



REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.	3
CAPITULO II DE LA COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES	7
CAPITULO III PROCEDIMIENTO PARA LAS AUTORIZACIONES	9
CAPITULO IV NORMAS TECNICAS	16
CAPITULO V DE LAS OBRAS	27
CAPITULO VI DE LOS PAGOS, FIANZAS Y TRANSFERENCIAS	36
CAPITULO VII DE LA PUBLICIDAD Y VENTA DE LOTES	39
CAPITULO VIII DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS	40
TRANSITORIOS.	42

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

TEXTO ORIGINAL

Reglamento publicado en el Periódico Oficial No. 38, el viernes 13 de mayo de 1994.

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero.- Poder Ejecutivo.

RUBEN FIGUEROA ALCOCER, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 74, FRACCIONES IV, XXII Y XXXVI, DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 3, 10 Y 26 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO; Y 1, 2 FRACCIONES INCISO D), 3, 4, 10 Y 11 FRACCIONES VII Y XIII, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO, Y

CONSIDERANDO

Que el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos en Centros Urbanos del Estado de Guerrero, publicado el 28 de junio de 1978, y sustituido por el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos de los Municipios del Estado de Guerrero, publicado el 27 de Mayo de 1988, han logrado objetivos de primordial importancia en el periodo comprendido entre la publicación del primer Reglamento hasta la actualidad, pero que ha pesar de su correcta aplicación considero que crecen con mayor rapidez los problemas poblacionales, aunados en lo social y económico en el Estado, me he permitido girar instrucciones para la promoción de un Reglamento más acorde a la problemática de los asentamientos humanos en suelo urbano.

Me es altamente satisfactorio poder facilitar la adecuada y legal herramienta, que al aplicarla puede ordenar y regular todo lo concerniente al Desarrollo Urbano de nuestro Estado, y de esa manera continuar con las Normas que marca esta Era.

Que de acuerdo a lo anterior en lo concerniente a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con lo ordenado en la Ley General de Asentamientos Humanos y con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se expide el siguiente:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- El presente Ordenamiento es Reglamentario del Capítulo VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Establecer las medidas necesarias para su aplicación congruente con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones.

II.- Establecer la concurrencia de los Ayuntamientos Municipales y del Gobierno del Estado, para regular los fraccionamientos que se constituyan en el territorio del Estado.

III.- Establecer los conceptos de fusión, subdivisión, fraccionamiento y relotificación que dan los lineamientos para su calificación.

IV.- Fijar las Normas Básicas a que se sujetarán la fusión, subdivisión, fraccionamiento y relotificación de terrenos.

V.- Establecer las medidas necesarias para hacer posible su cumplimiento.

ARTICULO 2.- Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I.- Estado, al Gobierno del Estado de Guerrero.

II.- Ayuntamiento, a los Ayuntamientos Municipales del Estado de Guerrero.

III.- Secretaría, a la Secretaría de Planeación, Presupuesto y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

IV.- Reglamento, al Reglamento sobre fraccionamientos de terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

V.- Ley, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

VI.- Plan o Programa Municipal, a los Programas de Desarrollo Urbano de los Municipios del Estado de Guerrero. Así como los planes Directores y Parciales vigentes.

VII.- Predio, al terreno sin construcción.

VIII.- Fusión, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.

IX.- Subdivisión, es la participación o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

X.- Relotificación, es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de este.

XI.- Fraccionamiento, es la división de un terreno en manzanas y lotes que requiera del trazo de vías públicas y de obras de urbanización.

XII.- Nomenclatura, es el acto de determinar un nombre a calles, andadores y edificaciones.

XIII.- Mobiliario Urbano, son todos aquellos elementos colocados en la vía pública que brindan un servicio específico, como botes de basura, buzón de correos, caseta telefónica, parada de autobuses, etc.

ARTICULO 3.- Para la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos, que se lleven a cabo dentro de los límites del territorio del Estado, se requerirá de autorización que otorgará, previa solicitud la Autoridad Municipal correspondiente, conforme a los requisitos que este Reglamento exige.

ARTICULO 4.- Para efectos de este Reglamento, se entiende por vía publica todo espacio destinado al libre tránsito de personas y vehículos, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

Tiene por objeto permitir la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limitan. Dar acceso a los predios colindantes y alojar cualquier instalación de una obra o servicios públicos.

El espacio para vía pública se limitará por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Toda vía pública, por ser de uso común, estará sujeta al régimen de dominio público de los Municipios.

ARTICULO 5.- Por vialidad, deberá entenderse el área del fraccionamiento que se destinará a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

ARTICULO 6.- Por áreas verdes, deberá entenderse el área del fraccionamiento que se destinará al uso común, provista de vegetación, jardines y arboledas; que satisfaga los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

ARTICULO 7.- Por áreas para equipamiento urbano y servicio públicos, deberá entenderse el área del fraccionamiento que deberá destinarse a la edificación de los elementos de equipamiento urbano y a la instalación de los servicios públicos que la comunidad requiere para su desarrollo.

El fraccionador, estará obligado a transferir el derecho de propiedad de estas áreas a favor de los Municipios con motivo de la autorización de su fraccionamiento, en la cantidad y calidad que este Reglamento preve.

Las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos, no podrán ser enajenables o transmisibles.

ARTICULO 8.- Para los efectos de este Reglamento, los fraccionamientos por su uso, se clasifican en:

- a) Habitacionales:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- Populares de urbanización progresiva.
 - De interés social.
 - Residencial urbano.
 - Residencial turístico.
- b) Industriales.
- c) Campestre.

ARTICULO 9.- Son fraccionamientos populares de urbanización progresiva; aquellos que deben dotarse de una urbanización mínima inmediata, suficiente para garantizar una vida digna y decorosa y que favorezca la tendencia social a la auto-producción y progresividad de la vivienda

Sólo podrán ser promovidos por las dependencias u organismos oficiales que designen los Ayuntamientos, quienes vigilarán la ejecución de las obras e instalaciones.

ARTICULO 10.- Son fraccionamientos de interés social, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas que garanticen los mínimos de bienestar requeridos para la vivienda popular e institucional del tipo medio.

ARTICULO 11.- Son fraccionamientos residenciales urbano, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas y de optima calidad, así como de los servicios complementarios que favorezcan la habitación residencial.

ARTICULO 12.- Son fraccionamientos residenciales turísticos, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas, que no provoquen molestias y deterioro del medio ambiente y que conserven los rasgos topográficos del paisaje natural para favorecer y proteger la imagen visual en los usos residenciales, recreativos y de esparcimiento.

ARTICULO 13.- Son fraccionamientos industriales, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura completas que garanticen el abasto de los

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

insumos requeridos para las actividades de manufactura, transformación, producción y distribución de bienes y servicios.

ARTICULO 14.- Son fraccionamientos campestres, aquellos que deben dotarse de las obras de urbanización e infraestructura mínima pero suficientes para el beneficio de cultivos vegetales, plantas avícolas y ganaderas de especies menores. Todo aquello en pequeña escala y que favorezcan alternativas de solución al problema alimentario.

CAPITULO II

DE LA COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES

ARTICULO 15.- Es competencia de los Ayuntamientos Constitucionales:

I.- Administrar la zonificación urbana contenida en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

II.- Prever lo referente a acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que administre. Con apego al Artículo 7o. fracción IV y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

III.- Manejar y administrar reservas territoriales para el crecimiento urbano y las zonas sujetas a conservación ecológica de acuerdo con la Ley Estatal de Ecología, Ley Estatal de Desarrollo Urbano, Planes o Programas y Declaratorias en vigor, con apego al Artículo 3o. fracción XII y XIII, Artículo 5o. fracción III y VIII, y Artículo 7o. fracción IV, de la Ley General de Asentamientos Humanos.

IV.- Recibir de los interesados las solicitudes para el otorgamiento de autorizaciones para la fusión de terrenos, subdivisión o relotificación de predios y para la instalación de fraccionamientos.

V.- Otorgar o negar las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos de acuerdo con el presente Reglamento y los Planes de Desarrollo Urbano y las Declaratorias en vigor.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

VI.- Aceptar y preservar las áreas que se destinaran a equipamiento urbano y servicios públicos, que conforme a este Reglamento le deben transferir los fraccionadores de terrenos; justificando en su caso, las causas por las que no se acepte el área que se le propone.

VII.- Otorgar los deslindes catastrales señalando el valor catastral de los predios que soliciten autorización para fusionar, subdividir o fraccionar.

VIII.- Expedir la licencia de construcción de urbanización correspondiente a la autorización otorgada para fraccionar.

IX.- Promover ante el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría General de Gobierno, la publicación en el Periódico Oficial de las autorizaciones otorgadas, con el objeto de proteger el interés de los adquirentes y ordenar la transferencia del derecho de propiedad a favor del Municipio de las áreas que se destinarán a equipamiento urbano y servicios públicos.

X.- Y las demás que señala este Reglamento, y las contenidas en el ARTICULO 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 16.- Corresponde al Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría:

I.- Participar en la Planeación y Regulación de los centros de población situados en el territorio del Estado.

II.- Promover la exacta observancia de la Planeación Urbana, en los términos de las Leyes, Reglamentos y demás Disposiciones Legales aplicables, vigentes en el Estado.

III.- Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración y administración de los Planes de Desarrollo Urbano, Planes Parciales y sus declaratorias.

IV.- Vigilar y llevar un registro estatal de las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos otorgadas por las Autoridades Municipales, y verificar que cumplan con las disposiciones y requisitos que exige este Reglamento.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

V.- Promover en coordinación con los Ayuntamientos, la constitución de Fraccionamientos populares de urbanización progresiva.

VI.- Gestionar la publicación en el Periódico Oficial de las autorizaciones otorgadas, con el objeto de proteger el interés de los adquirientes y ordenar la transferencia del derecho de propiedad a favor de los Municipios de la áreas para equipamiento urbano y servicios públicos.

VII.- Y Demás atribuciones que le otorguen el presente Reglamento, la Ley de General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones legales aplicables vigentes en el Estado.

ARTICULO 17.- El Gobierno del Estado y los Municipios del Estado, podrán solicitar al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría, la asesoría técnica para:

I.- La elaboración de sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano y la Capacitación Técnica del personal para la ejecución de los mismos.

II.- Establecer los mecanismos de coordinación que preve la Ley de Planeación, la Operación Administrativa del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA LAS AUTORIZACIONES

ARTICULO 18.- Toda promoción de autorización de fusión, subdivisión, y relotificación ante los Ayuntamientos, deberá ser solicitada por la persona física o moral que acredite el derecho de propiedad y la posesión sobre el predio o por su representante legal. Y por el Director Responsable de Obra y Corresponsable, de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo I, II y III, del Título Tercero, del Reglamento de Construcciones para los Municipios del Estado de Guerrero en el caso de fraccionamiento de terrenos.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 19.- La solicitud para autorización de fusión o subdivisión de terrenos, deberá ser acompañada de:

- I.- Los datos generales del propietario.
- II.- La ubicación del predio objeto de la solicitud.
- III.- La escritura pública o privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- IV.- Un plano que contenga la situación física actual del predio, señalando medidas, linderos, colindancias y superficies; así como de la fusión o subdivisión que se pretenda, indicando las medidas, linderos, colindancias y superficies de las fracciones resultantes.
- V.- Constancia de alineamiento y uso del suelo vigente.

ARTICULO 20.- La solicitud para autorización de relotificación, deberá ser acompañada de:

- I.- Datos generales del propietario.
- II.- El plano que contenga la lotificación aprobada con anterioridad.
- III.- El plano que contenga la relotificación solicitada, en los términos que señala el ARTICULO 32 de este Reglamento.

ARTICULO 21.- La solicitud para autorización de fraccionamiento de terrenos deberá ser acompañada de:

- I.- Los datos generales del propietario.
- II.- Escritura constitutiva de la persona moral en su caso.
- III.- La ubicación del predio.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- IV.- La escritura pública o privada debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- V.- Certificado de libertad de gravamen actual.
- VI.- Constancia de inafectabilidad agraria, expedida por la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado.
- VII.- Constancia de alineamiento y uso de suelo vigente.
- VIII.- Oficios de factibilidad de dotación de servicios de agua, drenaje y electrificación expedidos por los organismos operadores.
- IX.- El documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal en su caso.

Cuando quien pretenda realizar una obra o actividad y que considere que no causará desequilibrio ecológico, ni rebasará los límites y condiciones señalados en los Reglamentos y Normas emitidas por el Estado para proteger al ambiente, antes de dar inicio a la obra o actividad de que se trate, presentará previamente a la Secretaría previa a la solicitud de licencia de construcción, un informe preventivo para los efectos que se indican en este Artículo.

Una vez realizado el informe preventivo, la Secretaría comunicará al interesado en un plazo de 2 días hábiles si procede o no la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como la modalidad conforme a la que debe formularse, y le informará de las Normas existentes, aplicables para la obra o actividad de que se trate, según los anexos 2, 3 y 4 que forman parte de este Reglamento.

ARTICULO 22.- Cuando el propietario y fraccionador sean personas distintas, deberá anexarse a la solicitud el convenio o contrato celebrado entre ellos, quienes serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones que imponga la autorización para fraccionar.

ARTICULO 23.- La presentación de la solicitud para fusión, subdivisión o fraccionamiento, dará lugar a que, previa a la autorización, la Autoridad Municipal

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

dictamine si el uso del suelo pretendido por el promovente se ajusta a lo señalado por el Plan y Planes Parciales de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes, siempre y cuando no se afecten:

- I.- Zonas de Protección y Preservación Ecológica.
- II.- Zonas de Valores Naturales.
- III.- Zona de Valores Históricos.
- IV.- Las medidas del lote tipo autorizado en la zona.
- V.- El equilibrio de la densidad de población.
- VI.- La prestación de servicios públicos Municipales.
- VII.- Las zonas Federales que colindan con carreteras, barrancas, ríos, lagunas, líneas de alta tensión, vías férreas y zonas marítimas o cualquier otra que contemple restricciones de tipo Federal.
- VIII.- Intereses públicos o alteren el orden social.

En caso de no existir Plan o Declaratoria aplicable, las Autoridades Municipales en coordinación con la Secretaría, resolverán emitiendo un Dictamen de Uso del Suelo y de regular apto para el uso pretendido, se dará curso a la solicitud; en caso contrario se negará por escrito.

ARTICULO 24.- La licencia de construcción de fraccionamientos, es el acto que consta en el documento expedido por el Ayuntamiento, por el que se autoriza a los propietarios, poseedores o Directores Responsables de Obra, según sea el caso, para ampliar, modificar, fusionar, subdividir o construir un fraccionamiento.

Para la obtención de la licencia de construcción de fraccionamientos, es necesario, previa revisión del proyecto en cuestión, efectuar el pago de los derechos correspondientes. La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor o Director Responsable de Obra o Corresponsable en su caso. La Autoridad Municipal revisará que se entregue el formato de solicitud correspondiente

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

acompañando al proyecto, mismo que se revisará y de su resultado, resolverá la expedición o rechazo correspondiente en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción, para construcción de fraccionamientos, y de 48 horas para la modificación, fusión, subdivisión y relotificación.

En el caso de que la resolución sea favorable, se expedirá primeramente la boleta de calificaciones para el pago de los derechos correspondientes en el plazo máximo señalado de 5 días, y a partir de la fecha de presentación del recibo oficial de la Tesorería de dicho pago, se expedirá la licencia correspondiente en un plazo no mayor de un día hábil.

Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada, no resuelva sobre el otorgamiento de la licencia dentro del plazo fijado en el párrafo anterior, al vencimiento del mismo, dicha autoridad deberá notificar al interesado las causas específicas por las que existe el retraso y cuando éstas fueren imputables al solicitante, le señalará un plazo que no excederá de 30 días para que los corrija. Vencido dicho plazo, se tendrá por no presentada la solicitud. Una petición de esa naturaleza no podrá ser rechazada por una segunda revisión por causas que no se haya señalado en rechazo anterior, siempre y cuando el proyecto se hubiere modificado en la parte conducente. Esta disposición, no será válida si se trata de alguna ordenanza referente a la protección del medio ambiente.

Cuando la autoridad no resuelva sobre el otorgamiento de la licencia solicitada, dentro del plazo fijado y no comunique al interesado las causas específicas, el solicitante considerará la existencia del silencio administrativo y recurrirá directamente al C. Presidente Municipal.

De toda solicitud y licencia otorgada, el Ayuntamiento deberá enviar una relación mensual al Gobierno del Estado acompañado de copias fotostáticas de los documentos mencionados, mismos que llevará un registro Estatal de licencias otorgadas.

ARTICULO 25.- El proyecto del fraccionamiento que se pretenda llevar a cabo, se entregara en 4 tantos conteniendo:

I.- Memoria descriptiva del proyecto, especificando el tipo de fraccionamiento y sus obras de urbanización.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

II.- Plano de topografía, conteniendo rumbos, distancias y vértices de la poligonal envolvente, cuadro de construcción y curvas de nivel a cada metro.

III.- Proyecto de lotificación en maduros, conteniendo la poligonal envolvente, ejes de calles y andadores, manzanas y lotes con la nomenclatura propuesta, superficie individual y medidas perimetrales de cada uno de ellos: sección de calles y banquetas; identificación de áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos; cuadro de dosificación de áreas; restricciones y derechos de vía.

IV.- Proyectos de urbanización, conteniendo las obras de cabeza para llevar la infraestructura al pie del predio y su ramaleo y distribución interior para dotar a todos y cada uno de los lotes, así como las memorias de calculo que dimensionan las instalaciones requeridas; diseño de pavimentos y disposición de aguas pluviales. Asimismo los proyectos de fraccionamientos de interés social, residencial y residencial turística y presentar proyectos de mobiliario urbano

V.- Cuando quien pretenda realizar una obra o actividad y que considere que no causará desequilibrio ecológico, ni rebasará los límites y condiciones señalados en los Reglamentos y Normas emitidas por el Estado para proteger al ambiente, antes de dar inicio a la obra o actividad de que se trate, presentará previamente a la Secretaría previa a la solicitud de licencia de construcción, un informe preventivo para los efectos que se indican en este Artículo.

Una vez analizado el informe preventivo, la Secretaría comunicará al interesado en un plazo de 2 días hábiles si procede o no la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como la modalidad conforme a la que debe formularse, y le informará de las Normas existentes, aplicables para la obra o actividad de que se trate, según los anexos 2, 3 y 4 que forman parte de este Reglamento.

VI.- Todos estos documentos deben estar debidamente firmados por un Director Responsable de Obra y/o Corresponsables y propietarios, previamente registrados en la Oficina Municipal correspondiente, así como por el propietario.

ARTICULO 26.- Una vez aprobada la solicitud de fusión o subdivisión y previo pago de los derechos correspondientes, la autorización respectiva deberá emitirse por la Autoridad Municipal mediante oficio dirigido al propietario, donde se señale con precisión las características, las limitaciones y el uso del suelo a que deberá sujetarse el producto

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

de la modificación autorizada. Anexándole el plano donde conste la situación anterior del predio y la modificación autorizada, incluyendo medidas, linderos y colindancias definitivas y firmado de conformidad por el propietario. La autorización deberá extenderse en 5 tantos para remitir copias de la misma al interesado, al archivo del propio Ayuntamiento, a la oficina de Catastro, el Registro Público de la Propiedad y para la Secretaría.

ARTICULO 27.- Una vez aprobada la solicitud de establecimiento de un fraccionamiento, la autorización respectiva deberá emitirse por la Autoridad Municipal mediante oficio dirigido al propietario, donde señale con precisión, la ubicación, el tipo y las características del fraccionamiento que se autoriza; las obligaciones del fraccionador, termino y forma para cumplirlas; termino y forma para entregar y recibir las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos; así como la nomenclatura aprobada en Sesión de Cabildo. Anexándole los planos del proyecto y las memorias, debidamente selladas, en 5 tantos, para emitir copias de la misma al interesado, al archivo del propio Ayuntamiento, a la oficina de Catastro, al Registro Público de la Propiedad y para la Secretaría.

ARTICULO 28.- El Ayuntamiento promoverá ante el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría, la publicación de la autorización para fraccionar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, con su cargo al fraccionador; quien tendrá la obligación de publicarla en uno de los diarios o periódicos de mayor circulación en el lugar de ubicación del predio cuyo fraccionamiento fue autorizado.

Esta publicación deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y hara las veces de Título de Propiedad sobre las áreas destinadas, a vías públicas, a equipamiento urbano y servicios públicos.

ARTICULO 29.- Las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos que se establezcan después de la aprobación y publicación del presente Reglamento y que no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal conforme a este Reglamento, se consideran irregulares. En estos casos, la Autoridad Municipal comunicará a los propietarios que deberán proceder a regularizar esta situación, a cuyo efecto deberán presentar la solicitud de regularización dentro de los tres días siguientes a la fecha en

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

que hayan recibido la notificación correspondiente y con esta, presentaran la documentación prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de que se les impongan las sanciones correspondientes.

CAPITULO IV

NORMAS TECNICAS

ARTICULO 30.- La autorización de subdivisión de un predio procederá cuando se solicite:

- I.- La división del mismo en dos o más partes sin acciones de urbanización.
- II.- La división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles autorizadas por las Autoridades Municipales.
- III.- La división de predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

ARTICULO 31.- Para obtener la autorización de subdivisión de un predio, deberán observarse las siguientes Normas Técnicas:

- I.- En las zonas urbanas, donde el Plan de Desarrollo Urbano señale el uso del suelo apto para la habitación de alta densidad no podrá subdividirse en porciones menores de 120 m², con 8:00 Mts. de frente mínimo a la vía pública. En las zonas donde exista Plan Parcial vigente, se aplicarán las Normas que ese Plan señalen.
- II.- En las zonas donde el mismo ordenamiento señale el uso del suelo apto para la habitación residencial y turismo de baja densidad, no podrá subdividirse en porciones menores de 300 m² con 12.00 Mts. de frente mínimo a la vía pública.
- III.- Las porciones resultantes de una subdivisión que no cuenten con acceso directo a una vía pública existente, deberán proveérselo por medio de un andador peatonal que tendrá la condición de vía pública que señala el presente Reglamento. La dimensión del andador tendrá un ancho nunca menor de 3.00 Mts., ni mayor de 6.00 Mts.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

IV.- Deberá considerarse minimamente un cajón de estacionamiento existente para cada una de las porciones de la subdivisión cuyo acceso sea a través del andador peatonal. Y a una distancia no mayor de 50.00 Mts.

V.- En toda subdivisión que resulte con más del 50% de la superficie en porciones que no cuenten con acceso directo de la vía pública existente, el solicitante estará obligado a efectuar las obras de urbanización e infraestructura requeridas en este Reglamento, de acuerdo a la zona que se trate de conformidad al uso del suelo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias.

VI.- Las subdivisiones de terrenos con superficie mayor de 10, 000 m². Se consideran como fraccionamiento, a excepción del caso previsto en la fracción III del ARTICULO 30 del presente Reglamento.

ARTICULO 32.- Para obtener la autorización de relotificación sobre una lotificación autorizada deberán observarse las siguientes Normas Técnicas:

I.- En la relotificación de subdivisiones y fraccionamientos autorizados no podrá disminuirse la superficie del lote mínimo señalado en la autorización previa y de acuerdo al uso del suelo de la zona que se trate.

II.- La relotificación solicitada deberá respetar la estructura urbana y el trazo de la vialidad aprobada en la autorización original.

III.- En ningún caso una solicitud de relotificación podrá incrementar la superficie vendible o disminuir las áreas de vialidad, las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos previamente autorizadas.

IV.- En caso de la solicitud de relotificación, sea hecha en una zona donde el Plan o Programa haya sido modificado posteriormente a la autorización original, la relotificación habrá de cumplir con la Norma en vigor.

ARTICULO 33.- Los Fraccionamientos Populares de Urbanización Progresiva deberán sujetarse a las siguientes Normas Técnicas:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

I.- Solo podrán constituirse en áreas urbanizables dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas.

II.- La superficie mínima requerida para constituir un Fraccionamiento de Urbanización Progresiva será de 10,000 m².

III.- La superficie de los lotes unifamiliares no será menor de 90.00 Mts., con un frente mínimo de 6.00 Mts. o lo que señale el Plan Parcial en su caso.

IV.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente a lo que marquen los Planos Director de los Municipios.

V.- La sección de la vialidad vehicular será de 12.00 Mts., como mínimo, incluyendo 2.00 Mts. de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.

VI.- La sección de los andadores peatonales tendrá 4.00 Mts. como mínimo y un máximo de 6.00 Mts., de acuerdo a la topografía del terreno, y a la capacidad de servicio.

VII.- Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts. que incluya una banqueta de 2.00 Mts. en el perímetro de la misma.

VIII.- Se deberá proveer de cajones de estacionamiento a cuando menos el 50% de los lotes que no tengan frente a la vialidad vehicular.

IX.- Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 10 % del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

X.- Se deberá destinar el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, que estén provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población, la permeabilidad del suelo y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

XI.- La urbanización mínima inmediata con que deberá dotarse el fraccionamiento consistirá en:

- a) Apertura de vialidades a nivel de caja subrasante.
- b) Amojonamiento de manzanas y predios.
- c) Construcción del sistema troncal de alcantarillado.
- d) Construcción del tanque de almacenamiento de agua potable, línea de conducción e hidrantes. (1 por cada 25 familias).
- e) Las obras necesarias para el servicio de energía eléctrica para uso doméstico.
- f) Sistema de nomenclatura.
- g) Las obras necesarias para proveer deslaves, inundaciones o interrupción en los accesos.
- h) Las obras o sistemas necesarios para la disposición de las aguas negras.

ARTICULO 34.- Los fraccionamientos de interés social deberán sujetarse a las siguientes Normas Técnicas:

I.- Solo podrá constituirse en áreas urbanizables dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas.

II.- La dimensión mínima de los lotes no será menor de 120.00 m², con un frente mínimo de 8.00 Mts. a la vía pública.

III.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 80% de la superficie, o lo señalado en el Plan o Declaratoria correspondiente.

IV.- La sección de las vialidades vehiculares será de 12.00 Mts. como mínimo incluyendo 2.00 Mts. de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

V.- La sección de los andadores peatonales tendrá 4.00 Mts., como mínimo y un máximo de 6.00 Mts., de acuerdo con la topografía del terreno.

VI.- Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo 10.00 Mts., que incluya una banqueteta de 2.00 Mts., en el perímetro de la misma.

VII.- Se deberá proveer de cajones de estacionamiento al 100% de los lotes que no tengan frente a la vialidad vehicular.

VIII.- Se deberá transferir al Ayuntamiento una superficie equivalente al 10% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

IX.- Deberá destinarse el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

X.- El fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización:

- a) Red de distribución de agua potable, hasta llave de banqueteta.
- b) Red de drenaje sanitario, y su conexión al sistema de la zona, o la planta de tratamiento correspondiente autorizada por el organismo operador o la Secretaría.
- c) Red de distribución de energía eléctrica.
- d) Alumbrado público.
- e) Guarniciones y banquetetas.
- f) Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos.
- g) Obras de jardinería.
- h) Sistema de nomenclatura.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

i) Señalamiento vial.

j) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para su incorporación al área urbana.

ARTICULO 35.- Los fraccionamientos residenciales estarán sujetos a las siguientes Normas Técnicas:

I.- Solo podrá constituirse dentro del límite de crecimiento del centro de población y de conformidad al uso del suelo que señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus Declaratorias respectivas.

II.- La superficie de los lotes no será menor de 300.00 m² con un frente mínimo de 12.00 Mts., a la vía pública.

III.- Todos los lotes, sin excepción, deberán contar con frente a la vialidad vehicular.

IV.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 50% de la superficie, o lo señalado en el Plan o Declaratoria vigente.

V.- La sección de la vialidad vehicular será de 14.00 Mts., como mínimo, incluyendo 3.00 Mts., de banqueta a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.

VI.- Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts. que incluya una banqueta de 2.00 Mts. en el perímetro de la misma.

VII.- Se deberá transferir al Ayuntamiento una superficie equivalente al 10% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

VIII.- Se deberá destinar, el 10% del área total del fraccionamiento a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfaga los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- IX.- El fraccionador deberá de construir las siguientes obras de urbanización:
- a) Red de distribución de agua potable hasta llave de banqueteta.
 - b) Red de drenaje sanitario.
 - c) Red de distribución de energía eléctrica subterránea.
 - d) Alumbrado público.
 - e) Guarniciones y banquetetas.
 - f) Pavimentos en arroyos de calles.
 - g) Obras de jardinería.
 - h) Sistema de nomenclatura.
 - i) Señalamiento vial.
 - j) Las obras de infraestructura primaria previstas, que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.

ARTICULO 36.- Los fraccionamientos residenciales turísticos, deberán sujetarse a las siguientes Normas Técnicas:

- I.- Podrán constituirse dentro o fuera del límite urbano en las zonas que para ese efecto señale el Plan de Desarrollo Urbano.
- II.- La superficie de los lotes no será menor de 450.00 m². con un frente de 15.00 Mts.
- III.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 40% de la superficie, o lo que señale el Plan o Declaratoria vigente.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

IV.- La sección de vialidad vehicular será de 14.00 Mts. como mínimo, incluyendo 3.00 Mts. de banquetas o espacios jardinados a cada lado y un arroyo de 8.00 Mts.

V.- Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad vehicular, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts. que incluya una banqueta o espacio jardinado de 2.00 Mts. en el perímetro de la misma.

VI.- Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento, de una superficie equivalente al 6% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

VII.- Se deberá destinar el 10% del área total del fraccionamiento para áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfaga los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

VIII.- El fraccionador deberá de construir las siguientes obras de urbanización:

- a) Red de distribución de agua potable hasta llave de banqueta.
- b) Red de drenaje sanitario.
- c) Red de distribución de energía eléctrica subterránea.
- d) Alumbrado público.
- e) Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos.
- f) Obras de jardinería.
- g) Sistema de nomenclatura.
- h) Señalamiento vial.
- i) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación de fraccionamiento al área urbana.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

j) Red de telefonía subterránea.

ARTICULO 37.- Los fraccionamientos campestres deberán sujetarse a las siguientes Normas Técnicas:

I.- Sólo podrán constituirse a 5 Km, fuera del límite urbano del centro de población.

II.- La superficie de los lotes no será menor de 2, 000.00 m² con un frente mínimo de 30.00 Mts.

III.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 10% de la superficie, o lo que señalado en el Plan o Declaratoria correspondiente.

IV.- La sección de las vialidades vehiculares será de 12.00 Mts. como mínimo.

V.- Cuando las condiciones topográficas del terreno o la relación intraurbana del fraccionamiento no permitan la continuidad de la vialidad primaria, deberá diseñarse una rotonda con un radio mínimo de 10.00 Mts. que incluya una banquetta de 2.00 Mts. en el perímetro de la misma.

VI.- Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 6% del área total del fraccionamiento, para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

VII.- El fraccionador deberá de construir las obras de urbanización siguientes:

a) Red de distribución de agua potable hasta llave de banquetta.

b) Red de drenaje y en casos excepcionales, fosas sépticas cuando no afecten mantos acuíferos.

c) Red de distribución de energía eléctrica.

d) Alumbrado público.

e) Guarniciones en Calles.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- f) Sistema de nomenclatura.
 - g) Señalamiento vial.
 - h) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.

ARTICULO 38.- Los Fraccionamientos industriales deberán sujetarse a las siguientes Normas y Técnicas:

I.- Solo podrán constituirse fuera del límite urbano en la zona que estrictamente señale el Plan de Desarrollo Urbano y sus declaratorias respectivas.

II.- La superficie de los lotes no será menor de 1,500.00 m² con un frente mínimo de 30.00 Mts.

III.- El coeficiente de ocupación del suelo del lote señalado será equivalente al 60% de la superficie, o lo señalado en el Plan o Declaratoria correspondiente.

IV.- La sección de vialidad vehicular primaria será de 24.00 m. como mínimo; incluyendo 2.00 Mts. de banqueta, 9.00 Mts. de arroyo vehicular, 2.00 Mts. de camellón arbolado, 9.00 Mts. de vialidad vehicular más de 2.00 Mts. de banqueta; las vialidades secundarias serán de 12.00 Mts. como mínimo incluyendo 2.00 Mts. de banqueta a cada lado y un arroyo vehicular de 8.00 Mts.

V.- Se deberá transferir el derecho de propiedad al Ayuntamiento de una superficie equivalente al 6% del área total del fraccionamiento para la dotación del equipamiento urbano y servicios públicos del mismo.

VI.- Por lo menos el 20% del área total del fraccionamiento deberá destinarse a áreas verdes, provistas de vegetación, jardines y arboledas que satisfagan los requerimientos de esparcimiento de la población y el equilibrio ecológico del medio ambiente.

VII.- El fraccionador deberá de construir las obras de urbanización siguientes:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- a) Red de distribución de agua potable hasta llave de banqueta.
 - b) Red de drenaje, planta de tratamiento secundario.
 - c) Red de distribución de energía eléctrica.
 - d) Alumbrado público.
 - e) Pavimento y guarniciones en calles.
 - f) Señalamiento vial.
 - g) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.
 - h) Sistema de nomenclatura.

ARTICULO 39.- No se podrán constituir, ni se autorizará el establecimiento de ningún tipo de fraccionamiento colindante con aeropuertos ni aeropistas, ni en las inmediaciones o zonas de influencia sin que observen y garanticen las restricciones que para el efecto señala la Dirección General de Aeronáutica Civil, dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, ni en las cercanías de los Centros de Readaptación Social, dependientes del Gobierno del Estado.

ARTICULO 40.- Las vías públicas, son inalienables, intransferibles, inembargables e imprescriptibles, por lo que no se permite la constitución de calles privadas; al que ocupe la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, áreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas; en caso de no hacerlo, el Ayuntamiento llevará a cabo el retiro o demolición de las obras con cargo al propietario o poseedor, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el infractor, conforme a las Leyes correspondientes.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO V

DE LAS OBRAS

ARTICULO 41.- Una vez obtenida la autorización para el establecimiento de un fraccionamiento, en cualquiera de las modalidades descritas en el Artículo 8 de este Reglamento; el fraccionador deberá obtener de la Autoridad Municipal la licencia de construcción correspondiente a la sección aprobada en la misma, antes de iniciar las obras de urbanización requeridas.

ARTICULO 42.- La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario, el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, y deberá contener:

- I.- Oficio de autorización de establecimiento del fraccionamiento.
- II.- 2 tantos del proyecto autorizado.
- III.- Especificaciones de construcción detalladas de todos los elementos que intervendrán en las obras de urbanización.
- IV.- Presupuesto y programa de ejecución de la sección aprobada.

ARTICULO 43.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos populares de urbanización progresiva son:

- I.- Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes.
- II.- Para la vialidad vehicular y peatonal deberán abrirse las cajas hasta el nivel de sobrasante para el total de la sección.
- III.- Para el establecimiento del agua potable se deberán ejecutar las obras de captación, la línea de alimentación al tanque de almacenamiento y la red de abastecimiento a hidrantes. Se considera como mínimo un hidrante para cada 25 familias.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

IV.- Para la disposición de las aguas servidas se deberá construir el sistema troncal de alcantarillado y las obras del emisor necesario para su conexión a la red municipal, planta de tratamiento o a la disposición final.

V.- Para la electrificación de uso doméstico, se deberá plantar la postería requerida y el cableado necesario de acuerdo a los requerimientos que para el efecto señale la Comisión Federal de Electricidad y que deberán dar servicio al 100% de los lotes autorizados.

VI.- Para el desalojo de las aguas pluviales, se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas.

VII.- Las áreas verdes, estacionamientos y áreas de equipamiento urbano y servicios públicos, deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

VIII.- Las áreas abiertas tales como plataformas, estacionamientos, jardines, plazas, etc., deberán quedar protegidas con las obras necesarias para evitar deslaves, derrumbes, inundaciones y cualquier contingencia que impida el acceso adecuado a las viviendas o las ponga en riesgo.

ARTICULO 44.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos de interés social son:

I.- Se deberán lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada, construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes.

II.- Para la vialidad vehicular y peatonal, deberán abrirse las cajas o en su caso mejorar el terreno natural a nivel de subrasante, construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar la carpeta asfáltica de un riego, posteriormente se deberán colar los andadores peatonales y las banquetas de concreto hidráulico.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

III.- Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes.

IV.- Para la disposición de aguas servidas, se deberá construir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a red municipal o planta de tratamiento.

V.- Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios, para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público se instalarán 3 lámparas como mínimo cuando la longitud de la Calle sea de 100 Mts. o menos.

VI.- Para el desalojo de las aguas pluviales, se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas, que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias en número y sección de las mismas.

VII.- Las áreas verdes, de estacionamiento y de equipamiento urbano y servicios públicos, deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

En las áreas verdes, se deberán efectuar las obras completas de jardinería.

VIII.- Las áreas abiertas tales como plataformas, estacionamientos, jardines, plazas, etc., deberán quedar protegidas con las obras necesarias para evitar deslaves, derrumbes, inundaciones y cualquier contingencia que impida el acceso adecuado a las viviendas o las ponga en riesgo.

ARTICULO 45.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos residenciales urbanos son:

I.- Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada, construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varilla en cada vértice de los lotes.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

II.- Para la vialidad vehicular, deberán abrirse las cajas y substituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberán usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de este, construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y banquetas de concreto hidráulico.

III.- Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes.

IV.- Para la disposición de aguas servidas, se deberá constituir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a red municipal o planta de tratamiento.

V.- Para la electrificación de uso doméstico, se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario respecto al alumbrado público, se instalarán 4 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts. o menos.

VI.- Para el desalojo de las aguas pluviales, se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando de las alcantarillas que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas.

VII.- Las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos, deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; en las áreas verdes se deberán efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

VIII.- Las áreas abiertas tales como plataformas, estacionamientos, jardines, plazas, etc., deberán quedar protegidas con las obras necesarias para evitar deslaves, derrumbes, inundaciones y cualquier contingencia que impida el acceso adecuado a las viviendas o las ponga en riesgo.

ARTICULO 46.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos residencial turísticos son:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

I.- Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varillas en cada vértice de los lotes.

II.- Para la vialidad vehicular, deberán abrirse las cajas y substituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberán usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de este; construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y las banquetas serán jardinadas.

III.- Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes.

IV.- Para la disposición de aguas servidas se deberá constituir la red de alcantarillado y en su caso el emisor necesario para la conexión a la red municipal o planta de tratamiento.

V.- Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios, para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario. Respecto al alumbrado público, se instalarán 4 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts. o menos.

VI.- Para el desalojo de las aguas pluviales, se deberá diseñar los escurrimientos superficiales, dotando las alcantarillas, que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas.

VII.- Las áreas verdes y de equipamiento urbano y servicios públicos deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; es las áreas verdes se deberán efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

ARTICULO 47.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos campestres son:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

I.- Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varillas en cada vértice de los lotes.

II.- Para la vialidad vehicular se deberán abrir las cajas, mejorando el terreno natural con productos como la cal para levantar la compactación y valor relativo de soporte de terracerías así como su terminación para superficie de rodamiento con empedrados o suelos-cemento. Construir las guarniciones petreas o de concreto en su totalidad para alojar la terminación de las calles y banquetas jardinadas.

III.- Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador, la red de distribución y tomas domiciliarias.

IV.- Para la disposición de aguas servidas se deberá considerar la construcción de fosas sépticas por lote, incluyendo su pozo de absorción u oxidación correspondiente, o la planta de tratamiento correspondiente.

V.- Para la electrificación de uso doméstico se deberá establecer la línea de conducción y los transformadores necesarios para el cambio de alta a baja tensión, de acuerdo a los requerimientos que para el efecto marca la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con la carga mínima necesaria por usuario respecto al alumbrado público se instalarán 3 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts.

VI.- El área de equipamiento urbano y servicios públicos, deberá quedar amojonada, cercada e identificada con letreros alusivos es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

ARTICULO 48.- Las especificaciones de construcción mínimas que deberán observar los fraccionamientos industriales son:

I.- Se deberá lotificar totalmente el fraccionamiento o la sección aprobada construyendo mojoneras de concreto en las esquinas de las manzanas y colocando puntas de varillas en cada vértice de los lotes.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

II.- Para la vialidad vehicular deberán, abrirse las cajas y sustituirse con material de banco, para garantizar el valor relativo de soporte de terracería y base; se deberán usar pavimento asfáltico o hidráulico de acuerdo con la frecuencia del tránsito y la composición de éste, construir las guarniciones de concreto en su totalidad para alojar el pavimento y banqueta de concreto hidráulico.

III.- Para el abastecimiento de la red de agua potable se deberán realizar la línea de alimentación al tanque regulador y la red de distribución, tomas domiciliarias y tomas de riego en áreas verdes.

IV.- Para la disposición de aguas servidas y de desperdicio industrial se deberá preverse la separación a través de las redes de aguas negras y aguas industriales aplicando los dispositivos que existen en el mercado y conducir posteriormente a las plantas de tratamiento que garanticen la no contaminación en los puntos de descarga.

V.- Para la electrificación de uso industrial se deberá establecer la línea de conducción y red de distribución, en el voltaje que la Comisión Federal de Electricidad especifica para este tipo de usuarios, proveyendo el servicio de acuerdo a la capacidad que requiera la industria a instalar. Y respecto al alumbrado público se instalarán 3 lámparas como mínimo cuando la longitud de la calle sea de 100 Mts. o menos.

VI.- Para el desalojo de las aguas pluviales se deberán diseñar los escurrimientos superficiales, dotando las alcantarillas, que las avenidas y las concurrencias hagan necesarias, en número y sección de las mismas.

VII.- Las áreas verdes y de equipamiento urbanos y servicios públicos, deberán quedar amojonadas e identificadas con letreros alusivos; en las áreas verdes deberá efectuar las obras completas de jardinería. Es responsabilidad del fraccionador cuidar que estas áreas se conserven en tanto son entregadas a la Autoridad Municipal.

ARTICULO 49.- Una vez complementados los requisitos de solicitud de licencia de construcción por el fraccionador, la Autoridad Municipal procederá a su revisión en los términos del oficio de autorización, para lo cual dispondrá de cinco días hábiles; a partir de los cuales, entregará por escrito al fraccionador las observaciones a que den lugar su propuesta de especificaciones, de montos de inversión y de programas y plazos de ejecución.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

Una vez convenidos a satisfacción de la Autoridad Municipal estos rubros, esta procederá a calificar los derechos que para la obtención de la licencia señale la Ley de Ingresos Municipal; así como el monto de las garantías que señala este Reglamento, para con ello proceder a extender la licencia de construcción referida.

ARTICULO 50.- El fraccionador, previo pago de los derechos y otorgada la garantía correspondiente, deberá ejecutar por su cuenta las obras de urbanización requeridas en la autorización de establecimiento del fraccionamiento, conforme a su programa y plazos de ejecución aprobados por la Autoridad Municipal.

ARTICULO 51.- En ningún caso el programa de obras y los plazos de ejecución podrán exceder el término de dos años, periodo de vigencia de la licencia de construcción; y si no se cumpliera en el periodo señalado deberá recabarse la renovación de la misma, presentando el proyecto aprobado, sus etapas de ejecución y el dictamen de la supervisión, reservándose la Autoridad Municipal el derecho de renovar o no la licencia concedida y de solicitar los ajustes o las modificaciones a que de lugar la renovación solicitada.

ARTICULO 52.- El fraccionador deberá desarrollar y urbanizar su fraccionamiento por secciones, si tal modalidad de ejecución le fue autorizada; en cuyo caso, deberá iniciarla por las contiguas a la parte urbanizada de la ciudad o a otros fraccionamientos urbanizados y continuar por secciones completas.

ARTICULO 53.- El fraccionador deberá dar aviso a la Autoridad Municipal del inicio de las obras para que esta inicie la supervisión de las mismas. Esta supervisión se hará en forma permanente durante todo el proceso de ejecución y para el efecto se llevará una bitácora de obra donde queden asentadas las observaciones y las anomalías, así como los plazos para la corrección de las mismas. Los dictámenes de supervisión se entregarán por escrito al fraccionador y su inobservancia dará lugar a la suspensión total o parcial de las obras. En caso de reincidencia, la falta de cumplimiento dará lugar a la clausura de las obras.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 54.- En caso de que el fraccionador modifique, sin la autorización respectiva, el proyecto del fraccionamiento aprobado, estará obligado a rehacer a su cargo, las obras de urbanización y planificación ejecutadas indebidamente, para sujetarlas a dicho proyecto autorizado.

ARTICULO 55.- Los fraccionadores tendrán la obligación de ejecutar las obras de jardinería en las áreas verdes que contempla el proyecto aprobado.

ARTICULO 56.- La edificación de los elementos de equipamiento urbano y la instalación de servicios públicos, en las áreas destinadas para ellos, que contempla el proyecto aprobado, deberán ejecutarse por las autoridades a quienes corresponda tan pronto como lo justifiquen las necesidades de la comunidad y lo permitan sus condiciones presupuestales.

El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para evitar que las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos se conviertan en basureros o que en general lleguen a presentar un aspecto que no armonice con el resto de los terrenos del fraccionamiento, mientras no se ejecuten las obras de edificación correspondientes.

ARTICULO 57.- Ningún fraccionador podrá vender lotes hasta que se haya garantizado plenamente a la Autoridad Municipal, la terminación de las obras de urbanización correspondientes a la totalidad del fraccionamiento o a sus secciones autorizadas.

ARTICULO 58.- El Ayuntamiento Municipal, únicamente otorgará licencia para edificar en el fraccionamiento, o sección de que se trate, hasta que reciba de conformidad las obras para los servicios públicos y estos esten en funcionamiento.

Para los efectos de este Artículo el fraccionador tiene derecho a que se le reciban las obras de urbanización terminadas en manzanas completas, y que estas gocen de la totalidad de los servicios previstos en el Reglamento.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 59.- Una vez terminadas las obras de urbanización del fraccionamiento o de las secciones autorizadas, a satisfacción de la Autoridad Municipal, se levantará las actas respectivas y el fraccionador otorgará una fianza o depósito para garantizar la calidad y conservación de los pavimentos según se estipula en el Artículo 66 de este Reglamento.

ARTICULO 60.- Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, sea necesario abrir calles a través de terrenos que no formen parte del predio a fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ayuntamiento considerará la obra como de utilidad pública y expropiará, a expensas del fraccionador las superficies necesarias para dichas calles, quedando el fraccionador obligado a urbanizar por completo tales superficies.

ARTICULO 61.- El propietario o propietarios de los terrenos que fueren afectados por la expropiación en caso del Artículo anterior, estarán obligados, si llegaran a fraccionar o ejecutar edificaciones con frente a las calles así formadas, a reintegrar al Ayuntamiento el costo de las obras de urbanización ejecutadas.

CAPITULO VI

DE LOS PAGOS, FIANZAS Y TRANSFERENCIAS

ARTICULO 62.- La autorización que la Autoridad Municipal conceda para subdividir, fusionar o relotificar, se otorgará previo pago de los derechos, que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, de acuerdo a la zona que se trate, según el Plan de Desarrollo Urbano vigente y que deberán ser entregados en efectivo a la Tesorería Municipal correspondiente.

ARTICULO 63.- La autorización que la Autoridad Municipal conceda para el establecimiento de un fraccionamiento, se otorgará previo pago de los derechos, que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, de acuerdo a la cantidad de superficie

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

vendible y el tipo de fraccionamiento que pretenda llevarse a cabo; y que deberán ser enterados en efectivo a la Tesorería Municipal correspondiente.

ARTICULO 64.- La licencia de construcción para las obras de urbanización del fraccionamiento autorizado, se otorgará previo pago de los derechos, que para el efecto señale la Ley de Ingresos Municipal, conforme al monto de la inversión aplicable a la zona o etapa aprobada para llevarse a cabo. La licencia de construcción y los planos aprobados se entregaran al fraccionador cuando este hubiere cubierto el monto de los derechos causados y haya constituido la garantía para la realización de las obras a que se refiere el Artículo siguiente.

Si en un plazo de 30 días naturales a partir de su aprobación, la licencia no se expidiere por la falta de pago, o de la garantía requerida, se cancelará la solicitud correspondiente.

ARTICULO 65.- Hecha la publicación oficial de la autorización para fraccionar, el fraccionador deberá otorgar en garantía una fianza expedida por institución autorizada para ello, o constituir un depósito en institución bancaria que el Ayuntamiento designe, por un monto equivalente al 30% de la inversión autorizada o mediante un convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el fraccionador que obligue a este último a transferir el derecho de propiedad de la sección o secciones del propio fraccionamiento autorizado, cuyo valor resulte equivalente al monto de la garantía solicitada.

ARTICULO 66.- El fraccionador tendrá derecho a que, de la garantía prevista en el Artículo anterior se le hagan liberaciones en proporción al costo de las obras completas de las secciones, que el Ayuntamiento reciba a satisfacción, debiendo quedar vigente por el término de un año, un 10% de tales garantías para asegurar la calidad y conservación de las obras de urbanización recibidas.

ARTICULO 67.- En todo fraccionamiento se deberá transferir el derecho de propiedad a favor del Ayuntamiento, del tanto por ciento de la superficie total del predio que a continuación se especifica:

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

T I P O	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE TOTAL
Populares de urbanización	
Progresiva	10% (diez por ciento)
Interés social	10% (diez por ciento)
Residencial urbano	10% (diez por ciento)
Residencial turístico	6% (seis por ciento)
Industrial	6% (seis por ciento)
Campestre	6% (seis por ciento)

ARTICULO 68.- Las áreas descritas en el precepto anterior podrán constituir una sola unidad o en fracciones, no pudiendo ser estas últimas, menores de 500 m2 con un ancho mínimo de 15 Mts. y con frente a una vía pública como mínimo.

No se podrán considerar para tales fines, las áreas que presenten algunos de los impedimentos siguientes:

- I.- Terrenos con pendientes mayores del 30%.
- II.- Terrenos nivelados mediante rellenos.
- III.- Terrenos afectados por restricciones Federales, Estatales o Municipales.
- IV.- Camellones u otras áreas verdes en vialidades.

V.- Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

ARTICULO 69.- La Autoridad Municipal determinará en el oficio de autorización del fraccionamiento, las áreas que el fraccionador habrá de transferir el derecho de propiedad a favor del Ayuntamiento.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

Esta autorización, luego de publicada en el Periódico Oficial del Estado, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad haciendo las veces del Título de Propiedad.

CAPITULO VII

DE LA PUBLICIDAD Y VENTA DE LOTES

ARTICULO 70.- Una vez que el fraccionador haya ejecutado y entregado a satisfacción del Ayuntamiento las obras de urbanización a que se encuentra obligado según la autorización expedida, u otorgando fianza, depósito o celebrado convenio con el Ayuntamiento, para garantizar la ejecución de las mismas, estará en condiciones de promover la publicidad y la venta de lotes.

ARTICULO 71.- Toda persona física o moral que quiera anunciar por cualquier medio la venta de un predio, deberá solicitar del Ayuntamiento el dictamen sobre la publicidad que pretende realizar; y que deberá contener los usos del suelo permitido y los coeficientes de utilización y ocupación según los Planes Directores de Desarrollo Urbano Municipales y las declaraciones correspondientes y que le será rendida por oficio.

ARTICULO 72.- El Ayuntamiento ordenará la suspensión de la publicidad y venta de lotes cuando se empleen leyendas o indicaciones que induzcan a error sobre el origen, componente, usos, características y calidad del fraccionamiento, y exigirá al fraccionador que realice la publicidad correctiva que se estime suficiente.

En caso de incumplimiento del Artículo anterior, el Ayuntamiento aplicará las medidas de seguridad y sanciones que señala este Reglamento.

ARTICULO 73.- En fraccionamientos populares de urbanización progresiva, la publicidad y venta de lotes será ejecutada únicamente por las dependencias u organismos designados por el Ejecutivo del Estado, para tal efecto, en coordinación con el Ayuntamiento.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 74.- En los fraccionamientos populares de urbanización progresiva se podrá enajenar únicamente un lote por cabeza de familia, que acredite una capacidad económica de hasta 2.5 veces el salario mínimo de acuerdo a la zona en que se ubique el fraccionamiento; no ser propietario de ningún otro inmueble y tenga una permanencia mínima de 2 años en la localidad.

Dicho lote constituirá el patrimonio de familia; los contratos que se celebren serán como Títulos de Propiedad, en tanto se tramitan las escrituras definitivas.

ARTICULO 75.- Los adquirentes de lotes en cualquier tipo de fraccionamiento previamente autorizado, deberán obligarse en el contrato de compra-venta a respetar las áreas libres, conservar los jardines y árboles plantados en la vía pública y áreas verdes en los tramos que les correspondan, así como las banquetas, pavimentos y demás equipamiento urbano del fraccionamiento.

CAPITULO VIII

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

ARTICULO 76.- Son medidas de seguridad, las determinaciones preventivas de ejecución inmediata de las autoridades competentes, encaminadas a evitar daños a bienes o personas que puedan causar construcciones, obras o instalaciones, públicas o privadas, en razón de su deficiencia en la edificación o por cualquier otro motivo.

ARTICULO 77.- Para los efectos de este Reglamento se establecen las siguientes medidas de seguridad:

- I.- La suspensión total o parcial de obras, trabajos o servicios.
- II.- La demolición total o parcial de construcciones.
- III.- El retiro de materiales e instalaciones.
- IV.- La suspensión de la publicidad y venta de lotes.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 78.- El que sin tener la autorización del Ayuntamiento, realice un fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquier otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, se hará acreedor a las sanciones previstas en el Artículo 80 de este Reglamento, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.

ARTICULO 79.- El que realice cualquiera de los actos que se mencionan en el Artículo anterior, o sirva de intermediario o promotor de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad particular, pagará una multa de por lo menos tres veces el monto total de lucro obtenido, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.

ARTICULO 80.- Las infracciones a este Reglamento y a las determinaciones de las autoridades competentes se sancionarán con:

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

II.- Multa mínima de 100 veces el monto del salario mínimo diario vigente en la zona económica donde se genere la infracción y la máxima, la cantidad que resulte de multiplicar la multa mínima por 150.

III.- Demolición de las construcciones.

IV.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas y, en su caso, la intervención del fraccionamiento, por la Autoridad Municipal.

ARTICULO 81.- Las autoridades administrativas encargadas de la aplicación del presente Reglamento, no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en el mismo. Los que se expidan, no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Las infracciones que cometan los servidores públicos del Estado y del Municipio, en contra del presente ordenamiento, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y las Municipales.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO 82.- Los Notarios y cualesquier otros Fedatarios, solo podrán autorizar los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho, relacionado con la utilización de áreas y predios que no contravengan las correspondientes declaratorias y lo dispuesto por el presente Reglamento.

Las infracciones que cometan los Notarios o cualquier otros Fedatarios en contra del presente Ordenamiento, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTICULO 83.- Los encargados del Registro Público de la Propiedad, no inscribirán documento alguno que contravenga lo previsto por las declaratorias de usos, destinos y reservas, así como por este Reglamento; en caso de incumplimiento, se sancionará conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTICULO 84.- Para el cumplimiento de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el presente Reglamento, la Autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública.

ARTICULO 85.- Contra las resoluciones administrativas dictadas por las Autoridades Municipales, procede el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió la resolución. Recurso que deberá interponerse por escrito, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación a que se haya hecho sabedor de ella, el superior jerárquico resolverá dentro de los 5 días hábiles siguientes, a que se haya interpuesto el recurso. El inconforme podrá optar en todo caso por la tramitación del recurso al órgano a que se refiere el Artículo 253, de la Ley Orgánica del Municipio Libre.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Se abroga el Reglamento de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de Guerrero del 28 de Junio de 1978, y se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTICULO SEGUNDO.- El presente Reglamento entrará en vigor a los tres hábiles de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO TERCERO.- Se conceden treinta días naturales contados a partir de la fecha del inicio de su vigencia, para que se forme la Comisión de Estudios sobre Reformas y Adiciones al presente Reglamento, la que deberá quedar integrada por tres miembros del Ayuntamiento, de la Secretaría y un representante de cada uno de los Colegios de Ingenieros Civiles, Arquitectos e Ingenieros-Arquitectos del Estado.

ARTICULO CUARTO.- Las solicitudes de fraccionamientos, renotificaciones, fusiones o subdivisiones de áreas y predios en el Estado, así como de compatibilidad urbanística, que se encuentren en trámite, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, al entrar en vigor este Reglamento, se regirán por las disposiciones del Reglamento del 27 de Mayo de 1988.

ARTICULO QUINTO.- Se concede el plazo de 3 meses a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Reglamento para que los propietarios de fraccionamientos ya autorizados y que no han cumplido con las obligaciones contraídas, se regularicen, o en su caso revaliden la autorización, ante la Autoridad Municipal.

ARTICULO SEXTO.- Los Asentamientos Humanos Irregulares, que no se adecuen, por sus características físicas y técnicas, a los requerimientos que establece este Reglamento, y que se encuentren constituidos antes de la fecha de publicación y vigencia del mismo, estarán sujetos a un régimen excepcional para su regularización.

Únicamente estarán facultados para autorizar la regularización de los asentamientos descritos, el Ayuntamiento en coordinación con el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitiendo una declaratoria, debidamente fundamentada, que contemple los siguientes supuestos:

- a) Antigüedad del asentamiento y arraigo de sus habitantes a su posesión.
- b) Existencia de edificaciones con materiales permanentes.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

-
- c) Factibilidades de introducción de los servicios públicos.
 - d) Imposibilidad de disponer de suelo para establecer las áreas verdes y las áreas para equipamiento urbano y servicios públicos requeridos.
 - e) Imposibilidad de disponer de las superficies mínimas por lotes individuales que se requieren para la autorización de un fraccionamiento.
 - f) Que los poseesionarios tengan ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo de la zona y que no sean propietarios de otro inmueble.

Los asentamientos humanos que no reúnan estos requisitos descritos, para caer en el régimen de excepción, deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento para establecer un fraccionamiento.

Únicamente estarán facultados para realizar las acciones tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos descritos las dependencias u organismos públicos que designe el Ejecutivo del Estado y que deberán coordinarse con el Ayuntamiento para atender el proceso de regularización en los asentamientos previamente dictaminados.

Esta disposición se mantendrá vigente hasta el momento en que los asentamientos humanos irregulares mencionados, que se encuentren constituidos con anterioridad a la fecha de publicación y vigencia de este Reglamento, hayan sido debidamente regularizados o en su caso hayan sido dictaminados fuera del régimen de excepción que señala este Ordenamiento.

Dado en la residencia oficial del Poder Ejecutivo Estatal en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, el día quince de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro.

El Gobernador Constitucional del Estado de Guerrero.

C. LIC. RUBEN FIGUEROA ALCOCER.

Rúbrica.

REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

El Secretario General de Gobierno.

C. LIC. JOSE RUBEN ROBLES CATALAN.

Rúbrica.

El Secretario de Planeación, Presupuesto y Desarrollo

Urbano.

C. LIC. RENE JUAREZ CISNEROS.

Rúbrica.