

# LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Publicada en el Periódico Oficial el 31 de Diciembre de 1992

CAPITULO I NATURALEZA Y OBJETO	CAPITULO OCTAVO DE LOS PROCEDIMIENTOS
ARTÍCULOS 1, 2, 3, 4, 5, 6	ARTÍCULOS 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58
CAPITULO II DE LOS TIPOS DE FRACCIONAMIENTO	CAPITULO NOVENO DE LA OBLIGACIÓN DEL FRACCIONADOR
ARTÍCULOS 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	ARTÍCULOS 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65
CAPITULO TERCERO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES	CAPITULO DÉCIMO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
ARTÍCULOS 14, 15, 16, 17, 18, 19	ARTÍCULOS 66, 67, 68, 69, 70, 71
CAPITULO CUARTO DE LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	CAPITULO DÉCIMO PRIMERO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS AUTORIDADES
ARTICULO 20	ARTÍCULOS 72, 73, 74, 75, 76
CAPITULO QUINTO DEL EQUIPAMIENTO URBANO MÍNIMO	CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS RESTRICCIONES, PROHIBICIONES Y DISPOSICIONES LEGALES COMPLEMENTARIAS
ARTÍCULOS 21, 22, 23, 24, 25	ARTÍCULOS 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87
CAPITULO SEXTO DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS VIALES	CAPITULO DÉCIMO TERCERO SANCIONES
ARTÍCULOS 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32	ARTÍCULOS 88, 89, 90, 91, 92
CAPITULO SÉPTIMO DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES	CAPITULO DÉCIMO CUARTO DISPOSICIONES GENERALES Y RECURSO DE REVISIÓN
ARTÍCULOS 33, 34	ARTÍCULOS 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99
	T R A N S I T O R I O S : 1, ,2, 3, 4

## CAPITULO I

### Naturaleza y Objeto

**Artículo 1º.-** Esta Ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto establecer y reglamentar las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendrá para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes, correspondiendo su aplicación al Gobernador del Estado a través de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 2º.-** Quedan sometidas a las disposiciones contenidas en esta ley, las personas físicas o morales, públicas y privadas, que pretendan dividir o transformar terrenos en lotes y fracciones, para los fines que señala este ordenamiento.

**Artículo 3º.-** Para los efectos de la presente Ley se entiende por fraccionamiento: Cualquier terreno o parte de él, que se divida en 3 o más fracciones, ya sea para su venta en lotes, o bien para construcciones habitacionales, hoteleros agropecuaria, y demás aprovechamientos y usos.

Los desarrollos de tipo condominal estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley, independientemente del cumplimiento que deban tener de otras disposiciones legales específicas.

**Artículo 4º.-** Las actividades materia de esta Ley sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de conformidad a los estudios realizados y al dictamen consecuente, una vez que se hubieren otorgado las garantías y verificado los pagos señalados en la Ley de Hacienda del Estado.

**Artículo 5º.-** Los estudios y acuerdos para autorizar fraccionamientos, se sujetarán a las normas expresas contenidas en este ordenamiento y en los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, de conformidad a la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano y demás normas relativas.

**Artículo 6º.-** La ubicación de fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta Ley, de conformidad al tipo de fraccionamiento y a la autorización específica para cada caso, sujetándose a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

## **CAPITULO II**

### **De los tipos de Fraccionamiento**

**Artículo 7º.-** Los fraccionamientos podrán clasificarse dentro de los siguientes tipos:

- I. Habitacional Urbano**
  - a. Residencial
  - b. Tipo medio
  - c. Interés social y / o popular.
  
- II. Habitacional Suburbano o Rural**
  - a. Residencial
  - b. Explotación agropecuaria
  
- III. Turístico**
  - a. Hotelero

- b. Mixto hotelero-habitacional

#### **IV. Comerciales**

- a. Venta al detalle
- b. al mayoreo y / o bodegas

#### **V. Industriales**

- a. Contaminantes
- b. No contaminantes

#### **VI. De Servicios Funerarios**

**Artículo 8º.-** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas, con características de construcción de primera, de acuerdo a lo que establece la Ley de Obras Públicas y Privadas del estado, las cuales pueden ser unifamiliares o multifamiliares de conformidad con las densidades, alturas o características de construcción que hubiesen sido aprobadas en el proyecto.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio y los de interés social podrán contar con edificios departamentales, con las densidades, alturas y características de construcción que hubiesen sido aprobadas en el proyecto.

En todos los casos de fraccionamientos habitacionales urbanos, podrán incluirse zonas comerciales, para cuyo efecto, la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano tomará en consideración las normas municipales aplicables a la zona comercial, incluyéndolas en el proyecto y autorización respectiva

**Artículo 9º.-** Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán fuera de los límites urbanos de las poblaciones, según lo determinen los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales de tipo residencial serán destinados a habitación, aún cuando podrán tener utilización agropecuaria, si la misma no constituye motivo exclusivo de lucro comercial.

Los fraccionamientos rústicos de granjas de explotación agropecuaria, estarán destinados a ese fin con propósitos de lucro comercial y podrá construirse en ellos la habitación de los usuarios.

**Artículo 10.-** Los fraccionamientos turísticos hoteleros se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles que presten el servicio de hospedaje a terceros, o bien inmuebles de tipo condominal para hospedaje de tipo temporal de sus propietarios o inquilinos.

En los fraccionamientos turísticos de tipo mixto hotelero habitacional podrán adicionalmente construirse viviendas, tanto del tipo unifamiliar, como edificios departamentales, de conformidad a las densidades, alturas y características de construcción que hubiesen sido aprobadas en el proyecto respectivo.

Exceptuando los fraccionamientos turísticos de tipo condominal, en todos los demás casos, los fraccionamientos turísticos contarán con zonas comerciales y recreativas de acceso público.

**Artículo 11.-** Los fraccionamientos comerciales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones de compraventa, pudiendo ser de ubicación y características la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, tomara en cuenta la opinión de las autoridades normativas del sector comercio.

**Artículo 12.-** Los fraccionamientos industriales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades de transformación y se ubicarán fuera de los

límites urbanos de las poblaciones, de conformidad a lo que establezcan los planes estatal y municipal de desarrollo urbano y los planes directores de desarrollo urbano.

**Artículo 13.-** Los fraccionamientos de Servicios Funerarios se destinarán exclusivamente a la construcción de bóvedas mortuorias, las cuales podrán ser individuales o colectivas; en su autorización la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano tomará en Cuenta la opinión de las autoridades normativas del Sector Salud y del Ayuntamiento respectivo.

### **CAPITULO III**

#### **De las Características de los Lotes**

**Artículo 14.-** Las características mínimas que deberán cumplir los lotes en los fraccionamientos habitacionales urbanos son:

**I.** Fraccionamientos Habitacionales Urbanos de Tipo residencial :

Los lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros ni una superficie menor de 300 metros cuadrados.

Se destinará a espacios libres, como mínimo el 30% de la superficie total de cada lote, y

Las construcciones deberán remeterse cuando menos 4 metros del alineamiento.

**II.** Fraccionamientos Habitacionales Urbanos de Tipo Medio :

Los lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros ni una superficie menor de 200 metros cuadrados.

Se destinará a espacios libres, como mínimo el 20% de la superficie total de cada lote, y

Las construcciones deberán remeterse cuando menos 2 metros del alineamiento.

**III.** Fraccionamientos Habitacionales Urbanos de Tipo Interés Social y 77 o popular :

Los lotes no podrán tener un frente menor de 7.20 metros, ni una superficie menor de 110 metros cuadrados.

Se destinará a espacios libres, como mínimo el 20% de la superficie total de cada lote, y

Las construcciones deberán remeterse cuando menos 2 metros del alineamiento.

**Artículo 15.-** En los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales, los lotes deberán tener como mínimo las siguientes características :

**I.** Fraccionamientos Habitacional Sub Urbano de Tipo Residencial :

Los lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros ni una superficie menor de 800 metros cuadrados.

Se destinará a espacios libres como mínimo 60% y

Las construcciones deberán remeterse 6 metros del alineamiento.

II. Fraccionamientos Habitacionales Sub Urbanos o Rural de Tipo de Explotación Agropecuaria :

Los lotes no podrán tener un frente menos una superficie de 1,500 metros cuadrados.

**Artículo 16.-** En los fraccionamientos turísticos de tipo hotelero, los lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

Se destinará a espacios libres como mínimo el 40% de la superficie total de cada lote, y

Las construcciones deberán remeterse cuando menos 4 metros del alineamiento.

En el caso de los lotes destinados a habitación, se estará a las características que señala la fracción I del artículo 14 de la presente Ley.

**Artículo 17.-** En los fraccionamientos comerciales de venta al detalle, los lotes no podrán tener un frente menor de 4 metros ni una superficie menor de 16 metros cuadrados; se destinará a áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie total del fraccionamiento, sin que se pueda considerar dentro del área de donación al Ayuntamiento.

En los fraccionamientos comerciales de venta al mayoreo o bodegas, los lotes no tendrán un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 160 metros cuadrados; se destinarán a áreas verdes por lo menos el 10% de la superficie total del fraccionamiento, sin que se pueda considerar dentro del área de donación al Ayuntamiento.

**Artículo 18.-** En los fraccionamientos industriales de todo tipo, los lotes deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones :

Gran Industria :

Frente mínimo 50 metros con una superficie mínima de 2,500 metros cuadrados; y se destinarán a áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote y las construcciones deberán remeterse 6 metros del alineamiento.

Mediana Industria :

Frente mínimo 25 metros, con una superficie mínima de 1,250 metros cuadrados; y se destinará a áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote y las construcciones deberán remeterse 4 metros del alineamiento.

Pequeña Industria :

Frente mínimo 12 metros, con una superficie mínima de 360 metros cuadrados; y se destinará a áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote y las construcciones deberán remeterse 2 metros del alineamiento.

**Artículo 19.-** En los fraccionamientos de Servicios Funerarios, los lotes deberán tener como mínimo un frente de 1 metro y un fondo de 3 metros, y se destinará a áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie total del fraccionamiento.

## CAPITULO IV

## De las Obras Mínimas de Urbanización

**Artículo 20.-** Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes :

- a. Red de abastecimiento de agua potable y tomas domiciliarias dotadas de medidor, con las características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo.
- b. Red de alcantarillado sanitario y salidas domiciliarias de albañal, y en caso de requerirse planta de tratamiento de aguas negras, de conformidad con las características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo.

De estas obras exclusivamente se exceptuará en su caso a los fraccionamientos suburbanos del tipo de explotación agropecuaria, y a los industriales del tipo no contaminante, en los que podrán construirse fosas sépticas con las características que señale la propia Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo en Base a la Legislación que incide en la materia.

- c. Red de electrificación y alumbrado público con lámparas de tipo urbano o sub urbano de vapor de sodio o mercurio, o similar, de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad.
- d. Guarniciones.
- e. Pavimento en banquetas y calles.
- f. Nomenclatura visible y uniforme en calles, de conformidad al modelo aprobado por la Secretaría Estatal de Obras y Desarrollo Urbano.
- g. Arbolado, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines y vías públicas.
- h. Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieren para la incorporación del mismo al área urbana.

## CAPITULO V

### Del Equipamiento Urbano Mínimo

**Artículo 21.-** Para el caso de fraccionamientos habitacionales el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar al Ayuntamiento respectivo, por cada 1000 viviendas previstas en el proyecto de fraccionamiento, parque o parques públicos recreativos con superficie total mínima de 5,000 metros cuadrados.

Tratándose de fracciones en el número de viviendas previstas en el fraccionamiento, las obras de equipamiento urbano serán proporcionales, pudiéndose construir incluso en predios distintos al fraccionamiento, de conformidad a las características que en su momento establezca la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 22.-** En los fraccionamientos habitacionales el fraccionador deberá propiciar la construcción de :

- a. Área comercial proporcional a las características del fraccionamiento.
- b. Área recreativa proporcional a las características del fraccionamiento.

**Artículo 23.-** En los fraccionamientos de tipo hotelero, el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar al Ayuntamiento respectivo, las siguientes obras de equipamiento.

- a. Parques públicos recreativos con una proporción de 1 metro cuadrado de parque por cada 100 metros cuadrados de la superficie total del fraccionamiento.
- b. En los fraccionamientos turísticos que se ubiquen colindantes a cuerpos de agua, adicionalmente se deberá de construir zonas recreativas dotadas con los servicios básicos que permitan su adecuada utilización en una proporción de 1 metro cuadrado de zona recreativa por cada 250' metros cuadrados de la superficie total del fraccionamiento.

**Artículo 24.-** En los fraccionamientos hoteleros, el fraccionador deberá propiciar adicionalmente la construcción de áreas comerciales y de servicios turísticos, en una proporción mínima de 1 metro cuadrado de zona comercial y de servicios por cada 500 metros cuadrados de la superficie total del fraccionamiento.

**Artículo 25.-** Para los fraccionamientos comerciales e industriales, el fraccionador construirá a su cargo y entregará al Ayuntamiento respectivo, como mínimo, las siguientes obras de equipamiento urbano: Área deportiva, en una proporción de 1 metro cuadrado de área efectiva de juego por cada 250 metros de superficie total del fraccionamiento, debiendo por lo menos construir una cancha deportiva en la disciplina que predomine en la zona.

Cuando así lo considere conveniente la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, estas obras podrán ser construidas por el fraccionador en predios distintos al del mismo fraccionamiento, con el objeto de consolidar conjuntos que puedan brindar un mejor servicio.

## **CAPITULO VI**

### **De las Especificaciones Generales de las Obras Viales**

**Artículo 26.-** Para el diseño y aprobación de las obras viales que deban de construirse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el Plan Director de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate, así como la planeación de carreteras federales y estatales prevista, las obras viales existentes o ya autorizadas y, en general, todas las disposiciones que permitan garantizar la adecuada continuidad de la vialidad a través del fraccionamiento.

**Artículo 27.-** Para efectos de la presente Ley, las obras viales se dividirán 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 deban incluirse este tipo de calles en un fraccionamiento, sus características geométricas las determinará la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, recabando la opinión previa de los Ayuntamientos. Preferentemente contarán con dos calzadas y no podrán, en ningún caso, contar con una anchura menor entre los alineamientos de los lotes de ambas aceras de 2 metros, un camellón central de 4 metros, banquetas de 3 metros.

- II. Calles primarias: Estas arterias son las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia 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 y su anchura libre entre los alineamientos de las casas de ambas aceras no podrá ser menor de 22 metros y las banquetas tendrán 2 metros y el camellón 3 metros de ancho mínimo. 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%.

Cuando por la extensión del fraccionamiento y la obra urbana colindante no se justifique el establecimiento de calles primarias, será la propia Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, previa consulta con el Ayuntamiento respectivo, quien lo determine.

- III. Calles secundarias : Son las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento. El ancho de estas calles entre los alineamientos de las casas de ambas aceras, no deberá ser menor de 19 metros en los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales, 15 metros en los de tipo medio, 12 metros en los populares y campestres, y 18 metros en los industriales. Las banquetas en el primer caso tendrán un ancho mínimo de 2.50 metros.
- 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 sea como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes.

Este tipo de calles no se permitirá en los fraccionamientos industriales de ningún tipo.

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

Los andadores no podrán tener menos de 8 metros de ancho, contados entre los alineamientos de las construcciones de ambas aceras.

**Artículo 28.-** Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de la ciudad, podrá tener un ancho menor que aquella. Si la calle que se continúa fuera de menor anchura que los mínimos señalados por esta Ley, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre los mínimos señalados por este ordenamiento. Se exceptúa el caso de manzanas aisladas dentro de los perímetros urbanos, en cuyo caso el ancho será el de las calles que se continúan o circundan tales manzanas.

**Artículo 29.-** Si las autoridades competentes proyectan la construcción de una arteria de alta velocidad, o ésta existe, los lotes del fraccionamiento que se pretenda realizar no podrán tener acceso directo a ella.

**Artículo 30.-** En el caso de que cualquiera de los tipos de calles descritos en esta Ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, estos requerirán un proyecto espacial de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 31.-** Cuando por razones de planificación, según los planes estatal y municipal de desarrollo a juicio de la secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, se requerirán calles de anchura superior a 32 metros, las superficies excedentes a esa anchura serán descontadas de aquellas que el fraccionador debe donar al municipio en los términos del Artículo 60 de la presente Ley.

**Artículo 32.-** Las características mínimas de construcción de las obras viales, deberán respetar las especificaciones de construcción que la efecto determine la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, debiendo tener como mínimo :

- I. Calzadas, avenidas y bulevares: Carpeta asfáltica, base hidráulica y terracería de material de banco.



- II. Avenidas primarias: doble riego de sello aplicando asfalto "FR-3" o similar y material producto de trituración que pase por la malla No. 3, base hidráulica y terracería de material de banco.
- III. Calles secundarias: doble riego de sello aplicando asfalto " FR-3" o similar y material producto de trituración que pase por la malla No. 3, subrasante y terracería de material de banco.
- IV. Banquetas con un riego de sello aplicando asfalto " FR-3" o similar y material producto de trituración que pase por la malla No. 3 subrasante y terracería de material banco.
- V. Guarnición de concreto hidráulica.

## **CAPITULO VII**

### **De las Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones**

**Artículo 33.-** Para los efectos de subdivisión de terrenos que no requieran de vialidad intermedia, o en los casos de fusión de lotes para constituirse una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará a los estudios que al efecto realice la Secretaría Estatal de Obras Públicas y desarrollo Urbano, la cual deberá considerar, de conformidad a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, los aspectos siguientes:

- I. Las zonas en que se permitan;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso y del Lote Tipo;
- III. Los índices aproximados de densidad de población;
- IV. La organización de las estructuras vial y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura urbanos;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales; y
- VIII. Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate.

**Artículo 34.-** La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, se otorgará por la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, siempre y cuando no se afecten :

- I. Zonas arboladas,
- II. Zonas de valores naturales,
- III. Zonas monumentales e históricas, y
- IV. El equilibrio de la densidad de población.

Por ningún motivo se permitirá la división de lotes en fracciones menores a las señaladas en esta Ley. En consecuencia, queda prohibido celebrar operaciones de traslación de dominio sobre estas fracciones y los encargados de las oficinas del registro Público de la Propiedad y del Comercio negarán el trámite de inscripción relativo.

## CAPITULO VIII

### De los Procedimientos

**Artículo 35.-** La autorización para la construcción de un fraccionamiento sólo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras y que se encuentren en posesión de los mismos. No se dará trámite alguno a ninguna solicitud que no vaya acompañada de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Certificado de Libertad de Gravamen que el mismo Registro expida, con las anotaciones marginadas del registro de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, si los hubiere, y la Cláusula agraria, en su caso.

**Artículo 36.-** Las pruebas que acrediten la posesión jurídica de los terrenos deberán consistir en diligencias de jurisdicción voluntaria ante las autoridades competentes, así como las de apeo y deslinde de terrenos.

**Artículo 37.-** En caso de que el solicitante sea fraccionadora o urbanizadora, legalmente autorizada, deberá acompañar a la solicitud los contratos que celebre con los propietarios de los terrenos debidamente protocolizados, de los cuales se derive su interés en el trámite, así como la manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras a que se refiere esta Ley, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos.

**Artículo 38.-** La solicitud se formulará por escrito y se presentará ante la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, con copia al Ayuntamiento donde estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar.

**Artículo 39.-** En la solicitud se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y los siguientes elementos, realizados por profesionista legalmente autorizado para ejercer:

- I. Plano que exprese :
  - a. La ubicación exacta de los terrenos en el municipio o municipios a que pertenezcan, mediante planos que autorice la Dirección del Catastro, y
  - b. Las medidas, colindancias y superficie, demarcando si se trata de uno o varios predios, mediante planos que autorice la Dirección del Catastro respectiva.
- II. Plano topográfico con curvas de nivel a cada 50 metros, a menos que se tratare de fraccionamiento de granjas de explotación agropecuaria, en cuyo caso no será necesario;
- III. Plano de conjunto escala 1:5000 marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas;
- IV. Plano de proyecto escala 1:2000 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. Las áreas propuestas para donación y su posible utilización; y
  - e. Proposición de nomenclatura.
- V. Planos de anteproyecto de las instalaciones propias del fraccionamiento y las descripciones correspondientes;
- VI. Fuentes probables de aprovisionamiento de agua potable y posibles sitios de descarga de los drenajes del fraccionamiento;
- VII. Opinión de los organismos que administren los diferentes servicios públicos;

- VIII.** Memoria descriptiva del proyecto conteniendo: clasificación del fraccionamiento, normas de calidad de las obras, especificaciones y presupuesto, y proyecto de reglamentación de las restricciones propias; y
- IX.** El plano de las obras a ejecutarse en caso de que se pretenda hacerlo en diferentes etapas sucesivas.

**Artículo 40.-** Recibida la solicitud y los documentos respectivos, la Secretaría revisará si han sido entregados todos los anexos correspondientes, requiriendo al interesado, en su caso, durante el cual no se dará trámite a la solicitud.

**Artículo 41.-** Cuando el solicitante cumpla con los requerimientos y entregue debidamente integrada su documentación, la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano comprobará si el proyecto no está en contraposición con los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, y solicitará del ayuntamiento respectivo su opinión en un plazo de 15 días, sobre la conveniencia o inconveniencia del otorgamiento del permiso para el fraccionamiento, a fin de que sugiera lo que considere pertinente.

**Artículo 42.-** Cuando el terreno que se pretenda fraccionar se encuentre ubicado en dos municipios, o existan conurbaciones declaradas de conformidad a la Ley de la materia, la opinión solicitada se hará por igual a los ayuntamientos respectivos y a la Comisión Intermunicipal de Conurbación, para los efectos conducentes.

**Artículo 43.-** Transcurrido el plazo sin que el Ayuntamiento, Ayuntamiento o la Comisión Intermunicipal de Conurbación dictaminen, se entenderá que su opinión es en sentido afirmativo.

**Artículo 44.-** Para fundamentar su opinión, el o los ayuntamientos y la Comisión Intermunicipal de Conurbación, consultarán a los organismos encargados de los servicios públicos de alcantarillado y agua potable y suministro de energía eléctrica, sobre el abastecimiento normal de agua potable, las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, hará un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas, tomando en cuenta la expansión de la población y sugiriendo las obras que deban realizarse en los términos de esta Ley, y en general emitiendo su opinión sobre las soluciones a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

**Artículo 45.-** En caso de que el fraccionamiento proyectado se encuentre ubicado en la zona de conurbación, la opinión de la Comisión respectiva se fundamentará, además, en la declaratoria del Plan de Conurbación correspondiente.

**Artículo 46.-** La Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en ejercicio de sus facultades y en su calidad de secretario técnico de la Comisión Intersecretarial Coordinadora del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, hará un estudio integral del proyecto, tomando en consideración las características de la expansión urbana, de conformidad a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

**Artículo 47.-** Dentro de los 30 días siguientes al plazo al que se refiere el artículo 37 de esta Ley, la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano emitirá su dictamen preliminar, fundado y motivado especialmente en cuanto a los términos de los planes estatal y municipal de Desarrollo Urbano, el plan directivo de Desarrollo Urbano del Centro de Población y el de Conurbación, si lo hubiere, lo que se comunicará mediante oficio al solicitante para que pueda hacerle las observaciones y objeciones que a su derecho convengan en un plazo de 8 días.

**Artículo 48.-** Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, si no hubiere objeciones por parte del fraccionador, la Secretaría de Obras Públicas y desarrollo Urbano emitirá la resolución definitiva correspondiente sobre la viabilidad de construcción del fraccionamiento.

En caso de que el fraccionador hubiere presentado objeciones u observaciones al dictamen preliminar, la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano procederá a analizarlas y desahogarlas, y posteriormente emitirá la resolución definitiva a que se refiere este artículo.

**Artículo 49.-** Si la resolución definitiva fuere favorable, en la misma se establecerán:

- a. Las normas y especificaciones a que se habrá de sujetar la elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento, de conformidad al Artículo 51 de esta Ley.
- b. Las normas y especificaciones para la elaboración de los proyectos de edificación del equipamiento urbano cuya construcción este a cargo del fraccionador, de conformidad con esta Ley.
- c. Los trámites que deberá cumplir el fraccionador para perfeccionar las superficies de donación que correspondan.
- d. El importe del pago de derechos de supervisión que corresponda.

**Artículo 50.-** La resolución definitiva tendrá una vigencia de 180 días naturales, plazo en el cual el fraccionador deberá cumplir plenamente los requisitos que la misma señale, así como las disposiciones que al efecto establezca esta Ley. Transcurrido este plazo se entenderá por cancelada la resolución definitiva.

**Artículo 51.-** El proyecto definitivo del fraccionamiento deberá integrarse con los siguientes elementos:

- I. Plano de conjunto escala 1:5000 que contenga las ligas del fraccionamiento con otras zonas urbanizadas;
- II. Plano de vialidad, 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.
- III. Plano de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, incluyendo las obras de infraestructura por la acometida del servicio de agua potable y la disposición final de las aguas residuales, debidamente aprobado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado;
- IV. Plano de la red de distribución de energía eléctrica, incluyendo las obras de infraestructura para la acometida correspondiente, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Plano de la red de alumbrado público, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad y el Ayuntamiento Municipal respectivo;
- VI. Plano de lotificación que contenga:
  - a. División en manzanas y lotificación con las claves que indique la Dirección del Catastro,
  - b. Zonificación interna,
  - c. Áreas de donación,
  - d. Nomenclatura, y
  - e. Arbolado.
- VII. Plano por manzana escala 1:5000 conteniendo:
  - a. La Nomenclatura Catastral previamente asignada, y
  - b. Medidas y superficie de cada lote.

- VIII. Planos de cada una de las instalaciones requeridas y los detalles pertinentes;
- IX. En su caso, plano definitivo de las etapas de realización y secuencia de las mismas;
- X. Plano de construcción y equipamiento de las diversas obras de equipamiento urbano a cargo del fraccionador;
- XI. Calendario de obras que deberá observar el fraccionador y plazo en que deban concluirse;
- XII. Especificaciones para las diversas obras de urbanización; y
- XIII. Reglamento de restricciones propias del fraccionamiento.

**Artículo 52.-** Conjuntamente a los elementos que forman el proyecto se deberá incluir:

- I. La aceptación del fraccionador de cumplir en el tiempo mínimo fijado por la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, con la terminación de las obras de urbanización totales o de las etapas respectivas, en su caso, así como un término mínimo de un año, durante el cual, después de concluidas las obras de cada etapa o del fraccionamiento, el fraccionador queda obligado a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, y
- II. Las garantías que deba otorgar el fraccionador, tanto en relación a la ejecución de las obras durante el plazo de construcción, como la que debe constituir una vez concluidas las obras para garantizar los defectos ocultos que resulten de las mismas cuyos montos deberán satisfacer en los términos de esta Ley y dependiendo de la cuantía de las inversiones hechas en tales obras en los porcentajes a que se refiere este ordenamiento.

**Artículo 53.-** La elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento deberá realizarse por los interesados bajo la supervisión de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 54.-** Concluido el proyecto definitivo, se presentará a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano la cual revisará si han sido entregados todos los anexos correspondientes y estos cumplen con la normatividad establecida, requiriendo al interesado, en su caso, para que subsane las omisiones dentro de un plazo de 15 días, durante el cual no se dará trámite a la solicitud.

**Artículo 55.-** Una vez recibida en su totalidad la documentación respectiva, y en un plazo que no excederá de 30 días, la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano emitirá la aprobación definitiva, la cual deberá:

- I. Contener el plazo de construcción a que se sujetará cada una de las etapas del fraccionamiento;
- II. Describir los lotes que se formen;
- III. Enumerar las obras de urbanización y equipamiento urbano a que se sujetarán el fraccionador, mismas que estarán especificada se (sic) en los anexos respectivos; y
- IV. Relacionar las garantías que el fraccionador otorgue (sic) para la realización de las obras, precisando el tiempo, monto, vigencia o en su caso, el nombre de la institución afianzadora.

**Artículo 56.-** Para que entre en vigencia la aprobación definitiva de fraccionamiento, deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Estado por cuenta del fraccionador.

**Artículo 57.-** La Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, turnará copia de la aprobación definitiva de fraccionamiento a la Secretaría de finanzas, al Ayuntamiento respectivo, a la Dirección de catastro, y en su caso a la Comisión Intermunicipal de Conurbación.

**Artículo 58.-** El fraccionador, por su parte, queda obligado a publicitario de inmediato, por dos veces con intervalo de cinco días, en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

## CAPITULO IX

### De la Obligación del Fraccionador

**Artículo 59.-** El fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización del Fraccionamiento y las de equipamiento urbano que esta Ley especifica, incluyendo la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como el arbolado de las vías públicas y obras relativas en las áreas reservadas para jardines públicos.

**Artículo 60.-** El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio donde quede ubicado el fraccionamiento, las superficies destinadas para Parques, Mercados, Escuelas, Puestos de Policía u otros servicios públicos similares, de conformidad a lo expresado en la autorización, y que serán como mínimo:

- I. En los fraccionamientos habitacionales urbanos, la donación comprenderán el 15% de la superficie neta de los mismos;
- II. En los fraccionamientos habitacionales sub-urbanos o rurales de tipo residencial, la donación comprende el 15% de la superficie neta de los mismos; en los del tipo de explotación agropecuaria equivaldrá al 5% de la superficie neta del fraccionamiento;
- III. En los fraccionamientos turísticos, la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento;
- IV. En los fraccionamientos comerciales, la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento; y
- V. En los fraccionamientos industriales la donación comprende el 10% de la superficie neta del fraccionamiento.

El calculo de la superficie neta se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas.

**Artículo 61.-** Corresponde a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en coordinación con los Ayuntamientos respectivos, localizar los terrenos que le deben ser donados en los términos del artículo 60, debiendo siempre, al hacer la selección, localizar aquellos que llenen las necesidades previstas de los usuarios del propio fraccionamiento o de la zona donde este se ubique, para lo cual procurará escoger las áreas más adecuadas.

En el caso de que el fraccionamiento se localice en dos o más municipios las donaciones se harán proporcionalmente.

**Artículo 62.-** Salvo dictamen de ampliación de plazo emitido por la Secretaria Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, las obras de urbanización deberán quedar concluidas dentro de los plazos que se fijen de conformidad con lo establecido en la autorización, incurriéndose, en caso de incumplimiento, en las sanciones contenidas en la presente Ley y la aplicación de las garantías respectivas.

**Artículo 63.-** Será obligatorio para el fraccionador, antes de poder principiar las obras de urbanización, comparecer juntamente con los representantes legales de la Secretaría Estatal de obras Públicas y Desarrollo Urbano y del o los Ayuntamientos ante Notario Público, a otorgar las escrituras en las cuales se establezca:

- I. La descripción medidas, superficie y clave catastral de cada lote,

- II. El perfeccionamiento de la donación gratuita de las vías públicas y superficie destinadas a servicios públicos, de conformidad a lo establecido en el Artículo 60, especificando el uso que el ayuntamiento aplicará a los terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes.
- III. La aceptación formal del fraccionador de la obligación a su cargo, de ejecutar las obras de urbanización y equipamiento urbano en su caso con sujeción estricta al proyecto definitivo del fraccionamiento, según las especificaciones relativas; de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir todas las obligaciones que a su cargo establezca la autoridad respectiva conforme a las disposiciones de esta Ley,
- IV. La declaración de haberse constituido las garantías y hecho los pagos respectivos a que se refiere esta Ley,
- V. Quedarán obligados la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y el fraccionador, a incluir en la escritura las limitaciones de dominio consistentes, tanto en 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 a las limitaciones de espacio que deben quedar libres de construcción comúnmente llamadas servidumbres a fin de que las mismas sean objeto especial de registro y surtan efectos contra terceros. Queda además obligado a incluir estas mismas limitaciones en todos los contratos de compraventa de lotes que realice con el público, y
- VI. Será a costo exclusivo del fraccionador el otorgamiento de la escritura pública a que se refiere este Artículo.

**Artículo 64.-** Previamente al otorgamiento de la autorización definitiva del fraccionamiento, el fraccionador deberá constituir las garantías en los siguientes términos :

- I. Para garantizar la correcta construcción de las obras en el plazo autorizado y con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contraiga en los términos de esta Ley, por un monto equivalente al 15% del valor de la obra autorizada si la garantía consistiere en fianza expedida a favor de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado por compañía autorizada, o depósito en efectivo en la propia Secretaría de Finanzas equivalente al 10% del monto de la obra autorizada; y
- II. Independientemente de la Garantía anterior, si el fraccionador pretendiere efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y recepción del mismo por la autoridad respectiva bajo cualquiera de sus modalidades, deberá constituir una garantía equivalente al importe total de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, en fianza expedida a favor de la Secretaría de finanzas del Gobierno del Estado por compañía autorizada.

Para la cancelación de las fianzas mencionadas se requerirá la autorización por escrito de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la cual se emitirá conjuntamente con la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento que se haga en forma posterior a la recepción de las mismas por parte de las autoridades respectivas, y que expida la propia Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 65.-** Para poder protocolizar las traslaciones de dominio que se efectúen sobre los lotes de un fraccionamiento, el fraccionador deberá presentar ante Notario Público el Periódico Oficial en que se hubiere publicado la autorización definitiva del fraccionamiento, y este insertar en la escritura pública los datos de identificación de la misma.

## **CAPITULO X**

### **De la Ejecución de las Obras**

**Artículo 66.-** La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento se hará bajo la responsabilidad del fraccionador y de los profesionistas participantes con título legalmente expedido y registrado.

**Artículo 67.-** Los fraccionadores deberán contribuir a la construcción de las redes colectoras en la forma que señalen las Leyes respectivas.

**Artículo 68.-** El ayuntamiento tendrá, en todo tiempo, la facultad de designar inspectores técnicos que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren de que se cumple con las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento, debiendo comunicar de inmediato a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano cualquier irregularidad que note de sus visitas y las observaciones a que haya lugar. La Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano llevará registro en protocolo que al efecto se establezca con el objeto de llevar una bitácora de obra.

**Artículo 69.-** Los fraccionadores observarán las indicaciones que les hagan los técnicos del Ayuntamiento, pero tendrán derecho a recurrir por escrito ante la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano por las determinaciones tomadas por aquellos, que pudieran implicar cambios al proyecto.

**Artículo 70.-** Cuando existan razones técnicas fundadas, con vista del desarrollo de las obras, para modificar el proyecto o las especificaciones, deberá el fraccionador proponerlo por escrito a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a fin de está, previo dictamen técnico, acuerde definitivamente, mediante resolución fundada y motivada, lo conducente.

**Artículo 71.-** Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera etapa previamente aprobada, debiendo concluirse íntegramente cada etapa mínima aprobada para que sea autosuficiente en todos los servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas con esta misma condición.

En el caso de que el fraccionamiento o bien la primera etapa por urbanizar no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciará por la construcción de la calle de liga y la construcción de los servicios públicos necesarios. Cuando para esto sea necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a los dispuestos en esta Ley.

## **CAPITULO XI**

### **De las Obligaciones de las Autoridades**

**Artículo 72.-** Una vez concluidas las obras el fraccionador lo comunicará por escrito a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano la cual en un término de 15 días emitirá la resolución fundada sobre la aprobación de las mismas; en el caso de que no fuere aprobada la entrega por la Secretaría Estatal de Obras Públicas y

Desarrollo Urbano ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores que no impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento.

En el supuesto a que se refiere la fracción anterior y a petición del fraccionador, este tendrá la opción de que para que se le apruebe la entrega del fraccionamiento garantizar por medio de una caución suficiente para la terminación de la obra; misma que será cancelada al cumplimiento del fraccionamiento. El fraccionador contará con un plazo de 15 días hábiles para la terminación de dicha obra.



**Artículo 73.-** El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos dotados por el fraccionador, programando la construcción de las escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos, y hará del conocimiento de las oficinas de Correos y Telégrafos la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

**Artículo 74.-** en tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento o Ayuntamientos que correspondan estarán obligados a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, y procurando destinarlos provisionalmente como jardines.

**Artículo 75.-** La Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Expedirá la resolución aprobatoria de las obras de urbanización, tan pronto estas hayan sido concluidas totalmente.

**Artículo 76.-** Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo será siempre oído el infractor dentro del procedimiento sumario seguido ante la propia Secretaría Estatal de Obras públicas y Desarrollo Urbano, que se iniciará citándolo para darle a conocer los cargos y dándole oportunidad para que dentro del término de quince días hábiles siguientes, por escrito, ofrezca sus pruebas y defensas dictando luego a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano resolución fundada y motivada.

## CAPITULO XII

### De las Restricciones, Prohibiciones y Disposiciones Legales Complementarias

**Artículo 77.-** No podrán realizarse fraccionamientos habitacionales urbanos, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren próximos a zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.

**Artículo 78.-** Quedan prohibidos los fraccionamientos en zonas insalubres, inundables o pantanosas, a menos que previamente, con autorización expresa de la autoridad competente, se realicen las obras de necesarias de saneamiento o protección.

**Artículo 79.-** Queda prohibido a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano u otras autoridades competentes, autorizar permisos de construcción aún de tipo provisional, en lotes de fraccionamientos con dimensiones menores a las estipuladas en esta Ley.

**Artículo 80.-** Se declara de utilidad pública la expropiación de la superficie necesaria para establecer en ellas las obras indispensables para unir el predio en el que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha unión sea estimada conveniente para el desarrollo urbano y de conformidad a los planes estatal y municipal.

**Artículo 81.-** Cuando para ligar 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, la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, con autorización expresa del Gobernador del Estado, gestionará la expropiación por causa de utilidad pública, de las superficies urbanizarlas a su costa por completo y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

**Artículo 82.-** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, si estas hubiesen sido construidas previa licencia correspondiente, el Ayuntamiento lo notificará a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano a efecto de que le sean indicados al fraccionador. El fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes y notificadas. Si causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción del Ayuntamiento respectivo, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor, de conformidad a las leyes

correspondientes. Para este efecto, el Ayuntamiento fijará, dada la naturaleza del daño o la urgencia de repararlo, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas y si llegado el plazo, el fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas por su cuenta, comunicándolo a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y pasará a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones hechas para que proceda a hacer el cobro al fraccionador de la liquidación correspondiente y sus recargos.

**Artículo 83.-** La autorización para la construcción de unidades habitacionales respecto a su ubicación, instalación y servicio, destino de áreas disponibles, espacios libres y demás características, se otorgará aplicando en lo conducente las disposiciones de esta Ley y las correspondientes de la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano.

**Artículo 84.-** Para que el fraccionamiento inicie la promoción de venta, deberá previamente contar con la autorización de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, señalando en todos los productos publicitarios la licencia de fraccionamiento.

**Artículo 85.-** Para poder vender al público la propiedad o el usufructo, o transmitir el uso de lotes de los fraccionamientos, el fraccionador deberá:

- I. Previamente haber concluido totalmente las obras de urbanización, que hubieren sido aprobadas por la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como haber hecho la publicación textual, en cualquiera de los diarios de mayor circulación en el Estado, por dos veces con intervalo de cinco días, de la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y de la constancia expedida por la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; y
- II. En caso de que se pretendiese efectuar alguna operación de venta anticipada bajo cualquiera de sus modalidades, el fraccionador deberá contituir (sic) la garantía a que se refiere la fracción II del Artículo 64 de esta Ley.
- III. Independientemente de las sanciones a que se haga acreedor conforme a este ordenamiento, en caso de contravenir el fraccionador lo que señala este artículo, se considerarán nulos de pleno derecho todos los negocios jurídicos u operaciones celebradas con violación a este precepto.

**Artículo 86.-** El texto de los artículos 84 y 85 deberá insertarse en todos los contratos traslativos de dominio que realice el fraccionador.

No podrá llevarse a cabo ninguna construcción en lotes de los fraccionamientos vendidos al público, sin que previamente haya sido expedida la resolución aprobatoria de las autoridades competentes.

**Artículo 87.-** Los Notarios Públicos en ejercicio, o quienes actúen por receptoría, no autorizarán escrituras públicas en las cuales se consignen operaciones que contravengan las disposiciones del Artículo 85.

Los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio negarán la inscripción de los títulos que contravengan las disposiciones anteriores.

## **CAPITULO XIII**

### **Sanciones**

**Artículo 88.-** Cuando el fraccionador incurra, al realizar las obras, en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de las irregularidades descubiertas, para que esta dependencia tome las medidas del caso, que pueden ser amonestar al fraccionador, ordenar la

suspensión de las obras o la destrucción de aquellas ejecutadas con violación al mencionado proyecto definitivo y, en caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, hacer efectiva la fianza o fianzas a que se refiere esta Ley, y ejecutar directamente las reparaciones y la obra completa si fuere necesario para dictar la resolución que corresponda, la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo deberá conceder derecho de audiencia al infractor.

**Artículo 89.-** Tratándose de violaciones que no sean graves o sustanciales al proyecto definitivo, se impondrá al infractor una sanción equivalente de 10 a 100 días de salario mínimo regional.

**Artículo 90.-** Los funcionarios o empleados que violen lo establecido en esta Ley, serán sancionados con multa equivalente de 50 a 500 días de salario mínimo regional, la cual será impuesta por la Secretaría de Finanzas, y en caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo.

**Artículo 91.-** Tan pronto como queden concluidas a satisfacción de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano las Obras de urbanización de un fraccionamiento y estén en uso los servicios públicos relativos, la Dirección del Catastro procederá a iniciar el reevalúo especial de la zona, en los términos de la Ley de la materia.

**Artículo 92.-** Cualquier infracción a esta Ley no prevista en el presente capítulo, será sancionada administrativamente con multas que no sobrepasen el equivalente de los 500 días de salario mínimo regional, a juicio de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, y que deberán ser enteradas a la Secretaría de Finanzas del Estado.

## CAPITULO XIV

### Disposiciones Generales y Recurso de Revisión

**Artículo 93.-** Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de sus servicios públicos estarán obligados a urbanizar el frente de su propiedad, a juicio de la Secretaría Estatal de Obras de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, y a pagar a la Secretaría de Finanzas la cuota que esta señale, previa audiencia del propio interesado, que será fijada en función del costo de la inversión, del sostenimiento de los servicios y de la utilidad que al solicitante preste el aprovechamiento de las instalaciones.

**Artículo 94.-** Las personas que consideren afectadas en sus intereses podrán interponer al recurso de revisión, el cual que procederá:

- I. En contra del Acuerdo proveído por el Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por :
  - a. La negativa para otorgar la aprobación a la autorización correspondiente para realizar las obras o los actos jurídicos a que se refiere esta Ley;
  - b. Los previstos en los Artículos 75, 76 y 77 de esta Ley;
  - c. Requisitos que deban llevarse fuera de los mercados en los Artículos citados en el inciso anterior;
  - d. La negativa de autorización especial para vender o prometer en venta lotes de fraccionamiento, antes de haberse concluido las obras de urbanización;
  - e. La calificación de infracciones y el monto de las sanciones o multas; y
  - f. El monto de las fianzas que deban otorgarse conforme a la Ley.

**Artículo 95.-** Del recurso de Revisión conocerá y resolverá el Gobierno del Estado en su calidad de superior jerárquico del titular de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 96.-** El procedimiento para tramitar y resolver el recurso de revisión será:

- I. Se interpondrá por el interesado que tenga acreditada su personalidad ante la secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; por sí o por su representante legal con Poder suficiente;
- II. Se presentará ante el Sub' secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, que será el comisionado para este procedimiento dentro del término de 15 días hábiles posteriores a aquel en que se notificó la resolución impugnada;
- III. En el escrito se describirá el acto o acuerdo que se reclame, los hechos que lo originaron, el agravio que causa al recurrente, los preceptos legales que se violan o se dejaron de aplicar y los fundamentos legales de su petición;
- IV. Las pruebas que ofrezca, las que deberán desahogarse dentro de los quince días siguientes a la admisión de las mismas, salvo que dicho plazo sea insuficiente a juicio del Funcionario responsable;
- V. Serán admisibles todas las pruebas que define el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Quintana Roo excepto la confesional y la declaración de parte; y
- VI. El comisionado integrará el expediente respectivo y lo turnará al Gobernador del Estado, el que dictará resolución dentro de los quince días siguientes, señalando los efectos de la misma y su forma de ejecución.

**Artículo 97.-** Los efectos de la resolución serán: la confirmación, la renovación o la modificación del acto que se reclama y en su caso la negociación del recurso.

**Artículo 98.-** El recurso deberá rechazarse de plano cuando se presente en forma extemporánea.

**Artículo 99.-** Desde la interposición del recurso al dictarse el primer acuerdo siguiente al de admisión del recurso, podrá suspenderse el acto que se reclama, con el requisito de que así lo hubiere solicitado el interesado en su primer escrito; y que se tome en cuenta, a juicio del Comisionado, que no se afecte el interés fiscal del Estado o del Municipio correspondiente, o que por su importancia se pueda comprometer cualquier otro interés público. En estos casos, el solicitante otorgará garantía o fianza para que la suspensión pueda surtir sus efectos.

## **TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.-** Se abrogan la Ley de fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, contenida en el Decreto No. 79 de la publicado en el Periódico Oficial del Estado del 31 de mayo de 1977, y todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**TERCERO.-** Los fraccionamientos no autorizados que iniciaron sus trámites antes de la vigencia de esta Ley, deberán cumplimentar su solicitud con apego a lo que en ella se establece, en un plazo de 60 días siguientes a su promulgación.

**CUARTO.-** Los recursos y demás tramites de autorizaciones pendientes de resolución administrativas o técnica, se resolverán conforme a la nueva Ley, notificándoles personalmente a las personas interesadas los acuerdos o resultados respectivos.

**SALÓN DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.**

**DIPUTADA PRESIDENTE:**

**DIPUTADO SECRETARIO:**

**CONCEPCIÓN ARMENTA DE PAULINO**

**( En funciones)  
MARIO E. CHUC AGUILAR**