ley de Hacienda del Estado debiendo, en cada caso, destinarse el importe de las mismas a los fines específicos establecidos en este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 73.- La Dirección General promoverá y organizará las asociaciones de colonos o junta de vecinos a que se refiere el Artículo 22o. de la Ley, en cada Fraccionamiento, para lo cual podrá solicitar el auxilio de la Autoridad Municipal correspondiente.

Esta disposición alcanzará a todos los Fraccionamientos ya constituidos en el Estado y deberá llevarse el registro de cada asociación o junta.

En lo sucesivo, este requisito se exigirá en el momento en que el fraccionador ya haya enajenado el 25% de los lotes o porciones a juicio de la Dirección.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite al Artículo 22 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 74.- El área de donación al Gobierno del Estado, desde que esté determinada y aceptada por éste, con el levantamiento que se haga de la misma, una copia del título de propiedad del que se deriva y una copia de la autorización del fraccionamiento, se remitirá al Notario Público que se acuerde para que, con

cargo al fraccionador, proceda a protocolizar la donación. El testimonio será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Una copia del testimonio se remitirá a la Dirección de Bienes Inmuebles del Estado para su registro y control.

ARTÍCULO 75.- Cuando el área de donación sea sustituida por el fraccionador, se requiere que la misma se halle dentro del Municipio de ubicación del fraccionamiento, salvo casos excepcionales a juicio de la Comisión; que el valor de la misma sea equivalente al precio que le correspondería si se encontrara dentro del fraccionamiento y que llene los demás requisitos que para este efecto ordena la Ley.

Si el fraccionador opta por sustituir el área de donación por su valor en efectivo, el Director General previa aceptación de la Comisión ordenará por oficio que el entero se haga en la Administración General de Rentas del Estado o en la recaudación de Rentas que corresponda conforme a la ubicación del fraccionamiento.

ARTÍCULO 76.- Las áreas correspondientes a los servicios públicos de los fraccionamientos, se escriturarán en favor del Municipio de su ubicación siguiéndose los mismos trámites que establece el Artículo 74 de este Reglamento, con excepción del último párrafo.

ARTÍCULO 77.- Los fraccionadores o quienes los representen legalmente, deberán tener domicilio legal dentro del fraccionamiento o dentro del Municipio de ubicación del mismo para oír o recibir notificaciones, sin perjuicio de lo que a este respecto establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado. De cualquier modo, dentro del fraccionamiento y a la vista del público presentarán las aprobaciones, autorizaciones, planos con especificación de medidas, colindancias, superficies, servicios públicos y demás documentación que acredite la legalidad de sus operaciones.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Código de Procedimientos Civiles del Estado.

ARTÍCULO 78.- Los Propietarios o los fraccionadores en su caso tienen obligación de enviar a la Comisión y a la Dirección General de Catastro, una relación mensual de las enajenaciones o propuestas de venta realizadas conteniendo; la fecha de la autorización y el número que se le hubiere asignado en su caso, nombre del fraccionamiento, Municipio de su ubicación, lote o porción enajenado o prometido en venta, número de manzana si lo hubiere; medidas, colindancias y superficie del lote o porción, nombre y dirección del adquirente y cualquier otro dato relevante relacionado con el lote o porción.

ARTÍCULO 79.- Los Notarios Públicos de número o por receptoría, están obligados a remitir a la Comisión un memorándum de cada una de las enajenaciones o promesas de venta protocolizadas mensualmente respecto de fraccionamientos, con los mismos datos que se citan en el Artículo anterior más el

relativo al número que le corresponda dentro del libro de protocolo en que se asiente.

ARTÍCULO 80.- Los fraccionamientos, colonias, unidades habitacionales y demás construcciones que se realicen por las Autoridades Agrarias en terrenos comunales o ejidales, los constructores, fraccionadores, responsables o los promotores, tienen obligación de presentar a la Comisión los proyectos conteniendo las fuentes y distribución de los servicios públicos con que se va a dotar la obra, el destino de las edificaciones, la ubicación de las mismas, su magnitud, la Autoridad Agraria de que proviene la iniciativa y la construcción, la distribución de los lotes o porciones si así se proyectan y las medidas, colindancias y superficies de las mismas.

Este tipo de edificaciones requiere autorización o permiso especial de la Comisión o de la Dirección General. Estas Autoridades tienen facultad de proponer modificaciones a los proyectos a fin de ajustarlos a las políticas que en esta materia se sigan y de vigilar que no contravengan los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano. Además, debe llevarse por la Comisión un control estricto y completo de dichas obras.

Cualquier controversia administrativa sobre este tipo de obras se someterá al conocimiento del Gobernador del Estado para que se resuelva o gestione su solución.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite al Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO IV DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 81.- El régimen de condominios se normará por lo que ordenan la Ley y este Reglamento y en lo no previsto, por lo que dispone la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de 23 de abril de 1968 publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 24 del mismo mes y año.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado, y a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio.

OBSERVACION.- A criterio del PEIJ la fecha de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio es errónea toda vez que en dicha fecha aparece una reforma a la citada Ley pero ésta es de fecha 1956/12/26 POEM 1741 Sección Primera.

ARTÍCULO 82.- La persona que solicite autorización para edificar un condominio presentará a la Dirección General el proyecto firmado por el propietario y por el profesionista responsable del mismo, que contendrá, además de los requisitos señalados en los Artículos 77o. 79o. y 80o. de la Ley en sus respectivos casos, los siguientes:

- I.- El certificado expedido por la Dirección o la Oficina correspondiente de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, indicando que no afecta u obstruye el Plan Estatal de Desarrollo Urbano ni el del Municipio de su ubicación;
- II.- La fuente de abastecimiento de cada uno de los servicios públicos, especialmente el de agua potable;

III.- Ubicación del drenaje y la solución a la descarga de aguas servidas y pluviales;

IV.- Las formas de acceso y la distribución vial dentro y fuera del condominio;

V.- Los lugares y forma de estacionamiento de vehículos dentro del condominio;

VI.- Los lugares para la carga y descarga en condominios comerciales e industriales.

VII.- La distribución de las instalaciones eléctricas;

VIII.- La solución al problema de la contaminación ambiental en los condominios comerciales e industriales;

IX.- La especificación del área privada que el propietario se reserva dentro de los terrenos del condominio si así lo decide éste, siempre que no obstruya o impida la realización o el disfrute de las áreas de uso común.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite a los Artículos 77, 79 y 80 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 83.- El Director General, dentro de los treinta días hábiles siguientes, examinará la factibilidad de la construcción del condominio y propondrá las modificaciones al proyecto que estime necesarias. En la siguiente Sesión Ordinaria de la Comisión presentará el proyecto original y las modificaciones que hubiere propuesto, para que ésta lo apruebe o proponga otras modificaciones.

ARTÍCULO 84.- El proyecto aprobado, que la Comisión habrá de expedir por escrito servirá al propietario para gestionar y obtener de las Autoridades y dependencias correspondientes las licencias, autorizaciones o permisos para edificar y establecer los distintos servicios públicos, para lo cual dispondrá de un plazo de noventa días calendario, que el Director podrá prorrogar por otros tantos si fuere insuficiente.

Asimismo, con el proyecto aprobado y la copia de sus títulos de Propiedad deberá hacer la declaración ante Notario Público a que se refiere el Artículo 66o. de la Ley, cuyo testimonio, con la documentación y planos necesarios, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo, remite al Artículo 66 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 85.- Con las autorizaciones y licencias respectivas, el plano general del proyecto con las modificaciones que se hubieren ordenado, los planos parciales, el Reglamento de condominio y administración y el recibo de pago de los impuestos y derechos correspondientes, el Director General otorgará la autorización para edificarse el condominio, teniendo facultad para supervisar y vigilar que las obras se realicen con estricto apego a las especificaciones del proyecto y en un plazo que no excederá de dos años según la magnitud de la obra.

ARTÍCULO 86.- En los condominios que se edifiquen con tres a diez unidades ya sea horizontales o verticales, el Director General tiene facultades para determinar

los requisitos y especificaciones de las obras, aprobar el proyecto y otorgar la autorización definitiva apegándose en todos sus aspectos a las reglas que se establecen en los Artículos que preceden, teniendo obligación de informar a la Comisión en cada sesión ordinaria las autorizaciones que hubiere otorgado.

ARTÍCULO 87.- A juicio del propio Director General, cuando no excedan de cinco unidades, la administración del condominio podrá ejecutarse nombrando a cualesquiera de los condóminos en acuerdo tomado por la asamblea general de los mismos o bien disponer cualquier otra forma de administración sin necesidad de ajustarse a lo que ordena el Artículo 72o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 72 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 88.- Al concluirse las edificaciones, el propietario tiene la obligación de dar aviso por escrito a la Comisión o al Director General en caso, de la terminación de las obras.

ARTÍCULO 89.- Las modificaciones posteriores a la conclusión del condominio sólo pueden ser acordadas por la asamblea general de propietarios acreditados, de las cuales el administrador obtendrá del Director General la aprobación y autorización para llevarlas a efecto, sin perjuicio de que el mismo Director pueda corregir las proyectadas o proponer otras distintas. La documentación correspondiente a estas modificaciones será anexada al expediente original.

CAPÍTULO V DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO 90.- Los conjuntos habitacionales planeados y que se construyan por las personas a que se refiere el Artículo 86o. de la Ley, tienen obligación de presentar su solicitud ante la Comisión Reguladora y satisfacer los requisitos que establece el Artículo 93o. del mismo ordenamiento, además de los siguientes:

- a).- El título de Propiedad que acredite la tenencia legal de la superficie en que ha de construirse el conjunto;
- b).- Copia certificada del acta o del testimonio notarial con que se acredite la personalidad y la facultad legal de la dependencia gubernamental, organismo o institución que pretende constituir el conjunto habitacional;
- c).- El comprobante o certificación expedido por la autoridad correspondiente, de que el conjunto habitacional se encuentra ajustado al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al municipal de su ubicación;
- d).- El proyecto general del conjunto que contendrá:
 - 1.- La descripción de las áreas habitacionales y las de uso común;
 - 2.- La descripción completa de las áreas destinadas a las funciones públicas;
 - 3.- La red de drenaje y los fosos o lugares de descarga de las aguas negras y pluviales;
 - 4.- La especificación de las obras de saneamiento ambiental;
 - 5.- Las fuentes de abastecimiento de agua potable y energía eléctrica;

6.- La especificación de los parámetros a que se refiere el Artículo 96o. de la Ley;

- e).- La memoria descriptiva de cada uno de los servicios públicos que vayan a instalarse;
- f).- El origen del financiamiento para la proyección y construcción del conjunto;
- g).- Los planos parciales de cada uno de los servicios públicos;
- h).- La descripción de los materiales que se utilizarán en la construcción del conjunto;
- i).- Los cálculos sobre la carga de población que soportará el conjunto y las previsiones para su Desarrollo futuro en la misma materia;
- j) las demás que a juicio de la Comisión se consideren necesarias.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite a los Artículos 86 y 93 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos, el inciso c), al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, inciso d) número 6 remite al Artículo 96 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 91.- En las áreas que sean de uso común para los ocupantes del conjunto, se deberán describir en el proyecto los patios, jardines, albercas, pasillos, escaleras, azoteas, lavaderos, estacionamientos, elevadores, etc., así como las medidas, colindancias y superficies de las unidades habitacionales o departamentos.

ARTÍCULO 92.- El proyecto deberá ser presentado ante la Dirección General con toda la documentación y planos llenando los requisitos que establece la Ley y este Reglamento.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 93.- El Director General dentro de los treinta días siguientes a la presentación del proyecto, hará las observaciones que estime necesarias para mejorarlo o ajustarlo de acuerdo con los requisitos que se exigen y además, al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al Municipal que corresponda, pudiendo proponer modificaciones para tal efecto.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 94.- En la siguiente sesión ordinaria o en la extraordinaria que se convoque para el efecto, la Comisión examinará el proyecto, ratificará o no las modificaciones propuestas por el Director General, al que podrá hacer observaciones o proponer otras modificaciones al mismo. En este caso concederá un plazo prudente para hacer sobre el Plano general y los planos parciales correspondientes los ajustes que se ordenan.

ARTÍCULO 95.- Para los efectos legales consiguientes, se considera aprobado el proyecto cuando la Comisión ratifique las modificaciones propuestas por el Director General o formule las propias aunque no hubieren sido realizadas sobre los planos. Esta aprobación deberá otorgarse por oficio con las indicaciones necesarias y con la misma el constructor gestionará las licencias, permisos y

autorizaciones que se requieran para construir y establecer los distintos servicios públicos.

ARTÍCULO 96.- Hechas las correcciones o modificaciones de los planos y recabadas las licencias, permisos o autorizaciones de las dependencias gubernamentales y organismos que deban hacerlo se otorgará la autorización para edificar el conjunto. La autorización, el plano general y los planos de cada una de las partes y servicios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 97.- En la construcción de un conjunto habitacional deberán respetarse las zonas arboladas y en general, los árboles existentes en el predio salvo que obstruyan la realización de los servicios públicos. Para cortar un árbol en su totalidad habrá de solicitarse la autorización de la dependencia gubernamental correspondiente. Es obligatoria la reforestación cuando haya los espacios necesarios incluyendo las avenidas y calles.

ARTÍCULO 98.- No podrán establecerse conjuntos habitacionales en zonas arqueológicas cuando puedan afectar monumentos históricos. En todo caso, se recabará la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para delimitar los lugares en que pueda edificarse, previa inspección y comprobación de su factibilidad.

ARTÍCULO 99.- No puede tampoco bardearse o cercarse los espacios abiertos que rodeen los conjuntos habitacionales para impedir el tránsito de peatones o vehículos, salvo los casos de protección al acceso vial general en prevención de accidentes personales al cruzar u ocupar la vía, o cuando sea construido para ocuparse por oficiales o jefes pertenecientes al Ejército Nacional, o por Instituciones o corporaciones paramilitares federales o del Estado.

ARTÍCULO 100.- Cuando se dé el primero de los supuestos de excepción a que se refiere el Artículo anterior, desde la elaboración y presentación del proyecto deberá preverse:

- I.- El establecimiento de pasos a desnivel u otros medios apropiados para facilitar el cruzamiento de la vía y el tránsito de las personas;
- II.- Cuando la extensión del acceso principal sea superior a seiscientos metros de extensión o constituya el único paso, también se deberán construir puentes o túneles para el tránsito de vehículos a fin de evitar el cruzamiento del mismo.

ARTÍCULO 101.- Los conjuntos habitacionales que se construyan junto o en medio de una o más colonias o poblados, deberán proveer la integración vial adecuada, a juicio de la Comisión, los mismos y de ser posible dotarlos o ayudar a los habitantes a que establezcan los servicios públicos indispensables, así como a la integración poblacional.

Los servicios públicos de educación y de agua potable así como los locales comerciales en los conjuntos habitacionales, no podrán considerarse exclusivos de éstos cuando las colonias o poblados vecinos carezcan de ellos. En todo caso

se buscará proporcionar esos servicios, aunque pueden establecerse controles apropiados y eficientes de los mismos.

ARTÍCULO 102.- Todos los conjuntos habitacionales ya construidos, cualquiera que sea la Autoridad u organismo que los haya edificado, tienen la obligación los responsables de ellos de entregar a la Comisión Reguladora copia del proyecto y planos que constituyan sus antecedentes para los efectos de control y archivo de los mismos.

ARTÍCULO 103.- Los propietarios, responsables o los representantes legales de los mismos, previamente a la ocupación de un conjunto habitacional deben expedir el Reglamento de administración para regular las obligaciones y derechos de la autoridad u organismo que lo constituye, el uso de los servicios públicos, del administrador y de las personas o familias beneficiarias.

ARTÍCULO 104.- Al concluirse la edificación del conjunto habitacional, la dependencia gubernamental, el organismo que lo construyó o los representante legales de los mismos deben dar a la Comisión el aviso de terminación de la obra, para los efectos de autorización de su ocupación.

ARTÍCULO 105.- La asignación de unidades de habitación o departamentos debe escriturarse individualmente a las personas beneficiarias o a las que ellas designen previamente, ante la fe de Notario Público correspondiente. El testimonio de la protocolización se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Desde el momento de ocuparse una unidad habitacional, el propietario o beneficiario está obligado a pagar los impuestos y derechos que fije la Ley de Hacienda del Estado.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite a la Ley General de Hacienda del Estado.

ARTÍCULO 106.- Inmediatamente que se entreguen las unidades habitacionales o departamentos a las personas beneficiarias, el administrador o el constituyente del conjunto en su caso, tienen obligación de organizar y constituir legalmente la asociación de colonos con un representante por cada unidad o departamento.

ARTÍCULO 107.- En los conjuntos habitacionales constituídos por el Gobierno del Estado, por los Municipios del mismo o por los organismos paraestatales de uno y otros, se podrán establecer con cargo a los beneficiarios cuotas de recuperación pagaderas en plazos que cubran en forma proporcional el monto de los inmuebles y servicios establecidos en los mismos.

ARTÍCULO 108.- En los conjuntos habitacionales a que se refiere el Artículo inmediato anterior, sólo podrán ser beneficiarios, ocuparse o escriturarse a personas que tengan por lo menos cinco años de prestar servicios al Estado o al Municipio correspondiente, o el tiempo de residencia que fije el Gobernador del Estado cuando se trate de personas ajenas a la Administración Pública.

CAPÍTULO VI DE LA INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN

ARTÍCULO 109.- Corresponde al Director General administrar bajo su responsabilidad al personal de inspección y supervisión que designe la Comisión en términos del Artículo 100o. de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Artículo 100 de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 110.- El personal de inspección y supervisión será nombrado por la Comisión Reguladora a propuesta del Director General, tendrán el carácter de empleados de confianza y deben llenar los siguientes requisitos:

- I.- Ser mexicanos por nacimiento;
- II.- Haber cursado por lo menos instrucción preparatoria;
- III.- Tener conocimientos suficientes en materia de construcciones; mediante constancia expedida por el Colegio de Ingenieros o de Arquitectos del Estado.
- IV.- Ser de reconocida honorabilidad.

ARTÍCULO 111.- Para los efectos de este Capítulo el personal de inspección y supervisión, para el desempeño de sus funciones, se divide en:

- a).- Inspectores y notificadores;
- b).- Supervisores.

Los supervisores podrán realizar sus labores con nombramiento por el tiempo indefinido o por comisión para un asunto determinado; pero en cualquier circunstancia, se preferirá a profesionistas de ramas afines a la materia de construcción o con conocimientos suficientes para el caso, a juicio del Director General.

ARTÍCULO 112.- El personal a que se refiere el Artículo anterior deberá ser provisto de los documentos que lo identifique con su carácter oficial. Para los supervisores especiales o por asunto determinado bastará el oficio de comisión para identificarse, practicar las diligencias y levantar las actas correspondientes.

ARTÍCULO 113.- Toda orden de inspección y supervisión deberá otorgarla el Director General por escrito, con especificación clara del inmueble o las partes del mismo que hayan de inspeccionarse, con expresión de los fundamentos legales aplicables y las causas que originen dicha orden. Para todos los efectos legales, la inspección y supervisión de inmuebles, construcciones, instalaciones y documentos tendrán el carácter de visita domiciliaria y habrán de ajustarse estrictamente a las disposiciones de este Capítulo y a los que ordenan los párrafos segundo y tercero del Artículo 16 de la Constitución General de la República.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo segundo remite a los párrafos segundo y tercero del Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 114.- Al concluirse la diligencia de inspección o supervisión se levantará acta circunstanciada en la que se hará constar el cumplimiento o las violaciones a la Ley, este Reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones.

El acta deberá ser suscrita por las personas que intervienen en la diligencia y por el propietario, su representante legal, el responsable de la obra, el encargado o la persona con quien se practique la misma. En caso de negarse a firmar cualesquiera de las personas anteriores, el inspector o el supervisor que la practique deberá proveerse de dos testigos que propondrá y la firmarán por el renuente.

En el cuerpo del acta se permitirá al propietario, su representante legal o al constructor de la obra en su caso, que se asienten las razones o hechos tendientes a justificar el incumplimiento de obligaciones legales que originaron las violaciones que se señalen.

El inspector o supervisor debe asentar en el acta las manifestaciones que haga el visitado o autorizar lo haga personalmente.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado.

ARTÍCULO 115.- El Director General tiene facultad para realizar actos de supervisión personalmente y en casos absolutamente necesarios, pero deberá ajustarse en cada uno a lo que ordenan los dos Artículos inmediatamente anteriores.

ARTÍCULO 116.- El propietario, el constructor, su representante legal de ambos, sus ayudantes o encargados tienen obligación de permitir a los inspectores o supervisores la visita domiciliaria ordenada y proporcionar la documentación u objetos que les soliciten o indicar el lugar en que se encuentran. En caso de negativa de acceso al lugar u obstaculización de la diligencia, se levantará el acta y se asentarán los hechos relativos para que el Director General tome las providencias que estime necesarias incluyendo el dar conocimiento a la Comisión para que determine en casos graves, fijándose las infracciones y sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 117.- Las notificaciones se harán en la forma que ordena el Título Octavo de la Ley y en lo no previsto, por lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al Título Octavo de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos y al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se aboga el Reglamento de la Ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de Morelos de 31 de diciembre de 1965, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 2217 de 9 de febrero de 1966.

NOTAS:

VINCULACION.- Abroga el Reglamento de la Ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de Morelos de 1965/12/31, POEM No. 2217 de 1966/02/09.

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de la Comisión Reguladora de Fraccionamientos del Estado de Morelos expedido el 13 de julio de 1977 publicado en el Periódico Oficial del Estado número 2818 del 17 de agosto del mismo año, así como todas las disposiciones reglamentarias que se opongan al presente.

NOTAS:

VINCULACION.- Abroga el Reglamento de la Comisión Reguladora de Fraccionamientos del Estado de Morelos de 1977/07/13, POEM No. 2818 de 1977/08/17.

TERCERO.- Al entrar en vigor este Reglamento y por esta única vez, los nombramientos a que se refiere el Artículo 4o. del mismo, los hará el Gobernador del Estado dentro de los diez días siguientes proveyendo lo necesario para la instalación y funcionamiento de la Comisión Reguladora de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales.

CUARTO.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo quinto Transitorio de la Ley, los Fraccionamientos que se encuentren irregulares quedarán sujetos a las siguientes reglas:

I.- Sólo serán materia de regularización las superficies de terreno que hubieren sido lotificadas o divididas en porciones, que hayan tomado la forma de fraccionamiento o los fraccionamientos que no hayan llenado todos o algunos de los requisitos de la Ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de Morelos de 30 de Enero de 1965 y su Reglamento de 31 de diciembre del mismo año, que hayan sido realizados o se estén desarrollando al amparo de aprobaciones o autorizaciones expedidas durante la vigencia de dichos ordenamientos, o sin aquéllas;

II.- La regularización se llevará a efecto:

- a).- A petición de parte interesada;
- b).- Por comparecencia voluntaria y solicitud del propietario o fraccionador;
- c).- Porque lo exija y notifique la Comisión Reguladora o la Dirección General.

III.- La regularización procede respecto de:

- a).- Lotificaciones que carezcan de autorización y se hayan desarrollado o se estén desarrollando como fraccionamientos de hecho;
- b).- Fraccionamientos que se hayan desarrollado o estén desarrollando mediante autorización expedida por la autoridad municipal del lugar de su ubicación o que dicha autoridad sólo haya otorgado permiso, licencia o autorización para trabajos u obras parciales en el terreno;
- c).- Fraccionamientos en los que el constructor o el propietario no haya llenado todos los requisitos que establece la Ley citada;
- d).- Aquéllos que estén o hayan estado desarrollando mediante autorización que no fue expedida y firmada por el Gobernador del Estado;
- e).- Los Fraccionamientos que se hayan o estén desarrollando mediante permisos de división de superficies mayores de diez mil metros cuadrados;

f).- Las renotificaciones hechas por el fraccionador que entrañen una notificación al proyecto original no aprobada por la autoridad competente;

g).- Los Fraccionamientos con proyecto aprobado que no hayan realizado las obras de urbanización en el término de dos años y que no hayan solicitado y obtenido la ampliación de dicho término.

IV.- La regularización de fraccionamientos o superficies lotificadas a que se refiere la Fracción anterior, se ajustarán a los procedimientos que establece la Sección 4a. del Capítulo III de este Reglamento en lo que sea aplicable y en lo no previsto, a lo que determine la Comisión Reguladora de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales o la Dirección General en su caso ajustándose, en todo, a los principios generales derivados de la Ley y este Reglamento y en cuanto al plazo para hacerlo, a lo establecido en el propio Artículo Quinto Transitorio de la Ley.

NOTAS:

VINCULACION.- El párrafo primero remite al Artículo quinto Transitorio de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos; la Fracción I, remite a la Ley de Fraccionamiento de Terrenos del Estado de Morelos de 1965/01/30 y su Reglamento de 1965/12/31; la Fracción III inciso c) y la Fracción IV, remiten a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

QUINTO.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los trece días del mes de abril de mil novecientos setenta y nueve.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DE ESTADO**

Dr. Armando León Bejarano Valadez

Rúbrica

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Fausto González Hernández.

Rúbrica