RAFAEL HERNANDEZ OCHOA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave.

En uso de las facultades que me confiere el artículo 87 fracción I de la Constitución Política del Estado, con fundamento en los artículos 3, 4 y 10 bis de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y 1, 2, 5, 6, 10, 18 fracción I inciso i, el capítulo VII y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz-Llave, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.

Artículo 1º. GENERALIDADES.- De conformidad con el artículo 2 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz-Llave, se declara de orden público e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales en materia de fusiones, subdivisiones, relotificaciones o fraccionamientos de terrenos.

Para los fines de este Reglamento, se designará a la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz-Llave, como "La Ley"; al Plan Estatal para el Desarrollo Urbano y Rural, los Planes Regionales y los Planes Municipales como "El Plan Estatal"; a la Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado de Veracruz, como "La Dirección"; al Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos como "El Reglamento"; y las Normas Técnicas Complementarias como "Las Normas Técnicas".

Artículo 2º. ALCANCE.- Las Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Fraccionamientos de Terrenos, que se realicen dentro de los límites del territorio de la Entidad, a que se refiere el Capítulo Séptimo de la Ley, se regirán por las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 3º. FACULTADES.- De conformidad a lo dispuesto por la Ley, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- La Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

III.- Los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural.

IV.- Las Comisiones de Conurbación.

Artículo 4º. FACULTADES DEL GOBERNADOR.- Son atribuciones del Gobernador del Estado, las previstas en los artículos 5 y 6 de la Ley.

Artículo 5º. FACULTADES DE LA DIRECCION.- Además de las atribuciones que le delegue el Gobernador del Estado, corresponde a la Dirección:

I.- Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse toda fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos;

II.- Otorgar la licencia para fusionar, subdividir, relotificar y fraccionar terrenos en el territorio de la Entidad, una vez concedida la autorización respectiva;

III.- Realizar inspecciones y supervisiones a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos;

IV.- Ordenar la suspensión temporal o definitiva, parcial o total de las obras en proceso de ejecución o terminadas por violaciones a la autorización concedida en los términos de este Reglamento;

V.- Imponer las sanciones correspondientes en los términos de este Reglamento.

VI.- Expedir y modificar, en su caso, las Normas Técnicas Complementarias, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el cumplimiento del presente Reglamento;

VII.- Autorizar las promociones de venta, a las personas físicas o morales, dedicadas a la venta de terrenos y/o viviendas; y

VIII.- Todas aquellas que fueran necesarias para la observancia de la Ley y las Normas Técnicas, de conformidad con las disposiciones legales existentes.

Artículo 6º. FACULTADES DE LOS COMITES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO Y RURAL, Y DE LAS COMISIONES DE CONURBACION.- Son atribuciones de los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural, y de las Comisiones de Conurbación; además de aquellas que le deleguen el Gobernador del Estado y la Dirección, las siguientes:

I.- Vigilar que se cumplan las disposiciones contenidas en "El Plan Estatal";

II.- Coadyuvar a la Dirección en las inspecciones a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos;

III.- Auxiliar a la Dirección en la imposición de las medidas de seguridad y sanciones previstas en este Reglamento; y

IV.- Todas aquellas que fueran necesarias y que las disposiciones legales le confieren.

Artículo 7º. DEFINICIONES.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

I.- Fusión.- La unión de un solo predio de dos o más terrenos colindantes,

II.- Subdivisión o Relotificación.- La partición de un terreno que no requiere el trazo de vías públicas. La subdivisión está referida a aquellos casos en que se trate de un solo predio. La relotificación, comprenderá la partición de un terreno formado por dos o más predios. A los terrenos urbanos mayores de diez mil metros cuadrados de superficie, se les dará el tratamiento correspondiente a fraccionamientos;

III.- Fraccionamientos.- La división de un terreno en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas;

IV.- Vía Pública.- Todo espacio de uso común que por disposición de autoridad administrativa, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Por sus funciones se clasifica en:

a).- Avenidas Principales.- Son los ejes internos de los centros de población, o arterias para penetrar a éstos o circunvalarlos, formando la estructura vial principal;

b).- Calles Colectoras.- Son aquellas destinadas a conducir el tránsito de las calles locales, hacia las avenidas principales, o hacia sectores próximos, formando la estructura secundaria;

c).- Calles Alimentadoras.- Son aquellas destinadas preferentemente al tránsito de los sectores urbanos y dan acceso a los predios;

d).- Calles de Retorno.- Son las calles alimentadoras cerradas en uno de sus extremos, invariablemente contarán con una área circular que permita el regreso del tránsito en el extremo cerrado;

e).- Andadores.- Son aquellas destinadas exclusivamente al tránsito de peatones.

V.- Infraestructura Urbana.- Son los sistemas de organización y distribución de bienes y servicios para el buen funcionamiento de la ciudad en beneficio de la población; quedan comprendidos en esto:

a).- El sistema de agua potable;

b).- El sistema de aguas negras y/o aguas pluviales;
c).- La red de energía eléctrica;
d).- La red telefónica;
e).- La red de gas;
f).- La red de alumbrado público; y
g).- Los pavimentos, guarniciones y banquetas.

VI.- Equipo Urbano.- Es el conjunto de instalaciones, construcciones y mobiliario, destinado a prestar a la población los servicios administrativos, educativos, deportivos, comerciales, de salud y asistencia, recreativos y otros; quedando comprendidos:

a).- Mercados;
b).- Centrales de Servicios;
c).- Bibliotecas;
d).- Museos;
e).- Escuelas;
f).- Auditorios;
g).- Guarderías;
h).- Asilos;
i).- Casetas de Vigilancia;
j).- Oficinas de Correos y Telégrafos y las que a juicio de la Dirección sea conveniente considerar.

VII.- Mobiliario Urbano.- Es el conjunto de instalaciones móviles que complementan al equipamiento de las ciudades para cumplir con su función; se deberá entender como tales:

a).- Unidades para recolección de basura;
b).- Patrullas para vigilancia;
c).- Casetas para teléfonos públicos.

VIII.- Areas de Cesión.- Son las superficies de terrenos que los fraccionadores, deberán disponer a favor de los Municipios.

IX.- Manzana.- Area formada por uno o varios terrenos contiguos delimitada por vías públicas.

X.- Lote.- Fracción de terreno que resulta de la división de una Manzana.

XI.- Area Verde.- Son las superficies de terreno destinadas permanentemente a contener jardines, en los cuales quedará prohibido todo tipo de construcciones.

XII.- Areas Comerciales.- Son las superficies de terreno destinadas permanentemente a ser utilizadas para actividades comerciales.

XIII.- Densidad de Construcción.- Es la relación que existe entre el área ocupada por las edificaciones y la superficie total del predio.

XIV.- Vivienda Unifamiliar.- Es la destinada a contener a una sola familia.

XV.- Vivienda Multifamiliar.- Es la destinada a contener a dos o más familias en forma independiente.

TITULO PRIMERO
DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS

Capítulo I
Generalidades

Artículo 8º. ALCANCE.- El objeto de la vigilancia y regulación de las fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios es lograr un ordenamiento en la traza urbana, un aumento del valor del suelo, y un racional uso y destino de la tierra.

Artículo 9º. DE LA CLASIFICACION.- Para efectos de este Reglamento, se considerarán como fusiones, subdivisiones y relotificaciones las siguientes:

I.- Las que se sitúan en cualquier Manzana, dentro del fundo legal.

II.- Las que se sitúan dentro de un fraccionamiento o colonia.

III.- Las que se sitúan dentro de zonas ejidales que han sido objeto de regularización por las autoridades agrarias, por estar ubicadas dentro de áreas urbanas.

IV.- Las que se sitúan dentro de terrenos considerados como rurales que sean contiguos a las zonas urbanas.

Capítulo II
De las Solicitudes

Artículo 10. DE LAS SOLICITUDES.- Para autorizar fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos, deberá presentarse ante la Dirección, por persona física o moral una solicitud de acuerdo a la forma DGAHOP 0001 misma que contendrá los siguientes datos:

I.- Nombre y apellidos del solicitante;

II.- Domicilio del solicitante;

III.- Tipo de operación;

IV.- Ubicación del predio y número oficial;

V.- Clave catastral;

VI.- Número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII.- Colindancias;

VIII.- Superficie total;

IX.- Superficie de las fracciones;

X.- Categoría Urbana ( ) Rústico ( );

XI.- Uso actual;

XII.- Uso al que se pretende destinar;

XIII.- Adquirente;

XIV.- Enajenante; y

XV.- Croquis del o los predios.

Artículo 11. DE LOS DESLINDES.- Además de los requisitos señalados anteriormente, en aquellos casos en que a juicio de la Dirección sea necesario, el solicitante entregará un deslinde suscrito por la autoridad competente del o los predios respectivos.

Artículo 12. DE LA PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE.- Podrán solicitar licencia de fusión, subdivisión o relotificación de predios los siguientes:

I.- Quienes resulten propietarios de conformidad con la escritura pública del o los predios;

II.- Los representantes legales de las personas morales;

III.- Los Notarios Públicos; y

IV.- Los representantes legales de los organismos oficiales.

Artículo 13. DE LOS DOCUMENTOS.- La presentación de documentos, planos, certificados y constancias falsos o alterados sujetarán a los responsables a las sanciones que les correspondan de las disposiciones señaladas en el Código Penal del Estado.

Capítulo III
Del procedimiento para la autorización de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios

Artículo 14. DE LA REVISION DE DOCUMENTOS.- Recibida la solicitud y documentos anexos señalados en el Capítulo anterior, la Dirección

procederá a su revisión, en plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción. En caso de rechazo, la Dirección comunicará al solicitante las causas específicas por las que no haya sido posible aceptar la solicitud y le señalará un plazo que no excederá de 30 días hábiles, para que se ajuste a las normas señaladas en este Reglamento. Vencido ese plazo se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 15. DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACION.- La Dirección se apoyará además de los requisitos señalados en los artículos 80 y 83 de la Ley, en las siguientes normas para la autorización respectiva:

I.- La superficie mínima procedente para subdividir o relotificar un predio será de 105 metros cuadrados con frente mínimo de 7 metros;

II.- Los lotes que resulten de la subdivisión o relotificación de un predio, deberán tener acceso directo a una vía pública;

III.- Cuando por razones físicas se haga necesario ubicar lotes interiores, se autorizarán, siempre y cuando se resuelva su acceso a una vía pública mediante una servidumbre de paso, que no será menor de 3.00 metros de frente a la vía pública;

IV.- No se otorgará la autorización, cuando el uso que se pretenda dar a las fusiones, subdivisiones o relotificaciones, resulte diferente al previsto en el Plan Estatal;

V.- No se otorgará cuando la autorización respectiva pudiere generar por su naturaleza, intensa concentración de usuarios, de tránsito de vehículos o de estacionamiento, mayor demanda de servicios municipales, o dé origen a problemas espaciales de carácter urbano;

VI.- No procederá la autorización en aquellos casos que a juicio de la Dirección se altere el equilibrio, seguridad o armonía de la comunidad; y

VII.- Para la ejecución de programas de mejoramiento, regeneración, remodelación o rehabilitación urbana, que lleve a cabo el poder público o el sector privado, se podrán modificar las normas antes señaladas previo estudio del proyecto que realice la Dirección y que por razones de interés social justifiquen la autorización.

Capítulo IV
De las obligaciones

Artículo 16. LICENCIAS.- El solicitante de una fusión, subdivisión o relotificación de predios deberá pagar a la Tesorería General del Estado el importe de la licencia correspondiente, de conformidad con la tarifa que se señale en la Ley de Hacienda.

Las fusiones o subdivisiones que deban ejecutarse por resolución judicial, quedarán exentas de pago.

Las fusiones o subdivisiones a favor de familiares hasta el grado tercero en línea directa, que acrediten mediante certificado oficial de la autoridad correspondiente la no posesión o propiedad de bienes inmuebles, quedarán exentas de pago.

Artículo 17. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.- El solicitante de una fusión, subdivisión o relotificación, estará obligado a introducir por su cuenta y bajo autorización de las autoridades competentes, los servicios públicos necesarios para el uso de los lotes.

TITULO SEGUNDO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS

Capítulo I
Generalidades

Artículo 18. VIALIDAD.- Todo fraccionamiento que se realice en el territorio del Estado, deberá resolver su enlace con el sistema vial respectivo, mediante el o los accesos necesarios, de conformidad con las especificaciones que señale la Dirección.

Artículo 19. INFRAESTRUCTURA URBANA.- Todo fraccionamiento de propiedad pública o privada, deberá tener la infraestructura que le señale este ordenamiento, con las especificaciones que le correspondan de acuerdo a su clasificación, debiendo unirse a los servicios públicos ya establecidos en las poblaciones de las que dependan.

Aquellos que se encuentren en los perímetros urbanos o en las áreas de reserva, deberán considerar lo necesario para su futura conexión.

Cuando no sea posible o conveniente, a juicio de la Dirección, conectar los servicios públicos a las redes municipales, la infraestructura urbana se proyectará y construirá en tal forma que funcione de manera independiente a la ciudad de que se trate.

Artículo 20. EQUIPO URBANO.- En todos los fraccionamientos se considerarán las áreas de cesión como señala este Reglamento para alojar el equipo urbano que señale el Plan Estatal.

Capítulo II
De los tipos de fraccionamientos

Artículo 21. CLASIFICACION.- Para efectos de este Reglamento, los fraccionamientos se clasifican en:

I.- Urbanos y Suburbanos:

a).- Habitacionales;

b).- Industriales.

II.- Rurales:

a).- Habitacionales;

b).- Agropecuarios.

III.- Especiales:

a).- Cementerios.

Artículo 22. FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.- Se entenderá por fraccionamiento urbano aquel que se encuentre enclavado dentro del área de la ciudad y que por consiguiente cuenta con conexión vial, redes de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Se considera fraccionamiento suburbano aquel que se encuentre ubicado contiguo a las áreas urbanas y que no cuente en su totalidad con el equipamiento necesario.

Artículo 23. FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES.- Son aquellos destinados predominantemente a la habitación; de acuerdo con sus características se clasifican en:

a).- Habitacional de primer orden;

b).- Habitacional de segundo orden;

c).- Habitacional de tercer orden;

d).- De interés social; y

e).- Populares.

Artículo 24. HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN.- Son fraccionamientos habitacionales de primer orden, aquellos que se ajustan a las siguientes especificaciones:

I.- LOTIFICACION:

a).- El sesenta por ciento de los lotes no será menor de 450 metros cuadrados de superficie y 15 metros de longitud en el frente;

b).- El quince por ciento de los lotes deberán tener 300 metros cuadrados de superficie y 12 metros lineales de frente;

c).- El diez por ciento de los lotes deberán tener 200 metros cuadrados de superficie y 10 metros lineales en el frente;

d).- El quince por ciento de los lotes deberán tener 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales en el frente.

e).- Se considerará la plantación de un árbol por cada 10 metros cuadrados en las zonas libres de construcción en cada lote.

II.- RESTRICCIONES:

a).- Al llevar a cabo una construcción, se dejará una superficie de reserva sin construir, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

6 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 450 metros cuadrados.

4 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 300 metros cuadrados.

3 metros lineales para todo el frente del predio para los lotes de 200 metros cuadrados.

2.5 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 105 metros cuadrados.

b).- La densidad de construcción en cada lote se ajustará a:

45% para los lotes de 450 metros cuadrados de superficie;

50% para los lotes de 300 metros cuadrados de superficie;

55% para los lotes de 200 metros cuadrados de superficie; y

60% para los lotes de 105 metros cuadrados de superficie.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 3% del área vendible para áreas comerciales.

b).- Unicamente se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.

IV.- CESIONES:

a).- El 15% del área vendible para equipo urbano.

b).- El 8% de la superficie vendible para áreas verdes.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 25 metros de ancho de alineamiento a alineamiento como mínimo; las banquetas medirán 3 metros de ancho, de los cuales del 30 al 50% se usará como zona jardinada; en cada caso la Dirección determinará la conveniencia de usar camellón;

b).- Las calles colectoras medirán 20 metros de ancho de alineamiento a alineamiento, las banquetas medirán 3 metros de ancho, de los cuales del 20 al 50% se usará como zona jardinada; en cada caso la Dirección determinará la conveniencia de usar camellón.

c).- Las calles alimentadoras medirán 15 metros de ancho de alineamiento a alineamiento, las banquetas medirán 2.5 metros de ancho, de los cuales del 20 al 40% se usará como zona jardinada.

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras. El radio mínimo del retorno será de 9 metros;

e).- Los andadores medirán 9 metros de alineamiento a alineamiento, de los cuales el 40% se usará como área jardinada.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura como mínimo, con las especificaciones señaladas en las Normas Técnicas:

a).- Red de agua potable y ramales a tomas domiciliarias;

b).- Red de drenaje y sistema de alcantarillado;

c).- Red de energía eléctrica;

d).- Red telefónica;

e).- Red de distribución de gas;

f).- Sistema de tratamiento de aguas negras; aprobado por la Dirección de Asuntos Ecológicos en los casos que no puedan conectarse a la red municipal;

g).- Guarniciones y banquetas;

h).- Alumbrado público;

i).- Calles pavimentadas;

j).- Jardinería menor y mayor en las áreas de cesión, camellones, áreas verdes y banquetas;

k).- Mobiliario urbano;

l).- Señalamiento y nomenclatura; y

m).- Casetas de vigilancia.

Artículo 25. HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN.- Son fraccionamientos habitacionales de segundo orden, aquellos que se ajustan a las siguientes especificaciones:

I.- LOTIFICACION:

a).- El setenta por ciento de los lotes no será menor de 300 metros cuadrados de superficie y 12 metros lineales en el frente;

b).- El diez por ciento de los lotes deberán tener 200 metros cuadrados de superficie y 10 metros lineales en el frente;

c).- El veinte por ciento de los lotes deberán tener 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales en el frente.

II.- RESTRICCIONES:

a).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará una superficie de reserva, sin construir de acuerdo a las siguientes especificaciones:

4.00 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 300 metros cuadrados de superficie;

3.00 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 200 metros cuadrados de superficie;

2.50 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 105 metros cuadrados de superficie; y

b).- La densidad de construcción en cada lote se ajustará a:

50% para los lotes de 300 metros cuadrados de superficie;

55% para los lotes de 200 metros cuadrados de superficie; y

60% para los lotes de 105 metros cuadrados de superficie.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 3% de la superficie vendible para áreas comerciales; y

b).- Se permitirá usar el 10% del área vendible para vivienda multifamiliar.

IV.- CESIONES:

a).- El 15% del área vendible para equipo urbano; y

b).- el 8% de la superficie vendible para áreas verdes.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 20 metros de ancho de alineamiento a alineamiento como mínimo; las banquetas medirán 3 metros de ancho de los cuales del 20 al 40% se usará como zona jardinada; en cada caso la Dirección determinará el ancho de los arroyos y del camellón;

b).- Las calles colectoras medirán 14 metros de ancho de alineamiento a alineamiento como mínimo; las banquetas medirán 3.00 metros de ancho de los cuales el 40% se usará como zona jardinada; en cada caso la Dirección determinará el ancho de los arroyos y del camellón;

c).- las calles alimentadoras medirán 12 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho de los cuales el 30% se usará como zona jardinada;

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras, el radio mínimo del retorno será de 7 metros;

e).- Los andadores medirán 5 metros de parámetro a parámetro como mínimo; de los cuales el 40% se usará como zona jardinada.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura como mínimo, con las especificaciones señaladas en las normas técnicas:

a).- Red de agua potable y ramaleo a tomas domiciliarias.

b).- Red de drenaje y sistema de alcantarillado;

c).- Red de energía eléctrica;

d).- Red de teléfono;

e).- Sistema de tratamiento de aguas negras; aprobado por la Dirección General de Asuntos Ecológicos en los casos que no puedan conectarse a la red municipal;

f).- Guarniciones y banquetas;

g).- Calles pavimentadas;

h).- Alumbrado público;

i).- Jardinería, mayor y menor en las zonas de cesión, camellones, áreas verdes y banquetas;

j).- Mobiliario urbano;

k).- Señalamiento y nomenclatura.

Artículo 26. HABITACIONAL DE TERCER ORDEN.- Son fraccionamientos habitacionales de tercer orden; aquellos que se ajustan a las siguientes especificaciones:

I.- LOTIFICACION:

El sesenta y cinco por ciento de los lotes será menor de 200 metros, 2 de superficie y 10 metros lineales de frente.

El veinticinco por ciento de los lotes deberán tener 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales en el frente.

II.- RESTRICCIONES:

a).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará un área de reserva sin construir, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

3.00 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 200 metros cuadrados de superficie; y 2.50 metros lineales a todo el frente del predio para los lotes de 105 metros cuadrados de superficie;

b).- La densidad de construcción en cada lote se ajustará a:

55% para los lotes de 200 metros cuadrados de superficie; y

60% para los lotes de 105 metros cuadrados de superficie.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 20% del área vendible para vivienda multifamiliar;

b).- Se permitirá usar el 5% del área vendible para áreas comerciales.

IV.- CESIONES:

a).- El 15% del área vendible para equipo urbano; y

b).- El 4% del área vendible para áreas verdes.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 14 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.50 metros de ancho de los cuales el 40% se usará como zona jardinada;

b).- Las calles colectoras medirán 12 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho, de los cuales el 35% se usará como zona jardinada;

c).- Las calles alimentadoras medirán 10 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho, de los cuales el 35% se usará como zona jardinada;

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras, el radio mínimo de retorno será de 7.00 metros;

e).- Los andadores medirán 5.00 metros de alineamiento a alineamiento, de los cuales el 40% se usará como zona jardinada.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura, con las especificaciones señaladas en las normas técnicas:

a).- Red de agua potable y ramaleo a tomas domiciliarias;

b).- Red de drenaje y sistema de alcantarillado;

c).- Sistema de tratamiento de aguas negras;

d).- Red de energía eléctrica;

e).- Calles pavimentadas;

f).- Guarniciones y banquetas;

g).- Alumbrado público;

h).- Jardinería mayor y menor en áreas de cesión, áreas verdes y camellones;

i).- Mobiliario urbano;

j).- Señalamiento y nomenclatura.

Artículo 27. INTERES SOCIAL.- Son fraccionamientos de interés social, aquellos que se ajusten a las siguientes especificaciones:

I.- LOTIFICACION:

Unicamente se permitirán predios con superficie comprendida entre 105 y 199 metros cuadrados, la dimensión mínima del frente será de 7.00 metros.

II.- RESTRICCIONES:

a).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará un área de reserva sin construir de 2.50 metros lineales por todo el frente del predio, la densidad de construcción en cada lote será de 60% como máximo.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales;

b).- Se permitirá usar el 25% del área vendible para vivienda multifamiliar.

IV.- CESIONES:

a).- 15% del área vendible para equipo urbano; y

b).- 4% de la superficie vendible para áreas verdes.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 14 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.50 metros de ancho de los cuales el 40% se usará como zonas jardinadas;

b).- Las calles colectoras medirán 12 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho de los cuales el 35% se usará como zona jardinada;

c).- Las calles alimentadoras medirán 10 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho de los cuales el 35% se usará como zona jardinada;

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras, el radio mínimo de retorno será de 7.00 metros;

e).- Los andadores medirán 5.00 metros de ancho de alineamiento, de los cuales el 40% se usará como zona jardinada.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

El fraccionamiento deberá contar como mínimo con la siguiente infraestructura, con las especificaciones señaladas en las normas técnicas:

a).- Red de agua potable y ramaleo de tomas domiciliarias;

b).- Red de drenaje y sistema de alcantarillado;

c).- Red de energía eléctrica;

d).- Sistema de tratamiento de aguas negras; aprobado por la Dirección General de Asuntos Ecológicos en los casos que no puedan conectarse a la red municipal;

e).- Guarniciones y banquetas;

f).- Calles pavimentadas;

g).- Alumbrado público;

h).- Jardinería mayor y césped en áreas verdes y camellones y arbolado en áreas de cesión;

i).- Mobiliario urbano; y

j).- Señalamiento y nomenclatura.

Artículo 28. POPULARES.- Se considerarán fraccionamientos populares aquellos que con obras de urbanización progresiva, precio de venta y forma de pago sancionados por el Gobierno del Estado, sirvan para atender los asentamientos de familias con escasos recursos; los que se sujetarán a las siguientes especificaciones:

I.- LOTIFICACIONES:

a).- La superficie del lote será de 80 a 105 metros cuadrados, con 5.00 metros de frente mínimo.

II.- RESTRICCIONES:

a).- La densidad de construcción será como máximo, el 60% de la superficie de cada lote;

b).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará una zona de reserva sin construir de 2.00 metros lineales por todo el frente del predio.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales;

b).- Se permitirá usar el 30% del área vendible para vivienda multifamiliar.

IV.- CESIONES:

a).- 10% del área vendible para equipo urbano; y

b).- 10% de la superficie vendible para áreas verdes.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 14 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.50 metros de ancho;

b).- Las calles colectoras medirán 12 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho;

c).- Las calles alimentadoras medirán 9 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.25 metros de ancho;

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras; el radio mínimo del retorno será de 7.00 metros.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

La infraestructura mínima que se requiere en este tipo de fraccionamientos será:

a).- Red de agua potable con diámetro suficiente para satisfacer el gasto total del fraccionamiento, con un hidrante para cada 20 lotes como mínimo;

b).- Red de energía eléctrica;

c).- Red de alumbramiento público con luminarias ubicadas a cada 80 metros como máximo;

d).- Red de drenaje y alcantarillado o en su caso fosas sépticas derivadas a pozos de absorción;

e).- Guarniciones;

f).- Banquetas y pavimentos de material cementante compactado en la red vial interna y pavimento transitable todo el año en los ejes viales que la Dirección señala;

g).- Nomenclatura y señalamiento; y

h).- Arbolado en áreas verdes, camellones y áreas de cesión.

Artículo 29. FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.- Son aquellos destinados a alojar instalaciones de pequeña, mediana o gran industria y que se ajustan a las siguientes normas:

I.- LOTIFICACIONES:

a).- Para la pequeña industria la superficie de los lotes podrá fluctuar entre 1,000 y 2,500 metros cuadrados con frente mínimo de 20 metros;

b).- Para la mediana industria: la superficie de los lotes podrá fluctuar entre 2,500 a 10,000 metros cuadrados con un frente mínimo de 50 metros;

c).- Para la gran industria: la superficie de los lotes será de 10,000 metros cuadrados en adelante con frente mínimo de 100 metros; y

d).- Los casos no comprendidos en los incisos anteriores, se resolverán a juicio de la Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

II.- RESTRICCIONES:

a).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará un área de reserva sin construir de acuerdo con las siguientes especificaciones:

6.00 metros lineales por todo el frente del predio para los casos de pequeña industria;

8.00 metros lineales por todo el frente del predio para los casos de mediana industria; y

10.00 metros lineales por todo el frente del predio para los casos de gran industria;

b).- La densidad de construcción en cada lote se ajustará a:

a).- 70% para los lotes de pequeña industria;

b).- 70% para los lotes de mediana industria;

c).- 70% para los lotes de gran industria.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Unicamente se permitirá el uso para fines industriales o de almacenamiento;

b).- En aquellos fraccionamientos industriales ubicados a más de 50 kilómetros de un centro de población, se contemplará la necesidad de crear un área habitacional para alojar el 70% de la población total generada por los obreros que en el fraccionamiento tengan sus fuentes de trabajo. Para calcular la población total habrá de considerar que por cada hectárea de fraccionamiento industrial pueda existir un máximo de 150 obreros que a su vez son jefes de familia, y un promedio de 5 miembros por cada una de ellas;

c).- Los interesados deberán presentar un dictamen aprobatorio sobre impacto ambiental por la Dirección General de Asuntos Ecológicos o por las autoridades federales de la materia.

IV.- CESIONES:

a).- El 8% del área habitacional para zonas deportivas;

b).- La construcción de uno o más centros sociales de acuerdo a la población estimada.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 30 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 5.00 metros de ancho, de los cuales 50% se usará como área jardinada;

b).- Las calles colectoras medirán 20 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 3.00 metros de ancho, de los cuales el 50% se usará como área jardinada;

c).- Las calles alimentadoras medirán 18 metros de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.00 metros de ancho de los cuales el 50% se usará como área jardinada;

d).- Las calles de retorno se ajustarán a las normas señaladas para las calles alimentadoras; el radio mínimo de retorno será de 12 metros.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura, con las especificaciones señaladas en las normas técnicas:

a).- Red de agua potable con ramaleo a tomas domiciliarias;

b).- Red de drenaje y sistema de alcantarillado;

c).- Red de riego en áreas deportivas, camellones y áreas jardinadas de las banquetas;

d).- Red de energía eléctrica en alta y baja tensión;

e).- Redes para conducción de energéticos;

f).- Red telefónica;

g).- Calles y avenidas pavimentadas;

h).- Guarniciones y banquetas;

i).- Alumbrado público;

j).- Jardinería mayor y césped en áreas deportivas y camellones, arboleda y jardinería menor en banquetas;

k).- Mobiliario urbano;

l).- Señalamiento y nomenclatura;

m).- Casetas de vigilancia;

n).- Sistema de tratamiento de aguas negras o contaminadas aprobado por la Dirección General de Asuntos Ecológicos y por la autoridad federal de la materia;

ñ).- Espuela de ferrocarril en su caso.

Artículo 30. FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES.- Son aquellos ubicados fuera de las áreas urbanas y según el caso se clasifican: Habitacionales y agropecuarios.

Artículo 31. FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES HABITACIONALES.- Son aquellos que se usan para habitación en áreas rurales y que se ajustan a las siguientes normas:

I.- LOTIFICACION:

Las dimensiones mínimas de los lotes serán de 600 metros cuadrados de superficie con 20 metros lineales de frente.

II.- RESTRICCIONES:

a).- La máxima densidad de construcción permisible será del 40% de la superficie del lote; y

b).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará un área de reserva sin construir de 8 metros como mínimo a todo el frente del predio.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Unicamente se permitirá vivienda unifamiliar y;

b).- El 3% de la superficie vendible se podrá usar como área comercial.

IV.- CESIONES:

El 15% del área vendible para equipo urbano.

V.- VIALIDAD:

Las avenidas principales medirán 15.00 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 3.00 metros de ancho de los cuales el 50% será área jardinada.

Las calles secundarias medirán 12 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.50 metros de ancho de los cuales el 40% será área jardinada.

VI.- INFRAESTRUCTURA:

El fraccionamiento deberá contar como mínimo con la siguiente infraestructura, con las especificaciones señaladas en las normas técnicas:

a).- Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b).- Red de energía eléctrica;

c).- Alumbrado público;

d).- Mobiliario urbano;

e).- Señalamiento y nomenclatura;

f).- Casetas de vigilancia;

g).- Guarniciones y banquetas;

h).- Calles pavimentadas; e

i).- Tratamientos de aguas negras a base de fosas sépticas derivadas a pozos de absorción.

Artículo 32. FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES AGROPECUARIOS.- Son aquellos ubicados en las zonas rurales que se usan para el establecimiento de granjas y que se ajustan a las siguientes normas:

I.- LOTIFICACION:

a).- Las dimensiones mínimas de los lotes serán de 2,500 metros cuadrados de superficie con 50 metros de frente.

II.- RESTRICCIONES:

a).- La densidad de construcción permisible será del 70% de la superficie del lote; y

b).- Al llevarse a cabo una construcción se dejará un área de reserva sin construir de 8.00 metros de longitud a todo el frente del predio.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Unicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por lote; y

b).- Se permitirá usar el 3% de la superficie vendible como área comercial.

IV.- CESIONES:

El 10% del área vendible para el destino que señale la Dirección.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán 15.00 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 2.50 metros de ancho;

b).- Las calles secundarias medirán 12.00 metros de ancho de alineamiento a alineamiento; las banquetas medirán 1.50 metros de ancho.

VI.- INFRAESTRUCTURA:

a).- Red de agua potable y tomas domiciliarias;

b).- Red de energía eléctrica;

c).- Señalamiento y nomenclatura;

d).- Guarniciones;

e).- Banquetas de material cementante compactado;

f).- Calles pavimentadas; y

g).- Tratamiento de aguas negras y desechos a base de fosas sépticas derivadas a pozos de absorción.

Artículo 33. FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES.- CEMENTERIOS.- Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios, como un tipo especial de fraccionamientos y se ajustarán a las siguientes normas:

I.- LOTIFICACION:

a).- Lote individual; las dimensiones mínimas de este lote serán de 1.50 X 2.50 metros, la distancia entre lotes será de 0.90 metros;

b).- Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas de este lote serán de 3.50 X 5.00 metros, la distancia entre lotes será de 1.20 metros; y

c).- Criptas; las dimensiones mínimas de este lote serán de 10.00 X 10.00 metros, la distancia entre lotes será de 3.00 metros.

II.- RESTRICCIONES:

a).- No se permitirán edificaciones con altura mayor de 4.00 metros; y

b).- El 15% de la superficie total se usará como área arbolada.

III.- USOS Y DESTINOS:

a).- Se permitirá usar el 5% para edificaciones de uso comercial; y

b).- Unicamente se permitirá el uso habitacional para satisfacer las necesidades de vigilancia.

IV.- CESIONES:

a).- El 15% del área vendible debidamente urbanizada para el servicio de personas con escasos recursos económicos.

V.- VIALIDAD:

a).- Las avenidas principales medirán como mínimo 12.00 metros de ancho de alineamiento a alineamiento, las banquetas medirán 2.00 metros de ancho, de los cuales el 40% se usará como área verde y dándose ubicación a árboles a/c 6 metros;

b).- Las avenidas secundarias medirán 10.00 metros de ancho de alineamiento a alineamiento, las banquetas medirán 1.50 metros de ancho, de los cuales el 40% se usará como zona verde dándose ubicación a árboles a/c 6 metros;

c).- Se ubicarán áreas urbanas de estacionamiento en razón de un espacio por cada 25 lotes; y

d).- Andadores; medirán 2.50 metros de ancho de alineamiento a alineamiento.

VI.- INFRAESTRUCTURA URBANA:

a).- Red de agua potable con hidrantes distribuidos en el área del cementerio distantes entre sí como máximo 100 metros;

b).- Red de alcantarillado para aguas pluviales;

c).- Red de alumbrado de vigilancia;

d).- Guarniciones y banquetas;

e).- Calles pavimentadas;

f).- Jardinería mayor en faja perimetral, zona jardinada de banqueta en calles, avenidas, andadores y césped en el resto;

g).- Mobiliario urbano; y

h).- Señalamiento y nomenclatura.

Para todos los demás casos de fraccionamientos especiales no previstos por este Reglamento la Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas podrá otorgar discrecionalmente la autorización.

Capítulo III
De las solicitudes para autorizaciones de fraccionamientos

Artículo 34. DE LAS SOLICITUDES.- Para tramitar la autorización para fraccionamientos de terrenos, deberá de presentarse ante la Dirección, por la persona física o moral que sea la propietaria, una solicitud de acuerdo a la forma DGAHOP-002, misma que deberá contener los siguientes datos:

a).- Nombre y apellidos del solicitante;

b).- Domicilio actual y teléfono;

c).- Localidad y Municipio en donde se pretende construir el fraccionamiento;

d).- Tipo de fraccionamiento por construir;

e).- Ubicación del terreno a fraccionar referido a la localidad marcando sus colindancias;

f).- Distancia entre el fraccionamiento y el centro de la localidad;

g).- Distancia del fraccionamiento a:

1. La red de agua potable;
2. La red de alcantarillado;
3. La red de energía eléctrica;
4. La red telefónica;

h).- Características generales del fraccionamiento:

a).- Area total;

b).- Area vendible;

c).- Area de vías públicas;

d).- Area de cesión;

e).- Area de lote tipo.

Artículo 35. DE LA PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE.- Si el solicitante no comparece por sí, puede hacerse representar por persona que al efecto designe, misma que deberá acreditar legalmente su personalidad. Si se trata de persona moral deberá acreditar testimonio de escritura constitutiva de la sociedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como el mandato conferido que acredite la personalidad legal del promovente, si su carácter no aparece en el contrato social.

Las Dependencias Oficiales y los Organismos Descentralizados, harán la solicitud a que se refiere este artículo por conducto de representante debidamente autorizado.

Artículo 36. DE LOS REQUISITOS PRELIMINARES.- Para otorgar autorización de fraccionamiento de terrenos, deberá acompañar a la solicitud los documentos siguientes:

a).- Escritura pública que acredite la propiedad del predio donde se pretende construir el fraccionamiento;

b).- Certificado de posesión material del predio expedido por la autoridad municipal;

c).- Certificado de libertad de gravámenes por un período de 20 años, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

d).- Certificado de no adeudo, expedido por las Oficinas de Hacienda del Estado y Municipal;

e).- Plano a escala gráfica conveniente, de la ubicación del fraccionamiento en relación con la ciudad, donde se señalarán las redes más próximas de agua potable, drenaje, alcantarillado, electricidad, teléfono y ejes viales importantes;

f).- Plano topográfico a escala gráfica conveniente, del terreno a fraccionar, acotando todos los lados y ángulos que formen la poligonal envolvente, así como, la localización de los cuerpos de agua, árboles, líneas de energía eléctrica, de teléfono, de telégrafo, vías de comunicación terrestre y cualquier construcción existente con carácter definitivo;

g).- Anteproyecto en plano escala gráfica conveniente, de lotificación y usos del suelo en el que se indiquen claramente los siguientes conceptos:

1. Usos del suelo por sector;
2. Vialidad vehicular y peatonal;
3. Sembrado de la edificación habitacional y equipamiento urbano en su caso; y
4. Diseño de las secciones de: avenidas, calles y andadores en plano escala gráfica 1.500 centímetros convenientemente acotados;

h).- Tabla que contenga valores absolutos y porcentuales de:

1. La superficie total del predio;
2. La superficie vendible;
3. La superficie vial vehicular;
4. La superficie vial peatonal (en su caso);
5. La superficie de cesión para equipo urbano;
6. La superficie de cesión para áreas verdes;
7. La superficie para usos comerciales;
8. En su caso, la superficie para uso multifamiliar.

Artículo 37. DE LA PARTICIPACION PROFESIONAL.- El anteproyecto de fraccionamiento, así como los planos de ubicación en relación con la ciudad y el plano topográfico señalado en los artículos anteriores, deberán estar formulados y suscritos por profesionales de cualesquiera de las siguientes actividades: Arquitectos, Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto,

Ingeniero Constructor Militar, e Ingeniero Municipal, legalmente reconocidos y registrados ante la autoridad competente.

Artículo 38. DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS.- La presentación de documentos, planos, certificados y constancias falsos o alterados, sujetará a los responsables a las sanciones que les correspondan conforme a las disposiciones señaladas en el Código Penal vigente en el Estado.

Capítulo IV
Del procedimiento para la autorización de fraccionamientos

Artículo 39. DE LA REVISION DE DOCUMENTOS.- Recibida la solicitud y documentos anexos señalados en el Capítulo anterior, la Dirección procederá a su revisión, en plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción. En caso de rechazo, la Dirección comunicará al solicitante las causas específicas por las que no haya sido posible aceptar la solicitud y le señalará un plazo que no excederá de 30 días hábiles para que la modifique de acuerdo a este Reglamento. Vencido ese plazo se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 40. DE LA PUBLICACION.- Cubiertos los requisitos mencionados en el artículo anterior, se elaborará de inmediato un extracto de la solicitud para conocimiento general, la Dirección solicitará se fije por ocho días naturales, en el tablero de avisos del Municipio correspondiente; asimismo se insertará la publicación de dicho extracto por cuenta del interesado, en la "Gaceta Oficial" del Estado y en el periódico de mayor circulación en la región por dos veces consecutivas de siete en siete días, con el objeto de detectar inconformidades por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión.

Artículo 41. DE LA AUTORIZACION DE LOTIFICACION.- Satisfechos los trámites antes mencionados, la Dirección aprobará el proyecto de lotificación y usos del suelo que servirá para que los interesados promuevan ante los organismos competentes, la ejecución y aprobación de los estudios de diseño de las redes de servicios públicos, de conformidad a la clasificación correspondiente.

Artículo 42. DE LA COMPETENCIA DE LOS ORGANISMOS DE SERVICIOS PUBLICOS.- En lo referente a la aprobación de proyectos específicos de infraestructura, sólo serán válidos aquellos que sean autorizados por los organismos que brinden los servicios de que se trata, en la localidad respectiva.

Artículo 43. DE LOS REQUISITOS COMPLEMENTARIOS.- Además de los requisitos señalados anteriormente, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos debidamente autorizados:

a).- Plano en escala gráfica conveniente de la red general de agua potable, debidamente acotado;

b).- Plano en escala gráfica conveniente de la red general de drenaje y alcantarillado;

c).- Plano en escala gráfica conveniente de la red general de energía eléctrica;

d).- Plano en escala gráfica conveniente de la red de alumbrado público;

e).- Plano en escala gráfica conveniente de la red de teléfonos;

f).- Memoria descriptiva del proyecto de fraccionamiento, calendario, especificaciones y presupuestos;

g).- Constancia de recepción de formularios de descarga de aguas residuales del Departamento de Usos de Agua y Control de la Contaminación de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos y de la Dirección de Asuntos Ecológicos del Estado;

h).- Proyecto autorizado por la autoridad competente de los entronques del fraccionamiento con las vías de comunicación; e

i).- Planos manzaneros a escala gráfica de 1.500 centímetros conteniendo los lotes que la forman.

Artículo 44. DEL DICTAMEN TECNICO Y LEGAL.- Habiéndose cumplido con los anteriores requisitos, la Dirección elaborará el dictamen técnico y legal que contemplará las normas a que se sujetará el fraccionador.

Artículo 45. DEL CONVENIO NOTARIAL.- El interesado celebrará con el Ejecutivo del Estado, previo pago de los derechos correspondientes, un convenio notarial en base al dictamen técnico y legal, en el que se establecerán las obligaciones a que estará sujeto el fraccionador. Los gastos que resulten de celebrarlo serán pagados por el fraccionador.

En este convenio se establecerá la prohibición de subdividir o relotificar los lotes autorizados, así como cambiar o permutar las áreas verdes.

Artículo 46. DE LA AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA.- Posterior a la firma del convenio, a juicio de la Dirección se podrá autorizar la iniciación parcial o total de las obras de construcción del fraccionamiento.

Artículo 47. DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.- Se concederá la autorización para celebrar contratos de venta con reserva de dominio sujetos a condición suspensiva, a los propietarios de los fraccionamientos que hayan celebrado el convenio antes señalado, en el que se estipule como garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, una fianza que se otorgue por el valor total de las obras de urbanización o una garantía real que podrá hacerse efectiva en ejercicio de la vía económica coactiva.

Artículo 48. DE LA AUTORIZACION PARA LAS VENTAS TRANSLATIVAS DE DOMINIO.- La autorización mencionada en el artículo anterior se expedirá por la Dirección, siempre que el fraccionador haya cumplido con la entrega de las obras de urbanización de conformidad con las autoridades competentes, o bien a criterio de la Dirección, los tenga cubiertos en el área donde se hace la venta, o bien los mismos estén garantizados con fianza o garantía real.

Capítulo V
De las obras en los fraccionamientos

Artículo 49. DE LOS TIPOS DE FRACCIONAMIENTO SEGUN LAS OBRAS.- Para los efectos de este Reglamento se considerarán dos tipos de fraccionamientos en cuanto a la ejecución de obras:

I.- De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionador debe efectuar la totalidad de las obras de urbanización dentro del plazo señalado en el calendario de obra, pero no mayor a 24 meses a partir de la fecha de iniciación de los trabajos.

II.- De urbanización progresiva.- Son aquellos que con la mínima urbanización señalada en las especificaciones se pondrán en servicio. Dichas obras se efectuarán en un plazo no mayor a 10 meses a partir de la fecha de iniciación de los trabajos. El resto de las obras de urbanización serán ejecutadas gradualmente por las autoridades competentes o los particulares, y a juicio de la Dirección, mediante la participación y cooperación de los adquirentes, en los términos señalados por las leyes respectivas.

Artículo 50. DE LA INICIACION DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACION.- Una vez celebrado el convenio y otorgada la fianza en garantía a que se refiere el artículo 47 de este ordenamiento, el fraccionador procederá a la ejecución de los trabajos, bajo la dirección del profesionista responsable que haya suscrito la solicitud, dando aviso por escrito a la Dirección en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores a la fecha de iniciación.

Artículo 51. DEL PROCEDIMIENTO DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACION.- La Dirección cuidará que en el fraccionamiento se ejecuten las obras de urbanización por zonas, debiendo empezar la construcción por las contiguas a la parte ya urbanizada de la localidad de que se trate, continuando posteriormente por zonas completas. Se considera zona mínima, una manzana completa.

Los trabajos de mantenimiento y conservación durante el período de construcción, quedarán a cargo del fraccionador.

Artículo 52. DE LA FIANZA DE GARANTIA.- La fianza de garantía depositada para la ejecución de las obras, se irá reduciendo proporcionalmente al avance de las mismas a juicio de la Dirección, atendiendo los informes del Supervisor designado; consignándose en la bitácora tales informes, misma que firmará el Supervisor, el fraccionador y el profesionista responsable de la obra. Unicamente se considerará como avance de obra los trabajos terminados parcial o totalmente, no así los suministros de materiales.

Artículo 53. DE LA LIGA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CON LA LOCALIDAD.- Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o con fraccionamientos inmediatos, sea necesario abrir vías públicas a través de predios que no formen parte del terreno por fraccionar y no se logre la anuencia de los propietarios o los poseedores, la Dirección solicitará al Ejecutivo del Estado considere la obra como de utilidad pública y en su caso se proceda a la expropiación en los términos de Ley, quedando a cargo del fraccionador las obligaciones de pago de la indemnización correspondiente y los trabajos de urbanización procedentes.

Artículo 54. DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS TERMINADAS.- Al término de los trabajos de urbanización, el fraccionador solicitará a la Dirección la recepción de los trabajos señalados en el convenio celebrado, llevándose a efecto en plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la fecha de notificación; a su vez la Dirección convocará la presencia en el

lugar del fraccionamiento en la fecha y hora que se determine de; el propietario del fraccionamiento o de su representante legal; el profesionista responsable de los trabajos ejecutados, los representantes debidamente acreditados del Municipio donde se ubique el fraccionamiento y los organismos públicos o privados que presten los servicios públicos; procediendo a formular al acta de recepción de los trabajos, a la que se deberá acompañar de los planos correspondientes con las modificaciones que se hubieran celebrado, copia de la licencia concedida, copia del convenio celebrado con el Ejecutivo del Estado y copia de la fianza en garantía otorgada, que se anexará al acta de recepción formando parte de ella.

Artículo 55. DE LA GARANTIA A LA TERMINACION DE LAS OBRAS.- Con el acta de recepción señalada en el artículo anterior, el fraccionador otorgará fianza en garantía por el 10% del valor de los trabajos de urbanización realizados, a favor de las autoridades y organismos competentes, para garantizar la correcta ejecución y funcionamiento de los mismos durante los siguientes lapsos, contados a partir de la fecha del acta de recepción:

a).- Red de agua potable, red de riego y tomas domiciliarias; 18 meses.

b).- Red de drenaje, alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas negras; 36 meses.

c).- Red de energía eléctrica; 36 meses.

d).- Red de alumbrado público; 12 meses.

e).- Pavimentos, banquetas y guarniciones; 24 meses.

f).- Señalamiento y nomenclatura; 18 meses.

g).- Mobiliario urbano; 18 meses y

h).- Jardinería mayor y menor; 6 meses.

Capítulo VI
De las obligaciones del fraccionador

Artículo 56. DE LAS PUBLICACIONES.- El fraccionador estará obligado a publicar dos veces, a su costa, un extracto de la solicitud presentada a la Dirección, en la "Gaceta Oficial" del Estado y el diario de mayor circulación en la región donde
se ubique el fraccionamiento.

Artículo 57. LICENCIAS.- El fraccionador estará obligado a enterar a la Tesorería General del Estado el importe de la licencia de fraccionamiento de conformidad con la tarifa señalada en la Ley de Hacienda del Estado.

Artículo 58. SUPERVISION.- El fraccionador estará obligado a enterar a la Tesorería General del Estado el importe de los derechos por supervisión, distribuidos de acuerdo al calendario de la obra, de conformidad con la tarifa establecida en la Ley de Hacienda del Estado.

Artículo 59. APORTACION.- El fraccionador estará obligado a aportar una cantidad en efectivo a la Tesorería General del Estado, para la construcción del equipo urbano que determine el Plan Estatal, correspondiendo del total de la cantidad el 33% al Municipio donde se encuentre ubicado el fraccionamiento.

Artículo 60. GARANTIAS.- El fraccionador estará obligado a otorgar las garantías que señalan los artículos 47 y 56 de este Reglamento.

Artículo 61. CESIONES.- El fraccionador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno señaladas en las especificaciones, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipo urbano.

En los casos en que estas superficies resulten inconvenientes por razones técnicas o por conformación del predio, a juicio de la Dirección el fraccionador cubrirá al Municipio correspondiente el equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas determinando el importe, el avalúo que dicte la Tesorería General del Estado.

No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas, las que invariablemente existirán con las características señaladas en las especificaciones respectivas.

Si por alguna circunstancia, el fraccionador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda de dicha autorización, se considerará cedida a favor del Municipio respectivo, independientemente de la donación de las vías públicas señaladas en la aprobación del fraccionamiento.

Todos los gastos que se requieran para legalizar las cesiones antes señaladas serán cubiertos por el fraccionador.

Artículo 62. DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.- El fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización especificadas en la

licencia correspondiente, en el plazo y calidad señalados en el Convenio celebrado con el Ejecutivo del Estado.

Artículo 63. DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS.- El fraccionador estará obligado a obtener la autorización de la Dirección para celebrar cualquier tipo de contrato de traslado de dominio. Asimismo cuidará que dicha autorización sea incluida por los Notarios en el cuerpo de las escrituras, señalando además el uso del suelo autorizado y las restricciones a que deberá sujetarse el nuevo propietario.

Artículo 64. DE LA SUPERVISION.- El fraccionador estará obligado a permitir que las obras de urbanización sean supervisadas por las autoridades competentes, debiendo cumplir las indicaciones que al respecto se señalen por la Dirección.

Artículo 65. INFORME DE VENTAS.- El fraccionador estará obligado a presentar a la Dirección, informe mensual del estado de ventas de los lotes que forman al fraccionamiento, expresando nombre, apellidos y domicilio del adquirente, el lote y Manzana de que se trate, así como el importe y condiciones de la venta efectuada.

Capítulo VII
De los asentamientos humanos irregulares

Artículo 66. ALCANCE.- Se entenderá para efectos de este Reglamento como asentamientos humanos irregulares los núcleos de población asentados, en propiedad pública, social o privada, con indefinida situación jurídica y que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Artículo 67. DE LA NOTIFICACION.- Los Ayuntamientos, los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural y cualesquiera otra autoridad, coadyuvarán con la Dirección informándole de la existencia de asentamientos humanos no controlados en sus jurisdicciones respectivas.

Artículo 68. DEL PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCION. - La Dirección al tener conocimiento de un asentamiento no controlado procederá de la manera siguiente:

I.- Ordenará la inmediata suspensión de las obras y de las ventas en su caso.

II.- Si se hubiesen realizado actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión del terreno respectivo, a costa del propietario o de cualquiera que resulte responsable, se publicarán avisos por tres días consecutivos en los periódicos de mayor circulación en la localidad y en las radiodifusoras que determine la Dirección, advirtiendo al público sobre la situación irregular del asentamiento y, en su caso, se evitará por los medios legales, que se tome posesión de los terrenos respectivos.

III.- Si se tratare de terrenos ejidales o comunales dará aviso de inmediato a la autoridad agraria.

IV.- Solicitará de inmediato la intervención del Instituto de Desarrollo Urbano de la Vivienda INDECO-Veracruz, para que en cumplimiento de sus atribuciones intervenga procediendo a regularizar la tenencia de la tierra.

V.- Cuando el asentamiento humano irregular se encuentre ubicado sobre terrenos propiedad del Gobierno del Estado o de propiedad municipal se dará aviso además a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

Artículo 69. DE LA FORMACION DE PATRONATOS.- Las instituciones que intervengan en los procedimientos de regularización deberán procurar la formación de patronatos que tengan como función introducir los servicios públicos.

Artículo 70. DE LA NEGATIVA DEL PROPIETARIO.- Si el propietario del predio donde se encuentra ubicado un asentamiento humano irregular se opone a colaborar con las autoridades para regularizarlo, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 869 a 872 del Código Civil vigente en el Estado y en la Ley de Expropiación.

Capítulo VIII
De las inspecciones y supervision

Artículo 71. DE LAS INSPECCIONES Y SUPERVISIONES.- La Dirección vigilará el debido cumplimiento de la Ley y de este Reglamento.

Artículo 72. DEL PROCEDIMIENTO.- La Dirección mediante el personal que comisione al efecto, practicará las inspecciones a las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos. El personal comisionado deberá acreditar su personalidad con el documento que lo identifique y exhibirá orden escrita en la que se precisará el objeto de la inspección, la causa o motivo de ella y las disposiciones legales o reglamentarias en que se fundamente.

La Dirección podrá inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y las condiciones que juzgue pertinentes.

Los propietarios, sus representantes, los encargados o los ocupantes de los predios en que se vaya a practicar la supervisión, tendrán la obligación de permitir el acceso al personal comisionado.

Artículo 73. DE LA INSPECCION DE OBRAS.- Cuando se realicen inspecciones de obras en fraccionamientos o relotificaciones, el propietario se obligará a exhibir los planos autorizados por las autoridades competentes, así como la bitácora de las obras en proceso de construcción, en la que se anotará la fecha de la inspección y sus observaciones.

Artículo 74. DE LAS IRREGULARIDADES.- Si como resultado de la inspección, se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de la Ley o de este Reglamento, el Inspector lo informará a la Dirección para que ésta determine lo conducente.

Capítulo IX
Medidas de seguridad

Artículo 75. GENERALIDADES.- De conformidad con el artículo 107 de la Ley, la Dirección tendrá a su cargo la vigilancia y cumplimiento de la misma y del presente Reglamento, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad.

Artículo 76. DE LA SUSPENSION.- La Dirección podrá ordenar la suspensión de los trabajos y servicios autorizados para las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de predios cuando:

I.- Se detecten anomalías en los procedimientos autorizados por la licencia respectiva;

II.- El procedimiento aplicado para la ejecución de los trabajos, se realice en condiciones peligrosas para terceros;

III.- Por necesidades de la localidad y en beneficio colectivo, se requiera modificar las condiciones autorizadas; y

IV.- En todos los demás casos no previstos que a juicio de la Dirección proceda.

Artículo 77. DE LA CLAUSURA.- La Dirección podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras, cuando:

I.- Habiéndose ordenado al propietario o poseedor, la suspensión, desocupación, retiro de instalaciones, prohibición de actos de utilización o cualquier otra medida de seguridad, no la hubiere acatado;

II.- Cuando a juicio de la Dirección se considere de peligro para ellos mismos o para terceros, la ejecución de cualquier trabajo; y

III.- En todos aquellos casos no previstos que a juicio de la Dirección proceda.

Artículo 78. DE LA DEMOLICION.- La Dirección podrá ordenar la demolición de construcciones:

I.- En aquellos casos en que no se hubiere obtenido licencia de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de predios, y las obras ejecutadas a juicio de las autoridades competentes no resulten convenientes;

II.- Cuando habiendo obtenido licencia, se hubieren violado sus disposiciones;

III.- Cuando habiendo obtenido licencia, representan peligro para terceros;

IV.- Cuando por necesidades de la localidad se requiera modificar las condiciones autorizadas para beneficio colectivo; y

V.- En todos los demás casos no previstos que a juicio de la Dirección procedan.

Artículo 79. DE LA DESOCUPACION O DESALOJO DE LOS INMUEBLES.- La Dirección podrá ordenar la desocupación o desalojo de los inmuebles cuando por razones de seguridad, se haga necesario esta decisión para preservar la integridad física de la comunidad.

En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata y, si es necesario, la autoridad competente podrá hacer uso de las medidas de apremio legales.

Artículo 80. INCONFORMIDAD DE LOS OCUPANTES.- En caso de inconformidad, el ocupante de un inmueble considerado peligroso, podrá interponer recurso de reconsideración en contra de la orden de desocupación a que se refiere el artículo anterior de acuerdo a lo previsto en este Reglamento. Si se ratifica la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Dirección podrá solicitar la intervención de la fuerza pública.

El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá

resolver el recurso dentro de un plazo de 3 días, contados a partir de la fecha de interposición del mismo.

La orden de desocupación no prejuzga sobre los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los ocupantes del inmueble.

Artículo 81. DEL RETIRO DE INSTALACIONES.- La Dirección podrá ordenar el retiro de las instalaciones construidas cuando:

I.- No se hubiesen realizado de conformidad con las especificaciones, señaladas por la autoridad competente;

II.- Habiéndose obtenido licencia, representen un peligro para terceros; y

III.- En todos aquellos casos no previstos que a juicio de la Dirección proceda.

Artículo 82. DE LA PROHIBICION DE ACTOS DE UTILIZACION.- La Dirección podrá ordenar la prohibición de actos de utilización de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, cuando:

I.- Los trabajos realizados se hayan ejecutado sin autorización;

II.- Se destine el inmueble o se utilice en forma diferente al uso autorizado; y

III.- En todos aquellos casos no previstos que a juicio de la Dirección proceda.

Artículo 83. INCUMPLIMIENTO DE ORDENES.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio no cumpla, las órdenes giradas con base a este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario las obras, reparaciones, demoliciones o cualesquiera otras que haya ordenado, pudiendo en su caso solicitar la intervención de la fuerza pública.

Si el propietario o poseedor del predio en el que la Dirección se vea obligada a ejecutar obras o trabajos, conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería General del Estado efectuará su cobro por medio del procedimiento económico-coactivo.

Capítulo X
De las sanciones

Artículo 84. GENERALIDADES.- La Dirección en los términos de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios, poseedores, a los

profesionales responsables de las obras y a quienes resulten responsables de las infracciones a este Reglamento, a la Ley y demás disposiciones legales, de conformidad con el artículo 107 de la Ley.

La imposición y cumplimiento de las sanciones, no exime al infractor, de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan, serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad, en los casos previstos por este Reglamento.

Artículo 85. DE LA APLICACION DE LAS SANCIONES.- La Dirección para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 86. DE LOS TIPOS DE SANCIONES.- De conformidad con el artículo 110 de la Ley, las sanciones podrán consistir en:

I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y de las obras o servicios;

II.- Multa en efectivo de $1,000.00 (un mil pesos, 00/100 M.N.) a $1,000,000.00 (un millón de pesos, 00/100 M.N.) o tratándose de inmuebles hasta el 10% (diez por ciento) de su valor autorizado;

III.- Demolición de las construcciones efectuadas en contravención a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento;

IV.- Intervención administrativa de la empresa;

V.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas; y

VI.- Arresto administrativo de los responsables hasta por 36 (treinta y seis) horas.

Artículo 87. DE LAS CLAUSURAS Y DE LAS DEMOLICIONES.- Procederá la clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y de las obras o servicios, o la demolición de las construcciones efectuadas en contravención a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, en los casos señalados en los artículos 87 y 88 de este ordenamiento.

Artículo 88. INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LAS EMPRESAS.- Cuando la Dirección realice la intervención administrativa de las empresas, se sujetará a los siguientes requisitos:

I.- Se aplicará en casos de reincidencia en las violaciones o desobediencias reiteradas a las órdenes de la Dirección;

II.- Se fundamentará siempre en razones de orden público o de interés social;

III.- Tenderá a proteger primordialmente los legítimos intereses de los adquirentes, que resulten afectados por el incumplimiento del propietario;

IV.- Se limitará a cumplimentar en defecto del fraccionador los fines normales de la fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento autorizado;

V.- Perdurará todo el tiempo necesario para la realización de los fines colectivos y de orden público antes expresado;

VI.- Cesará una vez desaparecida la causa fundamental que la activó y, entonces se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al propietario, si los hubiera;

VII.- Realizará todos los actos que correspondan al fraccionador en relación con los lotes del fraccionamiento, procediendo en caso de abstención de aquel, a firmar las escrituras o documentos de venta relativa; y

VIII.- La Dirección o un fideicomiso podrán realizar las obras de urbanización y de dotación de servicios públicos del fraccionamiento intervenido, directamente o a través de terceros, celebrando los contratos de obras relativos.

Artículo 89. DE LOS ARRESTOS ADMINISTRATIVOS.- Se sancionará con arresto administrativo hasta por 36 horas, en los términos de la fracción VI del artículo 110 de la Ley, a quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas con fundamento en la Ley o en este Reglamento.

Artículo 90. DE LAS MULTAS A LOS PROFESIONALES.- La Dirección sancionará a los profesionales que suscriban los proyectos de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos con multa en efectivo de $1,000.00 (un mil pesos, 00/100 M.N.) a $50,000.00 (cincuenta mil pesos, 00/100 M.N.) cuando:

I.- En cualquier tiempo de la obra o instalación en proceso, no muestre a solicitud de la autoridad competente la licencia correspondiente y los planos autorizados;

II.- Obstaculice las funciones en la inspección de la autoridad competente;

III.- Realice obras que afecten la estabilidad y seguridad de las construcciones, predios vecinos o de la vía pública;

IV.- En la ejecución de una obra, violen las disposiciones técnicas establecidas en las especificaciones;

V.- En la construcción o demolición, usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente;

VI.- En una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores o de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño; y

VII.- En todos aquellos casos que a juicio de la Dirección se estime procedente.

Artículo 91. DE LAS SANCIONES A LOS PROPIETARIOS.- La Dirección sancionará a los propietarios de fusiones, subdivisiones, relotificaciones o fraccionamientos de terrenos, con multas en efectivo de $1,000.00 (un mil pesos, 00/100 M.N.) a $50,000.00 (cincuenta mil pesos, 00/100 M.N.) cuando:

I.- Incurran en las infracciones señaladas en los incisos I, II y VI del artículo anterior;

II.- Para obtener la licencia correspondiente, hayan hecho uso a sabiendas, de documentos falsos;

III.- No entregue el informe de ventas de predios, mencionado en el artículo 67 de este Reglamento;

IV.- En un predio o en la ejecución de cualquier obra, no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados en la licencia respectiva; y

V.- Destine parcial o totalmente los bienes de su propiedad, a un uso distinto al que se hubiere autorizado.

Artículo 92. DE LAS MULTAS A LOS PROPIETARIOS.- La Dirección sancionará a los propietarios de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, con multa en efectivo de 1 a 5 tantos del importe de la licencia correspondiente cuando se estén realizando o se hubieren realizado obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva.

Artículo 93. DE LAS MULTAS A LOS PROPIETARIOS.- La Dirección sancionará a los propietarios de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, con multas de $1,000.00 (un mil pesos, 00/100 M.N.) a $1,000.000.00 (un millón de pesos, 00/100 M.N.) o el 10% del valor del inmueble cuando:

I.- Realice ventas de predios sin haber obtenido licencia de la Dirección;

II.- Habiendo realizado trámites parciales para la obtención de la licencia, hubiese vendido parcial o totalmente fracciones del predio de su propiedad;

III.- Hubiese realizado ventas de fracciones teniendo la autorización correspondiente; pero no hubiese concluido las obras de urbanización.

Para las conductas indicadas en las fracciones I y II de este artículo, se aplicará la multa independientemente de la responsabilidad penal en que se hubiere incurrido.

Artículo 94. SANCIONES POR VIOLACIONES NO PREVISTAS EN ESTE CAPITULO.- Las violaciones a la Ley o a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se sancionarán con multa de $1,000.00 (Un mil pesos, 00/100 M.N.) a $1,000.000.00 (Un millón de pesos, 00/100 M.N.) a juicio de la Dirección.

Artículo 95. SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.- Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que hubiera sido impuesta.

Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente, al infractor que incurra en otra falta por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Artículo 96. REVOCACION.- La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

I.- Se haya dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error;

II.- Se haya dictado en contravención al texto expreso de la Ley, el Reglamento y las demás disposiciones legales; y

III.- Se haya emitido por autoridad incompetente. La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emitido el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

Capítulo XI
Medios de impugnación

Artículo 97. RECURSOS DE RECONSIDERACION .- Procederá el recurso de reconsideración contra:

I.- La negativa de otorgamiento de la licencia para la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos;

II.- La cancelación de la licencia autorizada;

III.- La suspensión o clausura de obras;

IV.- Las órdenes de demolición, reparación o desocupación; y
V.- La imposición de la multa.

Artículo 98. INTERPOSICION DEL RECURSO.- El recurso, deberá interponerlo el interesado, ante la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución correspondiente, salvo en los casos de peligro inminente para terceros.

El recurrente podrá solicitar, la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual, será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se pueda causar daños a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería General del Estado, alguna de las garantías a que se refieren las disposiciones fiscales del Estado.

El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por la Dirección.

Artículo 99. ESCRITO DEL RECURSO.- En el escrito por el que se interponga el recurso de reconsideración bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes, con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 100. SUSTANCIACION DEL RECURSO.- Admitido el recurso interpuesto, se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia, en la que oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

La resolución que recaiga a dicha instancia, deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente.

La resolución que se dicte tendrá el carácter de definitiva.

Artículo 101. CASOS NO PREVISTOS.- Los casos no previstos por este Reglamento, serán resueltos por la Dirección con equidad y después de haber escuchado a los interesados.

Capítulo XII

De las disposiciones especiales

Artículo 102. DE LAS OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS.- Los Notarios Públicos exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquier operación relativa al traslado de dominio de lotes afectos a fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, que el enajenante compruebe haber cumplido con los requisitos que exige este Reglamento, mediante licencia expedida por la Dirección, misma que se insertará en los testimonios que se expidan.

Artículo 103. DEL REGISTRO PUBLICO.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ninguna operación de enajenación de lotes, si no lleva inserta la licencia mencionada en el artículo anterior, este requisito sólo es necesario en las ventas efectuadas de primera mano.

Artículo 104. DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION.- Los Ayuntamientos o Concejos Municipales, no concederán licencia de construcción alguna, en lotes afectos a fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, hasta que estén autorizados por la Dirección, y se reciban de conformidad las superficies cedidas y las obras de urbanización.

TRANSITORIOS

Artículo 1º. Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta Oficial" del Estado.

Artículo 2º. Se abroga el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos para el Estado de Veracruz-Llave, derivado de la Ley Núm. 6 de Planificación para el Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 3º. Se derogan todas las disposiciones reglamentarias, que contravengan el presente ordenamiento.

Artículo 4º. Las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, que se encuentren en proceso de ejecución en la fecha de publicación de este Reglamento, se sujetarán a las disposiciones que para el efecto haya dictado la Dirección.

Artículo 5º. Las solicitudes de autorización para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos, que se encuentren en trámite en la fecha en que entre en vigor este Reglamento, continuarán tramitándose y se resolverán de acuerdo a las disposiciones que dicte la Dirección.

Artículo 6º. Los lotes de Fundos Legales serán vendidos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Venta de Predios Expropiados, en la Ley de Subdivisión de la Propiedad Territorial y en los artículos 19 y 33 parte final y demás relativos del presente Reglamento.

DADO en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los cinco días del mes de marzo de mil novecientos setenta y nueve.- Lic. RAFAEL HERNANDEZ OCHOA.- Rúbrica.- Gobernador Constitucional del Estado.- El Secretario de Gobierno.- Lic. EMILIO GOMEZ VIVES.- Rúbrica.