

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE  
Y SOBERANO DE PUEBLA**



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

**25 FEBRERO DE 2014**

**20 DE SEPTIEMBRE DE 2016**

**EL HONORABLE QUINCUAGESIMO QUINTO CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

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

Que en Sesión Pública Ordinaria de esta fecha, Vuestra Soberanía tuvo a bien aprobar el Dictamen con Minuta de Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, emitido por las Comisiones Unidas de Gobernación, Justicia y Puntos Constitucionales; y de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Honorable Congreso del Estado.

Que el control, vigilancia, autorización y regularización de las acciones urbanísticas en nuestro Estado, entendidas estas como los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, son parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio de nuestro Estado.

Que la vigente Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, en su momento resultó eficiente, sin embargo, el crecimiento urbano de nuestro Estado, se ha dado de manera acelerada, con lo que la Ley de Fraccionamientos ha quedado rebasada, generando conflictos a las autoridades en la aplicación de la misma.

Por ello, los Ciudadanos Diputados de la Quincuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado, entendidos de la importancia que tiene el adecuar nuestra Legislación a las necesidades imperantes en el Estado y sobre todo el dotar a las autoridades de lineamientos y herramientas legales, generales, claras, específicas y respetuosas de la autonomía municipal, que les permita de manera estricta y eficaz regular las acciones urbanísticas de su territorio; se dieron a la tarea a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de actualizar la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla.

Que la dinámica de trabajo que ha implementado la Quincuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado, obliga a establecer mecanismos que hagan posible recibir las opiniones y criterios de los especialistas en desarrollo urbano; así como de escuchar las necesidades de los Ciudadanos y de las autoridades

municipales para contar con elementos técnico-jurídicos que cubran su actuación en materia de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio en el ámbito de sus jurisdicciones.

En esa lógica de trabajo que ha caracterizado a la Quincuagésimo Quinta Legislatura del Congreso del Estado, la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Honorable Congreso del Estado, llevó a cabo cuarenta y seis mesas de trabajo para la elaboración de la presente Ley, organizadas bajo cinco ejes principales: Disposiciones Generales; Autoridades Competentes y de la Participación Social; Aspectos Técnicos de los Fraccionamientos; Condominios; Obligaciones y Medidas de Seguridad, Sanciones y Recurso Administrativo; convocando para ello a concedores y especialistas en la materia de los sectores públicos, privados, institucionales, educativos y sociales.

En este sentido, es de destacarse las aportaciones y colaboración para la elaboración de esta Ley, de las siguientes Dependencias e Instituciones tales como: la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas; la Secretaría de Gobernación; la Secretaría de Desarrollo Social; la Procuraduría General de Justicia; el Instituto Poblano de la Vivienda; el Instituto de Catastro; el Instituto Nacional de Antropología e Historia; el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado de Puebla; diversas autoridades municipales entre las que se encontraron las de los Municipios de: Puebla, San Martín Texmelucan, San Andrés Cholula, Amozoc, Atlixco, Tehuacán y Zacatlán; diversos Colegios en la materia tales como el Colegio de Arquitectos del Valle de Puebla y el Colegio de Ingenieros Civiles; la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y la sociedad en general.

Que el compromiso plasmado en la Agenda Legislativa 2002-2005, de ser abierto y participativo con la ciudadanía, se cumple una vez más con el trabajo y desempeño que la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente llevó a cabo en la elaboración de la presente Ley, al realizar mesas de trabajo plenas, en los Municipios de Puebla, San Andrés Cholula, Atlixco, Zacatlán y Tehuacán, a las que acudieron diversas autoridades de Municipios vecinos de la región, profesionales en la materia, desarrolladores de viviendas, fraccionadores e interesados en la legislación; las cuales resultaron fructíferas y enriquecedoras para la Ley; en cada una de estas reuniones se escucharon una a una las problemáticas de cada región y las posibles soluciones a éstas.

Que las autoridades Municipales, fueron coincidentes en la necesidad de contar

con un ordenamiento jurídico que les de bases y sustento técnico – jurídico para regular de manera ordenada, congruente y eficaz los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos, que día a día se desarrollan cada vez más de manera irregular en sus Municipios; asimismo fue un reclamo de la Ciudadanía el hacer corresponsables a las autoridades, notarios, servidores públicos y particulares en estas acciones, para con ello guardar congruencia con el actuar de las autoridades y de los fraccionadores.

Bajo este orden de ideas los Ciudadanos Diputados con la colaboración de los participantes de las mesas de trabajo se dieron a la tarea de encontrar los mecanismos técnicos-jurídicos que tiendan a satisfacer cada una de las demandas de los asistentes a las reuniones plenarios; llegando a la conclusión de que la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas es y debe ser vinculante con los preceptos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla y con los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población de que se traten.

Asimismo, la presente Ley es respetuosa de la autonomía municipal; contiene lineamientos generales correspondiendo a los Municipios establecer sus Reglamentos Municipales para la aplicación de la misma; establece reglas claras para el otorgamiento de licencias; dignifica la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas; protege y preserva el medio ambiente, promoviendo la donación de manera proporcional al tamaño del fraccionamiento para destinarla a área ecológica, protege a los ciudadanos estableciendo garantías por parte de los fraccionadores; y sobre todo otorga certidumbre a los fraccionadores y ciudadanos en general, al establecer medios de defensa claros y precisos.

En este sentido, la presente Ley esta integrada por Trece Títulos, estructurados de la siguiente forma: El Título Primero denominado "*Disposiciones Generales*" busca disipar cuestiones propias de la aplicación e interpretación de la propia Ley, integrando en un glosario de términos recurrentes en el cuerpo de la Ley, precisando su ámbito de aplicación y la supletoriedad del citado ordenamiento.

El Título Segundo, con tres capítulos, versa sobre la competencia para conocer, resolver y aplicar la Ley por las autoridades, adquiriendo especificidad las funciones, atribuciones y obligaciones de los Ayuntamientos del Estado, asimismo se destaca la coordinación, apoyo y asesoría que corresponde al Gobierno del

Estado hacia los Municipios que lo soliciten para la elaboración de sus reglamentos o para que éste se haga cargo de todas o parte de las funciones relacionadas con las atribuciones que les competen a los Municipios en materia de fraccionamientos y desarrollos en régimen de propiedad y condominio, o para ejercerlas con su concurso; en términos de lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El Título Segundo, respetuoso de la autonomía municipal establece las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos, correspondiéndoles a éstos regular el control, vigilancia y autorización de los actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, lotificación, relotificación y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio; en sus respectivas jurisdicciones e instrumentar políticas de consolidación aplicadas a centros urbanos que por su nivel actual de desarrollo sólo requieren de un ordenamiento en su estructura básica, previniendo los efectos negativos de la concentración urbana, pero sin afectar su dinámica actual; por mencionar solo algunas.

Asimismo, y siendo congruentes con la Ley de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Sustentable del Estado de Puebla, el Capítulo III del Título Segundo, establece de manera general a los ORGANOS AUXILIARES DE COORDINACION, entre los que se encuentran al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable; al Instituto del Patrimonio Artístico, Antropológico, Histórico y Arquitectónico del Estado de Puebla; al Instituto de Catastro del Estado; a los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable; a los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; a la Comisión Interinstitucional; a las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan; a la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento y a los Organismos Operadores de Agua, que dada la naturaleza de las funciones que realizan sus dictámenes, resoluciones u opiniones serán de gran importancia y trascendencia para otorgar o negar una licencia de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos.

El Título Tercero, comprende una clasificación de los fraccionamientos para hacer de ellos un tratamiento según su tipo; dicha clasificación se realizó tomando en consideración múltiples estudios técnicos y normas establecidos por la Secretaría de Desarrollo Social Federal y por la de Comunicaciones y Transportes del Estado, por cuanto hace a las medidas de los lotes de cada tipo de fraccionamiento.

En razón de lo anterior la presente Ley, establece que los fraccionamientos se

clasifican en: *HABITACIONAL URBANO*, siendo de cuatro tipos: Residencial, Medio, Interés social e Interés popular; *HABITACIONAL SUBURBANO O RURAL* con dos subclasificaciones: Residencial Campestre y Agropecuarios; *COMERCIALES* y *DE SERVICIOS* con cuatro tipos: Comerciales de venta al detalle, Comerciales de venta al mayoreo y /o bodegas, De servicios y Mixtos; *INDUSTRIALES*; y por último *DE CEMENTERIOS O PARQUES FUNERARIOS*.

Asimismo, y tomando en consideración las necesidades imperantes en cada Municipio, se establece en la presente Ley que los fraccionamientos, atendiendo a la manera en que se ejecutan, podrán ser de urbanización inmediata o de urbanización progresiva, entiendo los primeros como aquellos en los que el fraccionador, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos; en tanto que los segundos, podrán ser ejecutados únicamente por las instituciones públicas encargadas de desarrollar viviendas de interés social o popular, con la finalidad de satisfacer la demanda de lotes habitacionales, preferentemente para habitación popular y otorgar facilidades a quienes resulten damnificados por una catástrofe natural y no cuenten con asiento propio para su familia.

Preocupación generalizada de las autoridades, es la relativa a las divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios, en virtud de que es necesario contar con lineamientos que eviten simulaciones que quedan fuera de todo control y regulación por ello, el Título Cuarto establece de manera clara lo que ha de entenderse por cada uno de estos conceptos, estableciendo reglas claras y precisas para regularlos.

Bajo esta perspectiva y tomando en consideración las inquietudes de las autoridades y los estudios técnicos se establece que "división", es la partición de un predio hasta en diez fracciones, que no requiera del trazo de vías públicas y de obras de urbanización; Subdivisión o segregación, es la partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública ni de obras de urbanización; fusión, es la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión; y lotificación, es la partición de un terreno, en más de dos fracciones que no requieran el trazo de vía pública, constituyéndose cada una de las fracciones en lotes.

Asimismo, con la finalidad de frenar las simulaciones de fraccionamientos, dentro de la presente Ley se establece que el acto jurídico de segregación de un solo predio del que resulten más de diez lotes o edificaciones; se considerará como fraccionamiento quedando sujeto a las disposiciones de la presente Ley.

En el Título Quinto, denominado "De la Urbanización", se abordan aspectos técnicos fundamentales como son las obras de urbanización y las vialidades con las que deberán contar los fraccionamientos del Estado de Puebla.

Por cuanto hace a las obras de urbanización se establecen las que todo fraccionamiento deberá contar, las cuales permita a los habitantes de un fraccionamiento vivir con decoro y dignidad, tales como: redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de aguas residuales, red para la captación de aguas pluviales, que incluya pozos de absorción, red de distribución de energía eléctrica, de alumbrado público y servicio doméstico, guarniciones, pavimento en banquetas y calles; nomenclatura visible y uniforme en calles y numeración de lotes y arbolado, jardinería y ornato, por mencionar sólo algunos.

Un problema recurrente en los fraccionamientos, es el relativo a que las necesidades de los habitantes de un fraccionamiento, los llevan a modificar sus viviendas convirtiéndolas en zonas de comercio, por ello se establece la posibilidad de que en los fraccionamientos se puedan incluir zonas comerciales considerando las disposiciones reglamentarias, aplicables a la zona comercial.

Es importante destacar que en la presente Ley se establece que para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban de realizarse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el programa de desarrollo urbano del centro de población de que se trate, las normas técnicas que al efecto emita la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Por cuanto hace a las vialidades y pavimentos de los fraccionamientos, se llegó a la conclusión de que los Ayuntamientos en el ámbito de sus competencias y tomando en consideración las necesidades y condiciones georeferenciadas de sus zonas, la traza urbana existente y de conformidad con lo que se establezca en las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano, establecieran en sus reglamentos respectivos, las características y dimensiones que les correspondan a las obras viales; estableciendo en la Ley, únicamente mínimos referenciados.

En este sentido, por cuanto hace a banquetas se establece que el ancho mínimo de las mismas será el que permita el libre acceso a los transeúntes.

Para el tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías

públicas, se establece que éste se determinará con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares considerando las especificaciones técnicas necesarias en sus pavimentos bases y sub-bases, que permitan una vida útil a su proyecto; los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos de las terrecerías de sub-rasante y sub-yacente, que servirán de apoyo de cimentación de la estructura de pavimento flexible o rígido; y que se permita el desalojo rápido de las aguas superficiales, sin que afecten a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Con la finalidad de contribuir a la conservación y preservación del medio ambiente, se privilegia el uso de pavimentos ecológicos en calles primarias, secundarias, cerradas y en áreas para estacionamiento de todo tipo de fraccionamiento.

Durante el desarrollo del trabajo, para la elaboración de la presente Ley, fue constante escuchar a los concededores de la materia y de las autoridades, la facilidad de evadir la Ley de Fraccionamientos cuando, se constituían en régimen de condominio, puesto que la vigente Ley no contemplaba a los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, por ello en el Título Sexto se regulan de manera general a los Desarrollos en régimen de propiedad y condominio independientemente del régimen que de derecho civil originen, estableciendo una nueva modalidad que en la realidad se desarrollan y existen en nuestro Estado, pero que jurídicamente no estaban regulados; y es la relativa a los desarrollos en régimen de propiedad y condominio cerrados, siempre y cuando cuenten con ciertos requisitos tales como que el terreno o inmueble que se encuentre físicamente delimitado y que cuente siempre con la infraestructura urbana prevista para cada tipo de fraccionamiento.

Parte fundamental de la presente Ley, es el relativo al Título Séptimo, por cuanto hace a las licencias, su modificación y las garantías, siendo responsabilidad única y exclusiva de los Ayuntamientos; por lo que la Ley, sólo establece con claridad los requerimientos indispensables de autorización, considerando las ventajas que proporciona el reducir los trámites.

En este sentido, un aspecto relevante e innovador de la Ley es que todo trámite de licencia de fraccionamiento que realicen las personas físicas o jurídicas, deberá estar avalado por un Director Responsable de Obra de Fraccionamiento y por los corresponsables que sean necesarios, debidamente registrado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas o la autoridad municipal competente.



Asimismo, adquiere precisión la resolución de factibilidad del proyecto que emite la autoridad, en tanto debe precisar las normas y especificaciones contenidas en el Dictamen de Impacto Ambiental, las normas y especificaciones a las que se sujetará la elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento y las de equipamiento urbano y los trámites que deberá cumplir el fraccionador para perfeccionar las superficies de donación que correspondan, con lo cual se hace efectiva la legalidad constitucional de fundamentación y motivación. En el mismo sentido, se establecen los requerimientos técnicos de los planos del proyecto que se trate.

Congruente con los requerimientos urbanos y ante el fenómeno de la formación de continuidades físicas y demográficas que forman o tienden a formar dos o más centros de población, se establece en la Ley el caso de los fraccionamientos en zonas conurbadas, cuyo conocimiento corresponderá a la Comisión Intermunicipal de Conurbación.

Cuestión de preocupación común ante el posible riesgo de los consumidores, se fijan y determinan las garantías que los fraccionadores deben otorgar, a favor de la autoridad competente, para garantizar dos aspectos importantes: Proteger a los compradores previa la terminación del fraccionamiento y recepción del mismo por la autoridad respectiva por un monto equivalente al importe total de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que falten por ejecutar y para garantizar los vicios ocultos y defectos de los trabajos realizados, que resulten.

Destacan del Título Octavo los derechos y obligaciones del fraccionador y de los propietarios, otorgando mayor certidumbre jurídica tanto al fraccionador como a los propietarios de lotes.

Punto innovador, es el incremento del área de donación de un 15% a un 20%, destacando que el área de donación será proporcional al tamaño del fraccionamiento y elegido por la autoridad municipal. Considerando para la selección del área de donación, las necesidades de los usuarios del propio fraccionamiento o a las de la zona donde éste se ubique o las establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente.

Con las anteriores medidas, se pretende garantizar a los habitantes de un fraccionamiento condiciones dignas de vida, ya que podrán disfrutar dentro de su fraccionamiento de áreas ecológicas.

El Título Noveno norma las actividades sobre la preventa, venta, escrituración

pública y registro de predios, en tres capítulos. En el caso de la preventa, queda esta figura jurídica constreñida a la autorización del Ayuntamiento, a efecto de que no se realicen preventas sin avances de urbanización. Para el caso de la venta, el fraccionador debe obtener la constancia de municipalización.

Por lo que se refiere a la escrituración y registro, se hizo de particular interés la colaboración de los Notarios Públicos en la autorización o autenticación de actos, convenios y contratos para que verifiquen que cuentan con las constancias, autorizaciones, permisos y licencias que las autoridades competentes expidan conforme a la Ley y sus disposiciones reglamentarias.

El fraccionador queda sujeto en todo momento a la obligación de municipalizar las obras de urbanización, según el proyecto definitivo autorizado, comprendiendo la entrega recepción final de un fraccionamiento al Municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos, como lo previene el Título Décimo.

Congruente con las tendencias de renovación de los procedimientos administrativos y en la lógica de homologación de esos procedimientos en las Leyes de carácter administrativo en el Estado, en todo momento se tuvo presente en la estructuración jurídica de las disposiciones relativas. Los dos últimos Títulos del proyecto se abocaron a ello. El Título Décimo Primero trata sobre las notificaciones y los términos, en el que se buscó la precisión necesaria al efecto de asegurar la certidumbre jurídica protegida constitucionalmente.

El Título Décimo Segundo, finalmente, compuesto por tres capítulos, regula las Medidas de Seguridad, las Sanciones y el Recurso de Revisión Administrativa.

En la presente Ley, se establecen como medidas preventivas desde una visita de inspección a los fraccionamientos, sus divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones y lotificaciones de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumplan con las disposiciones previstas por esta Ley y su Reglamento, así como la suspensión de obras, servicios y actividades; la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; la desocupación o desalojo de inmuebles, hasta la demolición de construcciones, todas ellas tendientes a evitar daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público.

Respetando en todo momento los principios de legalidad, las infracciones a la Ley, tiene una regulación concreta en el Capítulo de Sanciones, contemplando de manera específica las modalidades de aplicación de las mismas. Esta actualización tuvo su punto de estudio en la legalidad de las prescripciones de la anterior Ley de Fraccionamientos, por lo que se previene así la figura de la multa, la clausura definitiva, la clausura temporal, la suspensión de obras, la revocación de las licencias, autorizaciones y permisos, la cancelación del registro de profesionistas y el arresto.

Asimismo, los servidores públicos y los Notarios Públicos se encuentran debidamente constreñidos al cumplimiento de la Ley. La inobservancia que hagan de ella, los hará acreedores a las sanciones que previene el Capítulo Tercero, desde la multa hasta la cesación en funciones para el caso de los servidores públicos. Para el caso de los Notarios, la Ley previene la responsabilidad solidaria de los daños y perjuicios que se causen por la violación de las disposiciones de Ley.

Se establece el Recurso Administrativo de Revisión como un medio de defensa en el orden administrativo contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de la Ley y de sus disposiciones reglamentarias, conociendo de él la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas o la autoridad municipal en el ámbito de sus respectivas competencias, como se previene en el Décimo Tercero y último Título.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II, 64 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 17 fracción XI, 43 fracciones I y XV, 64 fracción II, 65 y 66 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 19, 20 y 23 fracciones I y XV del Reglamento Interior del H. Congreso del Estado, se emite la siguiente:

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

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

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

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

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

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

III.- Los dictámenes de factibilidad de servicios públicos;

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

V.- La estructura y planeación vial del sistema de transporte público de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIII. Área ecológica.-** Espacio abierto dentro o fuera de un desarrollo habitacional destinado de manera permanente a la recreación; tales como parques, jardines, áreas de juegos o canchas deportivas;

**IX. Área verde.-** Superficie verde en cada lote;

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

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

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

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

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

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

área privativa de terreno;

**XVI. Condómino.-** Persona física o Jurídica propietario de uno o más de los departamentos, viviendas, locales, terrenos, desarrollos habitacionales o áreas privativas que componen un inmueble en condominio construidos en forma vertical, horizontal o mixta;

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

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

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

**XX. Compatibilidad Urbanística.-** Evaluación donde se proponen las acciones para mitigar los impactos a la estructura urbana, únicamente en aquellos Municipios donde se carezca de Planes o Programas de Desarrollo Urbano;

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

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

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

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

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

**XXVI. Dictamen de uso de suelo.-** Acto jurídico administrativo mediante el cual el Ayuntamiento ratifica el contenido de un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable, respecto de las disposiciones de la presente Ley;

**XXVII. Director responsable de obra.-** Profesional debidamente acreditado, que se responsabiliza ante la autoridad correspondiente, de que en las obras públicas y privadas que se realicen se observen las normas técnicas y jurídicas aplicables;

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

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

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

**XXX Bis. Energías limpias.-** Aquellas, cuya fuente reside en fenómenos de la naturaleza, procesos o materiales susceptibles de ser transformados en energía aprovechable por la humanidad, que se regeneran naturalmente, entre las que se encuentran el viento, la radiación solar, el movimiento del agua en cauces, el calor de los yacimientos geotérmicos, y los bioenergéticos. \*

**XXXI. Estado.-** El Estado Libre y Soberano de Puebla;

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

**XXXIII. Estudio de impacto urbano sustentable.-** Documento de carácter técnico en el cual el fraccionador propone en predios que lo requieran, estrategias urbano ambientales que resuelvan o mitiguen los impactos urbanos, económicos, sociales y ambientales, que genere la edificación de un fraccionamiento;

**XXXIV. Fraccionamiento.-** La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para

---

\* La fracción XXX Bis del artículo 3 fue adicionada por Decreto de fecha 20 de septiembre de 2016.

generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, y equipamiento urbano;

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

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

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

**XXXVIII. Ley.-** La Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla;

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

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

**XLI. Lote Mínimo.-** Fracción de terreno cuya dimensión se determina por la autoridad municipal como más frecuente o conveniente para una zona o región catastral;

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

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

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



**XLV. Modificación.-** El cambio total o parcial, en el proyecto estructural y/o en el plano de siembra aprobados y autorizados de una división, subdivisión, segregación, fusión, condominio o conjunto urbano;

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

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

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

**XLIX. Pavimentos ecológicos.-** Todo tipo de material utilizado en el pavimento que permita la filtración del agua y recarga de los mantos acuíferos;

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

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

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

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

**LIV. Reglamento.-** Conjunto de reglas y preceptos que expida cada Ayuntamiento, en el ámbito de su jurisdicción, para mejor proveer esta Ley;

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

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

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

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

**LIX. Servidumbre.-** El gravamen real, impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño;

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

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

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

**LXIII. Unidad privativa.-** Espacio habitable, propio del condómino que resulta de la constitución de un régimen de propiedad y condominio, sobre un inmueble; cuyo destino es de carácter individual;

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

introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano;

**LXV. Usos de suelo.-** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión;

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

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

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

\* Por accesibilidad se entenderá lo dispuesto en la Ley para las Personas con Discapacidad del Estado.

El equipamiento, mobiliario, así como la infraestructura urbana contarán con elementos de accesibilidad para las personas con discapacidad.

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

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

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

**Artículo 7.-** En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente, la Ley Orgánica Municipal, la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable

---

\* Los párrafos segundo y tercero del artículo 3 fueron adicionados por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

del Estado de Puebla, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, la Ley de Agua y Saneamiento del Estado de Puebla, el Código de Defensa Social, el de Procedimientos en Materia de Defensa Social, el Código Civil y el de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, SUS ATRIBUCIONES Y DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

### **CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES**

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

I.- El Ejecutivo del Estado;

II.- La Secretaría;

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

IV.- Los Presidentes Municipales.

### **CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES**

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

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

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

I.- Apoyar y asesorar a los Municipios que lo soliciten, en la elaboración de los

Reglamentos y demás disposiciones jurídicas en la materia; para que estos sean congruentes con la presente Ley y los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como los Convenios de Zonas Conurbadas y Metropolitanas que se suscriban;

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

**III.-** Autorizar a los profesionales en la materia como Directores Responsables y Corresponsables de Obra sin perjuicio de lo que establezcan los reglamentos Municipales correspondientes;

**IV.-** Administrar y regular el registro de Directores Responsables y Corresponsables de Obra, determinando los requisitos que deberán reunir los interesados a inscribirse;

**V.-** Expedir cuando sea procedente, la constancia de compatibilidad urbanística;

**VI.-** Informar a los Municipios de la relación actualizada de personas físicas y jurídicas que se encuentre inscritas en el listado de Responsables y Corresponsables de Obra, para los términos de la presente Ley; \*

**VII.-** Fomentar la instalación y uso de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias en áreas privativas como en públicas, en beneficio de los propietarios; y

**VIII.-** Las demás que le otorgue esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables. \*

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

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

---

\* Las fracciones VI y VII del artículo 10 fueron reformadas por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

\* La fracción VIII del artículo 10 fue adicionada por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

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

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

**III.-** Verificar que los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de terrenos, cumplan con lo dispuesto en las Leyes, planes, programas, reglamentos, normas de desarrollo urbano, protección civil, protección al ambiente natural y desarrollo sustentable; \*

**IV.-** Constatar que se hayan realizado las donaciones respectivas para los efectos de la fracción VI del presente artículo;

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

**VI.-** Destinar hasta el 50% de la superficie de terreno que reciba en donación gratuita para equipamiento urbano, recreación y/o deporte y el resto para área verde, de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigente;

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

Se tendrá que observar la utilización de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias, así como elementos de accesibilidad para las personas con discapacidad; \*

---

\* La fracción III del artículo 12 fue reformada por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

\* El segundo párrafo de la fracción VII del artículo 12 fue adicionado por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

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

**IX.-** Intervenir en la entrega - recepción de los fraccionamientos cuando estos cumplan con las condiciones previstas en esta Ley, levantando el acta respectiva;

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

**XI.-** Llevar el registro de los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de inmuebles sujetos a la presente Ley;

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

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

**XIV.-** Verificar que los servicios públicos de agua potable, drenaje, saneamiento, pavimentos y alumbrado público en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y desarrollos en régimen de propiedad y condominio, una vez realizada la entrega recepción de los mismos, sean prestados a los habitantes de manera eficiente y sustentable; considerando para el servicio de alumbrado público la instalación de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias. \*

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

**XVI.-** Promover la construcción de fraccionamientos de interés social y popular;

---

\* La fracción XIV del artículo 12 fue reformada por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

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

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

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

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

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

**XXII.-** Resolver los recursos de revisión que sean interpuestos;

**XXIII.-** Expedir los Reglamentos municipales y demás disposiciones técnicas y administrativas para la aplicación de la presente Ley; y

**XXIV.-** Las demás que esta Ley y los Reglamentos municipales le señalen.

### **CAPÍTULO III DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES DE COORDINACIÓN**

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

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

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

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

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

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

**VI.-** La Comisión Interinstitucional;

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



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

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

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

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

### **TÍTULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

#### **CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN**

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

**I.** Habitacional urbano:

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

**II.** Habitacional suburbano o rural:

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

**III.** Comerciales y de servicios:

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

**IV.** Industriales; y

V. De Cementerios o Parques Funerarios.

**CAPÍTULO II  
HABITACIONAL URBANO**

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

**I.- De tipo residencial.-** Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 300 metros cuadrados;

**II.- De tipo medio.-** Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 200 metros cuadrados;

**III.- De interés social.-** Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y unidades habitacionales o edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 120 metros cuadrados;  
y

**IV.- Interés popular.-** Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, duplex y unidades habitacionales o edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tenga una superficie no menor a 90 metros cuadrados.

En ningún caso para cualquier tipo de fraccionamiento, los frentes de los lotes podrán ser menor de 6 metros.

**CAPÍTULO III  
HABITACIONAL SUBURBANO O RURAL**

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

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

#### **CAPÍTULO V INDUSTRIALES**

**Artículo 18.-** Los fraccionamientos industriales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades de manufactura y transformación, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los asentamientos humanos de conformidad con lo que establezcan los programas de desarrollo urbano, según corresponda.

#### **CAPÍTULO VI DE CEMENTERIOS O PARQUES FUNERARIOS**

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

#### **CAPÍTULO VII DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU EJECUCIÓN**

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

**I.- De urbanización inmediata.-** Son aquéllos en los que el fraccionador, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a que queda obligado, dentro del término que establezca la autoridad competente a partir de la fecha de autorización; salvo que por causas ajenas al fraccionador o a la autoridad municipal no se cumpla con dicho término; y

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

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

**I.-** Para satisfacer la demanda de inmuebles, preferentemente para habitación popular;

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

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

## **TÍTULO CUARTO**

### **DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES, LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES DE PREDIOS**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 22.-** Para autorizar divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente deberá considerar la Ley de Protección al Ambiente Natural y Desarrollo Sustentable, la de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de que se trate, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad correspondiente en relación a la dotación de servicios públicos.

Para los efectos de la aplicación de esta disposición será:

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

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

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

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

**V.- Relotificación.-** Modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.

**Artículo 23.-** La autoridad competente, otorgará la autorización a que se refiere el presente capítulo siempre y cuando:

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

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

**III.-** No se afecten:

**a)** Zonas arboladas;

**b)** Zonas de valores naturales, contenidas en los programa de ordenamiento ecológico;

**c)** Monumentos y zonas arqueológicas e históricas, en los términos de la legislación aplicable, según corresponda; y

**d)** La imagen urbana.

**Artículo 24.-** Los lotes resultantes de la división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación y relotificación deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad competente de conformidad con el Reglamento

municipal correspondiente.

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

## **TÍTULO QUINTO DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 25.-** Los Fraccionamientos previstos en la presente Ley, deberán contar con las siguientes obras de urbanización, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda:

**I.-** Red de abastecimiento de agua potable y de suministro con sus correspondientes tomas domiciliarias y cabezales de las redes con las características que para tal efecto se establezcan en las normas técnicas de la Comisión o del Organismo Operador del Agua;

**II.-** Red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias con las características que para tal efecto se establezcan en las normas técnicas de la Comisión o del Organismo Operador del Agua;

**III.-** Red de riego de camellones y parques en los términos y condiciones adecuados a cada tipo de fraccionamiento, en su caso;

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

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

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

En su caso, la instalación de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias; \*

**VII.-** Guarniciones, pavimento en banquetas y calles, previendo espacios para paraderos en vías rápidas y primarias, y contando con elementos de accesibilidad para personas con discapacidad; \*

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

**IX.-** Arbolado, jardinería y ornato, en los espacios reservados para áreas verdes;

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

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

**XII.-** Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres del fraccionamiento, así como mobiliario y obras de accesibilidad para personas con discapacidad. \*

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

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

Si el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento cuenta con plantas de tratamiento, el Ayuntamiento o el Organismo Operador de Agua, establecerán al fraccionador las consideraciones pertinentes para su conexión.

En el caso de que el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento tenga condiciones topográficas difíciles de superar por su alto costo de construcción; la autoridad competente o el organismo operador de

---

\* El segundo párrafo de la fracción VI del artículo 25 fue adicionado por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

\* La fracción VII del artículo 25 fue reformada por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

\* La fracción XII del artículo 25 fue reformada por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

agua podrán eximir al fraccionador de su obligación de construir la red de alcantarillado sanitario, y en su lugar autorizar sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias.

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

**Artículo 26.-** Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban de realizarse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el programa de desarrollo urbano del centro de población de que se trate, o de las normas técnicas que al efecto emita la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 27.-** Las Obras de Urbanización deberán concluirse dentro de los plazos establecidos en la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista dictamen de ampliación o de suspensión previa solicitud del interesado en términos de lo emitido por la autoridad municipal.

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

**Artículo 28.-** Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, a fin de que cuente con los servicios necesarios para que sea autosuficiente. Las subsecuentes etapas observarán la misma condición.

En el caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, el fraccionador de conformidad con el estudio de impacto urbano sustentable, iniciará los trabajos correspondientes. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.

**Artículo 29.-** El Ayuntamiento, siempre que exista causa justificada, podrá enajenar, traspasar o ejercer cualquier acto de dominio, respecto de las áreas de equipamiento urbano que por la aplicación de esta Ley reciba en donación, previa desafectación de dichos bienes del dominio público y autorización del Congreso del Estado.

**Artículo 30.-** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de



servicios públicos que hubiesen sido construidas previa licencia correspondiente, el Ayuntamiento lo notificará al fraccionador.

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

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

**Artículo 31.-** Si el fraccionador hubiera ejecutado obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas por el Ayuntamiento en la autorización correspondiente, será responsable de los daños causados por las mismas y deberá, en su caso, volverlas a construir por su cuenta con las especificaciones y normas requeridas.

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

**Artículo 32.-** Cuando en los centros de población los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de servicios públicos del Ayuntamiento u Organismo Operador de Agua, previo avalúo, el fraccionador, estará obligado a cubrir proporcionalmente, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

**Artículo 33.-** Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos; el Ayuntamiento, podrá gestionar la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la Ley de la materia.

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

## CAPÍTULO II VIALIDADES

**Artículo 34.-** Los Ayuntamientos establecerán en sus reglamentos respectivos, en función de la traza urbana existente y de conformidad con lo que se establezca en las Normas de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano y los Reglamentos correspondientes, las características y dimensiones que les correspondan a las obras viales; las cuales pueden dividirse en:

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

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

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

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

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

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

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

calles primarias;

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

**IV.- Calles cerradas.** Sólo por razones justificadas en el proyecto urbanístico podrán autorizarse calles secundarias cerradas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento municipal correspondiente.

Este tipo de calles quedan prohibidas en los fraccionamientos industriales;

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

**VI.- Banquetas.** Cuyos anchos mínimos garanticen la seguridad y el libre tránsito de los transeúntes.

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

Las características de las obras señaladas en las fracciones V y VI de este artículo, contarán con elementos de accesibilidad para personas con discapacidad. \*

**Artículo 35.-** Para el diseño, aprobación y construcción de las obras viales que deban de realizarse en los fraccionamientos, así como en la construcción de carreteras federales y estatales prevista, se deberán observar las Normas de Secretaría de Desarrollo Social Federal, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate y los Reglamentos correspondientes y, en general, todas las disposiciones que permitan garantizar la adecuada continuidad de la vialidad a través del fraccionamiento.

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

---

\* El último párrafo del artículo 34 fue adicionado por Decreto publicado en el P.O.E de fecha 20 de septiembre de 2016.

**Artículo 36.-** Cuando exista una arteria de alta velocidad o las autoridades competentes tengan proyectada su construcción, los lotes del fraccionamiento que se pretenda realizar, no tendrán acceso directo a ésta.

**Artículo 37.-** Cuando algún tipo de las calles descritas en el presente capítulo, tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, se requerirá de un proyecto especial de ingeniería de tránsito autorizado por la autoridad estatal o federal que corresponda.

**Artículo 38.-** Para delimitar los arroyos de circulación vehicular, deberán existir guarniciones y banquetas que permitan el paso y tránsito de las personas con capacidades diferentes.

### **CAPÍTULO III DE LOS PAVIMENTOS**

**Artículo 39.-** El tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías públicas se determinarán con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares considerando:

I.- Las especificaciones técnicas necesarias en sus pavimentos bases y sub-bases, que cumplan con la vida útil establecida en el diseño del pavimento;

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

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

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

**Artículo 40.-** Los espesores y resistencias mínimas del pavimento, estarán dados, en áreas urbanas, por las normas técnicas de la autoridad municipal; y en áreas no urbanas por las normas técnicas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado.

Las terracerías se formarán con material adecuado, preferentemente de la localidad, siguiendo los procedimientos constructivos, la calidad y normas que

exija la autoridad competente.

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

## **TÍTULO SEXTO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

### **CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES**

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

Dicha modalidad también podrá darse únicamente sobre un predio o superficie de terreno que se encuentre físicamente delimitado, que cuente con la infraestructura urbana prevista para el tipo de fraccionamiento de que se trate y que cumpla con los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano y el Reglamento correspondiente.

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

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

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

**II.- Comercial o de servicios.-** Área destinada a la comercialización o a dar una

prestación según su giro;

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

**IV.- Mixto.-** Área destinada a dos o más tipos de los anteriormente mencionados y compatibles.

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

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

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

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

**Artículo 45.-** Las obras de urbanización y de edificación de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio deberán cumplir con las normas y especificaciones que señala esta Ley y el reglamento correspondiente, así como con las disposiciones que al efecto se establezcan por los organismos de los servicios públicos correspondientes.

En este tipo de desarrollo, la autoridad municipal, determinará que se destine un área ecológica y de equipamiento urbano necesario, de hasta el 20% del área neta.

**Artículo 46.-** Los desarrollos en régimen de propiedad y condominio de tipo social y popular habitacional deberán contar con áreas para la dotación de equipamiento urbano y áreas ecológicas de acuerdo con lo previsto en el Plan y Programa de Desarrollo Urbano y en el Reglamento municipal correspondiente.

## **TÍTULO SÉPTIMO DE LAS LICENCIAS, SU MODIFICACION Y LAS GARANTÍAS**

### **CAPÍTULO I DE LAS LICENCIAS**

**Artículo 47.-** La autorización para la construcción de un fraccionamiento sólo podrá ser otorgada a la persona física o jurídica propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras.

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

**Artículo 48.-** Para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento en que estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar, la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y deberá acompañar al menos los siguientes documentos:

**I.-** Dictamen de uso de suelo, expedido por la autoridad competente, misma que deberá contener los señalamientos, recomendaciones y restricciones que en materia de desarrollo urbano establezcan las Leyes, planes y programas en la materia, condicionando los términos en los que se deberá expedir la autorización correspondiente;

**II.-** Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo las tomas domiciliarias de agua potable con sus medidores y las redes de alcantarillado con las descargas domiciliarias, expedida por la Comisión u Organismo competente;

**III.-** Constancia de factibilidad de dotación los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, expedida por la autoridad u organismo que corresponda;

**IV.-** Estudio de impacto urbano sustentable en su caso;

**V.-** Dictamen de Impacto Ambiental;

**VI.-** Original o copia certificada de las escrituras o títulos de propiedad de los terrenos, que contenga los datos de inscripción en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio;

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

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

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

**X.-** Planos de localización;

**XI.-** Plano topográfico;

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

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

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

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

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



**Artículo 49.-** En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más Municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación celebrados entre los Municipios atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

**Artículo 50.-** La resolución de factibilidad del proyecto contendrá cuando menos:

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

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

III.- La aceptación del estudio de impacto urbano sustentable, en los casos que corresponda; y

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

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

**Artículo 51.-** El proyecto definitivo se presentará a la autoridad competente, la cual revisará que la documentación se encuentre completa, si hubiera irregularidades en la misma o se hubiere omitido algún requisito previsto legalmente, prevendrá al interesado para que lo subsane.

**Artículo 52.-** El expediente definitivo del fraccionamiento deberá quedar integrado, con la documentación a que se refiere el proceso de autorización del fraccionamiento, bajo la supervisión y responsabilidad de la autoridad competente.

La documentación señalada en el presente artículo, deberá estar avalada, según corresponda, por un Director Responsable de Obra legalmente autorizado por la autoridad competente.

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

**Artículo 53.-** La autoridad Municipal mandará a publicar en el Periódico Oficial del Estado, dentro de los noventa días siguientes a la aprobación de un fraccionamiento, la licencia definitiva de este en versión abreviada.

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

**Artículo 54.-** La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaría, del Instituto de Catastro, de las Direcciones de Catastro Municipal, y en su caso, a la Comisión Intermunicipal de Conurbación, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice.

**Artículo 55.-** En caso de que el fraccionamiento proyectado se encuentre ubicado en una zona de conurbación, el Dictamen de la Comisión de Conurbación se fundamentará en la zonificación del programa de conurbación correspondiente.

**Artículo 56.-** Para que la autoridad competente autorice un fraccionamiento alejado de las zonas urbanizadas, el fraccionador deberá presentar estudio de impacto urbano sustentable y ejecutar de conformidad con lo pactado por el Ayuntamiento respectivo, las obras necesarias para el acceso vial y la conexión y/o fuentes propias de los servicios a que se refiere el Título Cuarto de la presente Ley, con la zona urbana más próxima del Municipio de que se trate; debiendo establecerse dicha obligación en la propia autorización del fraccionamiento.

**Artículo 57.-** No se podrán autorizar fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio ubicados en zonas declaradas como reservas ecológicas, ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico.

## **CAPÍTULO II DE LAS MODIFICACIONES**

**Artículo 58.-** La autoridad municipal podrá autorizar modificaciones al proyecto inicial, contando con los elementos técnicos o jurídicos justificatorios.

**Artículo 59.-** Si durante la ejecución de la obra surgieran razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el fraccionador deberá solicitar por escrito a las autoridades competentes el proyecto de modificación, según corresponda, quienes emitirán resolución fundada y motivada, previo dictamen técnico, dentro del plazo que establezca el Ayuntamiento o la autoridad competente, contados a partir de que se presente el informe del fraccionador.

## **CAPÍTULO III DE LAS GARANTÍAS**

**Artículo 60.-** El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

I.- Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;

II.- Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de cada etapa; y

III.- Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizada.

Para la cancelación de las garantías, será requisito la conformidad expresa de la autoridad competente.

**Artículo 61.-** Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaron en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos de la legislación aplicable.

Para tal efecto los vicios que de los trabajos resulten deberán estar cuantificados

en dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que en el término que determine la autoridad competente, inicie los trabajos de reparación de los defectos y vicios ocultos o bien exponga lo que ha su derecho convenga. Si el fraccionador no manifiesta argumento alguno en su defensa, se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso.

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

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

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

**Artículo 62.-** La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o del desarrollo en condominio deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título legalmente expedido, y que cuente con la autorización para actuar como Director Responsable o Corresponsable de la Obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio, para lo cual deberá expresar su consentimiento escrito.

**Artículo 63.-** El Ayuntamiento o la autoridad competente tendrán la facultad de designar inspectores de obra a ingenieros civiles o arquitectos con título legalmente expedido, para que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren del cumplimiento de las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento.

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

**Artículo 64.-** Los fraccionadores deberán observar las indicaciones que les haga la autoridad competente y tendrán derecho a recurrir las determinaciones que impliquen modificaciones al proyecto autorizado.

## **TÍTULO OCTAVO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL**

## FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

### CAPÍTULO I DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

**Artículo 65.-** Para los efectos de la presente Ley, el fraccionador estará obligado, a:

I.- Concluir las obras de urbanización del fraccionamiento;

II.- Ceder a título de donación gratuita de conformidad con lo que establece la presente Ley, el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento se señala, para las superficies destinadas a áreas ecológicas y equipamiento urbano.

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

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

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

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

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

**Artículo 66.-** Corresponderá a la autoridad municipal aprobar el área de terreno que le debe ser donado, el cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

**Artículo 67.-** Para el caso de fraccionamientos habitacionales urbanos de conformidad con lo que establezca el Programa de Desarrollo Urbano y las políticas de consolidación de Centros de Población del Municipio, el fraccionador deberá:

I.- Donar a título gratuito al Ayuntamiento, el 20% del área neta de los fraccionamientos; dicha donación deberá realizarse de la siguiente manera:

a) Deberá guardar como máximo, una relación de 1:3 metros lineales respecto al frente de la misma;

b) En caso de que el área de donación sea mayor de 10,000.00 metros cuadrados, la autoridad municipal solicitará un estudio de Impacto Urbano Sustentable para aprobar el número de lotes en que se podrá otorgar.

II.- Destinar por cada lote previsto en el fraccionamiento, la superficie para áreas verdes que se establezcan por los coeficientes de uso y ocupación del suelo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento municipal correspondiente;

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

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

**V.-** Para el caso del régimen de propiedad y condominio se estará a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 45 de la presente Ley.

**Artículo 68.-** En los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales de tipo residencial, la donación comprende el 20% de la superficie neta de los mismos.

**Artículo 69.-** En los fraccionamientos agropecuarios la donación de terreno equivaldrá al 20% de la superficie neta del fraccionamiento.

**Artículo 70.-** En los fraccionamientos comerciales o industriales, la donación equivaldrá al 20% de la superficie neta del fraccionamiento; asimismo el fraccionador construirá a su cargo y entregará al Ayuntamiento respectivo, un área deportiva y/o recreativa, en una proporción de 1 metro cuadrado de área efectiva de juego por cada 125 metros de superficie total del fraccionamiento, debiendo por lo menos construir el equipamiento mínimo que corresponda.

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

## **CAPÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES O UNIDADES PRIVATIVAS**

**Artículo 71.-** En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, los propietarios de los lotes sin construcción en los centros de población, procurarán cercar su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general de las áreas verdes de los mismos.

**Artículo 72.-** Los adquirentes de los lotes de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del

fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

**Artículo 73.-** Los adquirentes de lotes en términos de la legislación aplicable, en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen en propiedad y condominio, podrán constituirse en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento. El acta constitutiva y el reglamento de referencia deberán inscribirse ante la autoridad municipal.

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

## **TÍTULO NOVENO DE LA PREVENTA, VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO**

### **CAPÍTULO I DE LA PREVENTA**

**Artículo 74.-** Los fraccionadores podrán obtener permiso de preventa de lotes, aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- I.- Haber obtenido la licencia definitiva de fraccionamiento;
- II.- Haber cumplido con las obligaciones señaladas en el Título Séptimo de la presente Ley;
- III.- Tener un avance mínimo del 30% del presupuesto erogado en las obras de urbanización; y
- IV.- Otorgar garantía de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

**Artículo 75.-** La resolución que niegue la autorización para la preventa del fraccionamiento deberá fundarse y motivarse.

**Artículo 76.-** La autorización para la preventa de los lotes del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:



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

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

III.- La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para avalar la construcción de las obras, especificando plazos, montos y vigencia.

**Artículo 77.-** La autorización para efectuar la preventa de los lotes de los fraccionamientos se podrá suspender temporal o definitivamente, según la gravedad del caso, por las siguientes causas:

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

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

III.- Por no introducir en su oportunidad los servicios al fraccionamiento; o

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

## **CAPÍTULO II DE LA VENTA**

**Artículo 78.-** Para poder vender al público los lotes o áreas privativas de un fraccionamiento, excepción hecha de la preventa, el fraccionador deberá:

I.- Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;

II.- Obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;

III.- Presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento; y

IV.- Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

### **CAPÍTULO III DE LA ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO**

**Artículo 79.-** Los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con autorización para escriturar, misma que será expedida por la autoridad municipal correspondiente en donde conste:

**I.-** Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;

**II.-** Los datos de identificación de la licencia definitiva del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;

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

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

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

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

**Artículo 80.-** Será responsabilidad de los registradores públicos, en el Estado, inscribir los testimonios de las escrituras a que se refiere este capítulo que reúnan los requisitos antes mencionados; teniendo la obligación, en el caso de la presentación de dichos testimonios que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta Ley, de negar su registro.

**Artículo 81.-** Son nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados con

violación de este capítulo declarada por autoridad judicial, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador, conforme a este ordenamiento, así como de las responsabilidades civiles y penales en que haya incurrido.

## **TÍTULO DÉCIMO DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 82.-** El fraccionador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, solicitará a la autoridad competente la municipalización correspondiente. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente.

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

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

**Artículo 83.-** Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento. Mientras no se realice este trámite la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador.

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

- I.- Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;
- II.- Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;

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

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

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

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

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

**Artículo 84.-** La autoridad competente, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

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

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

**Artículo 85.-** Cuando se emita resolución negativa por considerar que las obras entregadas no fueron concluidas, el Ayuntamiento deberá indicar si se trata de problemas menores que no afecten el funcionamiento del fraccionamiento. En este caso, el fraccionador podrá solicitar que la entrega de las obras se apruebe mediante el otorgamiento de una garantía suficiente para la terminación de la obra, la que será cancelada una vez que se terminen las obras faltantes.

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

**Artículo 86.-** La constancia de municipalización del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

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

II.- La descripción de las obras efectuadas;

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

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

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

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

**Artículo 87.-** La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar dichos servicios. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad y condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.

**Artículo 88.-** El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento

mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán las autoridades competentes y el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones; así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento.

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

**Artículo 89.-** El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos. Asimismo hará del conocimiento de las oficinas de correos, telégrafos y al Instituto Federal Electoral, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

**Artículo 90.-** En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se les dé otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios; procurando destinarlos provisionalmente como áreas ecológicas.

**Artículo 91.-** El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, los bienes a que se refiere el artículo 89, así como los servicios u obras de equipamiento, y hacerse cargo de su operación, mediante convenio suscrito con el fraccionador, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

**Artículo 92.-** El Ayuntamiento tramitará a costa del solicitante la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LAS NOTIFICACIONES Y TÉRMINOS**

**Artículo 93.-** Las notificaciones que deban realizarse con motivo de la aplicación de la Ley, se efectuarán dentro de los tres días siguientes en que se dicten las resoluciones que las prevengan, cuando la Ley no dispusiere otra cosa. Las notificaciones se harán:

I.- Personalmente a los interesados;

II.- Por oficio a las autoridades; y

III.- Por correo certificado, en el domicilio que hubiesen designado los interesados en su primer escrito.

**Artículo 94.-** Serán notificadas personalmente en el domicilio de los interesados:

I.- Las infracciones en que hayan incurrido, así como las sanciones que se les impongan con motivo de las mismas;

II.- Los requerimientos o prevenciones que se les formulen; y

III.- Las resoluciones definitivas.

**Artículo 95.-** La primera notificación se hará personalmente al interesado, o a su representante legal, en el domicilio designado. No encontrándolo el notificador, le dejará citatorio para hora fija, dentro de las veinticuatro horas siguientes; y si no se espera se hará la notificación por cédula.

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

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

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

**Artículo 96.-** Las notificaciones surtirán sus efectos de la manera siguiente:

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

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

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

**Artículo 97.-** Las notificaciones que no fueren hechas en la forma que establecen las disposiciones precedentes, serán nulas. La parte afectada podrá pedir su nulidad, antes de dictarse la resolución definitiva en el expediente que haya motivado la notificación cuya nulidad se pide, así como la reposición del procedimiento, desde el punto en que se incurrió en la nulidad.

El incidente de nulidad se sustanciará en una sola audiencia, en la que se recibirán las pruebas del perjudicado, y se dictará la resolución que fuere procedente, contra la que no procede recurso.

**TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO**  
**DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEL**  
**RECURSO DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA**

**CAPÍTULO I**  
**DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 98.-** Las autoridades y sus órganos auxiliares en el ámbito de sus respectivas competencias, tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección a las obras en construcción de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumplan con las disposiciones previstas por esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 99.-** El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, aplicará las siguientes disposiciones:

I.- Quien efectúe la visita de inspección se cerciorará de que el área, zona o bien inmueble señalado para efectuar la visita coincide con el señalado en la orden escrita que para el efecto se emita y asentará en el expediente



correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto;

**II.-** Requerirá la presencia del visitado o su representante legal; en caso de no encontrarse se dejará citatorio para que espere a una hora hábil fija dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección;

**III.-** Cuando en el lugar designado para la práctica de la diligencia, no se encontrare persona que reciba el citatorio o encontrándose se negare a recibirlo, se dejará pegado este en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y a falta de éste, con el vecino inmediato; y

**IV.-** Si el visitado o el representante legal, no espera en el día y hora señalado, se entenderá la diligencia con el encargado, cualquier dependiente o con la persona que ahí se encuentre; le exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o si los designados no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y asignara dos testigos.

**Artículo 100.-** La persona con quien se entienda la inspección estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, a que se hace referencia en el presente capítulo, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 101.-** La autoridad podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 102.-** En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

**I. -** Nombre, denominación o razón social del visitado;

**II.-** Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;

**III.-** Colonia, calle, número, población o Municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

**IV.-** Número y fecha de la orden de visita que la motivó;

**V.-** Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la visita de inspección;

**VI.-** Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo;

**VII.-** Los datos relativos al área, zona o bien que se inspeccionó indicando el objeto de la inspección;

**VIII.-** Manifestación del visitado, si quisiera hacerla; y

**IX.-** Firma de los que intervinieron en la inspección.

**Artículo 103.-** Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.

A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare el interesado a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

**Artículo 104.-** Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora se requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas que sean necesarias, fundando y motivando el requerimiento y, para que, dentro del término de cinco días hábiles a partir del día siguiente hábil de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se asienten.

**Artículo 105.-** Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y

desahogadas las pruebas, la autoridad emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por el interesado si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán o en su caso ratificarán o adicionarán, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables, contra esta resolución no procede recurso.

**Artículo 106.-** Se consideran medidas de seguridad las acciones encaminadas a evitar los daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público. Son de inmediata ejecución, tendrán carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan.

**Artículo 107.-** Para los efectos de esta Ley se considerarán como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II.- La clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV.- La demolición de construcciones;
- V.- El retiro de instalaciones;
- VI.- La prohibición de actos de utilización o aprovechamiento de maquinaria y equipo;
- VII.- La advertencia pública sobre cualquier irregularidad o reuso en las actividades realizadas, y
- VIII.- Cualesquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

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

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

**Artículo 108.-** El Ayuntamiento, verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectivo y en caso de subsistir las infracciones podrá imponer las sanciones que procedan conforme la Ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

## **CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES**

**Artículo 109.-** Las autoridades municipales que violen los preceptos de la presente Ley, serán sancionadas de conformidad con la Ley de la materia.

**Artículo 110.-** Los servidores públicos que violen lo establecido en esta Ley, serán sancionados con multa equivalente de 50 a 500 días de salario mínimo vigente en la localidad, la cual será impuesta por el órgano de control municipal. En caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo o cesados de las funciones, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación aplicable.

**Artículo 111.-** En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado. Dicha nulidad deberá ser declarada por medio del recurso a que se refiere la presente Ley.

**Artículo 112.-** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios públicos; autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 79 de la presente Ley y sin contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones.

**Artículo 113.-** Las infracciones a los preceptos de la presente Ley y a los reglamentos y disposiciones que de ella emanen, se sancionarán, previa

audiencia del infractor, con:

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

**II.-** Clausura definitiva a quien realice actos de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones de terrenos, así como de desarrollos en régimen de propiedad y condominio, en predio ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los planes de desarrollo municipal y de declaratorias de uso de suelo, destino y reservas territoriales que emita el Ayuntamiento;

De igual manera procede la clausura definitiva cuando:

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

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

**c)** En caso de reincidencia o desobediencia reiterada.

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

**a)** La licencia de fraccionamiento;

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

**c)** El permiso de preventa correspondiente.

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

**V.-** La revocación de las licencias, autorizaciones y permisos;

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

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

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

**Artículo 114.-** Para la imposición de sanciones, se deberá atender a la gravedad de la infracción, a los daños que ésta cause al desarrollo urbano y al ordenamiento ecológico, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble objeto de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiere.

**Artículo 115.-** Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

**Artículo 116.-** En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, fraccionadores, constructores o poseedores.

**Artículo 117.-** Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

**Artículo 118.-** Para la imposición de las sanciones administrativas a que se

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

**Artículo 119.-** Serán nulos previa declaración judicial, todos los trámites administrativos y/o jurídicos que celebre el fraccionador, que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

I.- Que no se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización y que éstas no hayan sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley, salvo que se trate de las preventas establecidas en el artículo 76; y

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

**Artículo 120.-** Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las irregularidades descubiertas, para que se apliquen las medidas de seguridad y/o sanciones correspondientes. En caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, se hará efectiva la garantía o garantías a que se refiere esta Ley.

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

**Artículo 121.-** Tratándose de violaciones al proyecto definitivo, que no sean graves o sustanciales, se impondrá a los infractores una sanción equivalente de hasta 100 días de salario mínimo vigente en la localidad.

**Artículo 122.-** Será nula la división y subdivisión de lotes en fracciones menores a las señaladas en los programas de desarrollo urbano, o en las disposiciones legales correspondientes, según el caso, así como las operaciones de traslación de dominio que se hubieren realizado sobre dichas fracciones.

**Artículo 123.-** Cualquier infracción no prevista en el presente capítulo, será sancionada administrativamente con multas que no sobrepasen el equivalente

de los 500 días de salario mínimo vigente de la localidad, que deberán ser enteradas a la unidad administrativa correspondiente.

**Artículo 124.-** Las sanciones a las que se refiere esta Ley se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que corresponda.

### **TÍTULO DÉCIMO TERCERO DEL RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN**

**Artículo 125.-** Procede el Recurso Administrativo de Revisión, contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, los Reglamentos en la materia y disposiciones que de ella emanen.

**Artículo 126.-** Para los efectos del presente capítulo, la Secretaría y las autoridades municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el Recurso.

**Artículo 127.-** El Recurso de Revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes ~~al~~ en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquél en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

**Artículo 128.-** El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

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



incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas; en ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios; las pruebas deberán desahogarse o desecharse en la audiencia de recepción de pruebas y alegatos.

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

**Artículo 129.-** Interpuesto el recurso y recibida en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a la autoridad competente dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios.

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

**Artículo 130.-** La autoridad administrativa para mejor proveer, podrá requerir los informes y pruebas que estime pertinentes y para el caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en los archivos públicos, deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos, si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe a la autoridad requirente.

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

**Artículo 131.-** La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I.- Lo solicite expresamente el recurrente;

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

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

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

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

**Artículo 132.-** Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios establecidos por Ley.

**Artículo 133.-** El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

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

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

**III. -** Cuando el recurrente haya sido requerido conforme a lo dispuesto por la fracción VI del artículo 129 de la presente Ley y no de cumplimiento; y

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

**Artículo 134.-** Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

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

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

**Artículo 135.-** La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

**Artículo 136.-** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará solo el examen de dicho punto.

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

**Artículo 137.-** Cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Secretaría o el Ayuntamiento y que contravengan las disposiciones de esta Ley, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el Recurso Administrativo de Revisión a que se refiere este capítulo, en contra de los actos administrativos correspondientes.

## TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUINTO.-** En tanto no se expidan los Reglamentos, Acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

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

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

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

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

**NOVENO.-** Las autoridades Municipales en el ámbito de su competencia, podrán implementar programas de regularización de aquellos fraccionamientos que ya estén edificados.

**EL GOBERNADOR,** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, a los trece días del mes de noviembre de dos mil tres.

## **TRANSITORIOS**

(del Decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del

Estado Libre y Soberano de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día martes 20 de septiembre de 2016, Número 13, Segunda Sección, Tomo CDXCVII).

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

**SEGUNDO.** - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**EL GOBERNADOR** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los catorce días del mes de septiembre de dos mil dieciséis. Diputada Presidenta. SILVIA GUILLERMINA TANÚS OSORIO. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. PABLO RODRÍGUEZ REGORDOSA. Rúbrica. Diputado Secretario. CARLOS DANIEL HERNÁNDEZ OLIVARES. Rúbrica. Diputado Secretario. CIRILO SALAS HERNÁNDEZ. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de septiembre de dos mil dieciséis. El Gobernador Constitucional del Estado. **C. RAFAEL MORENO VALLE ROSAS.** Rúbrica. El Secretario General de Gobierno. **C. DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO.** Rúbrica. El Secretario de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial, **C. RODRIGO RIESTRA PIÑA.** Rúbrica.