Boletín Oficial

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

I SECCION

Registrado como articulo de segunda clase con fecha 23 de Abril de 1982 DGC NUM.002 0324 caracteristicas 316182816

BI-SEMANARIO

OFICINAS PALACIO DE GOBIERNO

Las Leyes y disposiciones de carácter oficial son obligatorias con el solo hecho de publicarse en este Periódico. Los avisos de interés particular sólo se publicarán previo acuerdo con el Oficial Mayor de Gobierno y pago del precio respectivo.

TOMO CXXX HERMOSILLO, SONORA VIERNES 17 DE SEPTIEMBRE DE 1982 NUM. 23

I SECCION

PODER EJECUTIVO

Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos 2

Publicación electrónica sin validez oficial

DOCTOR SAMUEL OCAÑA GARCIA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sonora, a sus habitantes, sabed:

Que con fundamento en los artículos 79, Fracción I de la Constitución Política Local, 2o. de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, 8, Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS.

CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- Las disposiciones contenidas en este Reglamento, regirán a todas las personas físicas o morales que realicen la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que se encuentren dentro de los límites territoriales del Estado de Sonora y sólo podrán llevarse a cabo mediante autorización expresa otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, previos estudios y dictámenes que al efecto se rindan, y una vez que se hayan otorgado las garantías y efectuado los pagos que se señalan en éste Reglamento.

ARTICULO 2o.- Para los efectos de éste Reglamento se entenderá por:

I.- FUSION, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;

II.- SUBDIVISION, la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública y referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un solo predio;

III.- RELOTIFICACION, el reacomodo de predios o lotes de un área previamente autorizada, en función de los fines u objetivos que se persigan;

IV.- FRACCIONAMIENTO, la división de un terreno en manzanas, lotes y calles, debiendo tener todos los lotes acceso a la vía pública para usos habitacionales, campestres, turísticos, comerciales e industriales.

ARTICULO 3o.- Todas las áreas en las que se ubiquen servicios de equipamiento urbano con carácter público o privado, tales como mercados, rastros, cementerios, terminales de autobuses, parques recreativos, centros deportivos, locales de espectáculos, hoteles, moteles, depósitos de combustibles, centrales de carga, escuelas y otros, deberán ser autorizados por

Publicación electrónica sin validez oficial

la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, de acuerdo a los lineamientos que marquen los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

ARTICULO 4o.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, al autorizar cualquier fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento, deberá sujetarse a las disposiciones establecidas en los Planes Ecológicos correspondientes.

CAPITULO II

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES

ARTICULO 5o.- Para la aplicación del presente Reglamento se comprenderán como fusiones, subdivisiones y relotificaciones las siguientes:

I.- Las que se sitúan en cualquier colonia, fraccionamiento o manzanas comprendidas dentro de los centros de población;

II.- Las que se sitúan dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes, por estar ubicadas dentro de las áreas urbanas;

III.- Las que se sitúan dentro de los terrenos considerados como rurales;

IV.- Cualquiera que esté relacionada con un presente o futuro asentamiento humano.

ARTICULO 6o.- La persona que pretenda llevar a cabo una fusión o una subdivisión de predios, podrá presentar la solicitud ante la Agencia Fiscal del Estado que corresponda, o bien directamente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural. En el primer caso, la Agencia Fiscal que reciba la solicitud, deberá turnarla a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural dentro de los cinco días siguientes para su estudio y ulterior resolución. En ambos casos, la solicitud respectiva deberá ser por escrito.

ARTICULO 7o.- Tratándose de relotificación la solicitud deberá ser presentada directamente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 8o.- Toda solicitud de fusión, subdivisión o relotificación deberá ser acompañada de:

a).- Copia legible certificada por Notario Público del título de propiedad de los terrenos;

b).- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las escrituras con los datos correspondientes a las medidas, ubicación y superficie;

Publicación electrónica Validez oficial

c).- Plano a escala conveniente en el que se contemple el proyecto definitivo de cualquiera de los tres conceptos anteriormente descritos.

Cualquier otro requisito necesario para las autorizaciones correspondientes, quedará a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 9o.- Recibida la solicitud y documentos anexos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, procederá a su revisión, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción. Si se satisfacen los requisitos señalados en el Artículo 8o. se procederá a su autorización. En caso de rechazo, la Secretaría comunicará al solicitante las causas específicas por las que no haya sido aceptada la solicitud y le señalará un plazo que no excederá de treinta días, para que se ajuste a las normas señaladas en este Reglamento. Vencido éste plazo se tendrá por no presentada la solicitud.

ARTICULO 10.- Son condiciones para la autorización las siguientes:

I.- Que el uso que se pretenda dar a las fusiones, subdivisiones y relotificaciones no resulte diferente al previsto en los Planes de Desarrollo Urbano; y

II.- Que no se altere el equilibrio o armonía de la comunidad.

ARTICULO 11.- El solicitante de una fusión, subdivisión o relotificación de predios, deberá pagar a la Tesorería General del Estado el importe correspondiente de conformidad con la tarifa que se señale en la Ley de Hacienda.

ARTICULO 12.- Las relotificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, sólo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público; asímismo, la conservación o el cambio del uso del suelo, anchura y superficie de predios y cambios en su clasificación quedará a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 13.- Cuando la relotificación sea mayor al 50% de la superficie total del fraccionamiento por así convenir a los intereses de la fraccionadora o por causas ajenas a su voluntad previa justificación y a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, se llevará a cabo un nuevo contrato entre la parte interesada y el Ejecutivo del Estado, proporcionando el fraccionador la documentación necesaria y cubriendo los gastos que de ello deriven, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

ARTICULO 14.- Cuando la relotificación sea menor al 50% de la superficie total del fraccionamiento por así convenir a los intereses de la fraccionadora o por causas ajenas a su voluntad previa justificación, se elaborará un convenio entre la-

Publicación electrónica sin validez oficial

parte interesada y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, proporcionando el Fraccionador la documentación necesaria y cubriendo los gastos que de ello deriven, de acuerdo a lo dis - puesto en el presente Reglamento.

CAPITULO III
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 15.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en este Reglamento y a las disposiciones que dicte la Se - cretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, en cada caso,- en lo que respecta a la ubicación y tipo del mismo, su zoni --- ficación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas y calles, dimensiones mínimas y máxi-- mas de lotes, espacios libres y su utilización, densidad de población y todas las demás características.

ARTICULO 16.- Para los efectos del presente reglamento, los fraccionamientos se clasifican de la siguiente manera:

I.- FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES: Son aquellos - en los que sus lotes se destinan a la construcción para uso habitacional. Comprenderán los siguientes grupos:

a).- Residencial de primera;

b).- Residencial;

c).- Residencial para vivienda de interés social - por particulares;

d).- Residencial para vivienda de interés social - por organismos oficiales;

e).- Colonias populares;

f).- Colonias populares progresivas; y

g).- Cualquier otro tipo de fraccionamiento habita cional no contemplado en el presente reglamen to.

II.- FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES: Son aquellos en- los que sus lotes se destinan a la construcción de edificios -- donde se realicen actividades propias del giro comercial. Comprenderán los siguientes grupos:

a).- Centros comerciales urbanos; y

b).- Centros comerciales rurales.

III.- FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES: Son aquellos en -

Publicación electrónica Sin validez oficial

los que sus lotes se destinan a la experimentación y explota--- ción agrícola, ganadera, avícola u otra actividad semejante, ya sea con fines de mercado, de producción familiar o de recreo. Comprenderán los siguientes grupos:

a).- Campestre tipo granja; y

b).- Campestre recreativo.

IV.- FRACCIONAMIENTOS TURISTICOS:- Cuando tengan - por objeto la construcción de edificaciones e instalaciones para paseo, descanso, solaz o esparcimiento que propicien el fo-- mento turístico. Comprenderán dos grupos:

a).- Turísticos; y

b).- Campos de casas móviles o semifijas.

V.- FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES: Son aquellos en que sus lotes se destinan a la edificación de fábricas, talle-- res, almacenes u otros centros análogos de producción o de trabajo. Comprenderán los siguientes grupos:

a).- De Industria pesada; y

b).- De Industria ligera.

ARTICULO 17.- Los fraccionadores tienen libertad - de elegir el tipo de fraccionamiento que deseen proyectar pero, por razón de orden, deberá ubicarlos en los lugares previstos - por los Planes de Desarrollo correspondientes. A falta de ésos instrumentos, será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural - del Estado, la que apruebe la ubicación definitiva de cualquier fraccionamiento, atendiendo a la clasificación señalada en el - artículo anterior y a las condiciones particulares del Centro - de Población de que se trate.

ARTICULO 18.- Los fraccionamientos de tipo residencial de primera, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Ductos para red telefónica.
- Red telefónica.

Publicación electrónica sin validez oficial

Publicación electrónica
sin validez oficial

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

REGLAMENTO DE FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTO

● OBLIGATORIA
○ NECESARIA

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	URBANIZACION MINIMA													CALLES		LOTES			PORCENTAJE DE DONACION RESPECTO AL AREA VENDIBLE		AREA COMERCIAL
	RED DE AGUA POTABLE Y TOMAS DOMICILIARIAS	RED DE ALCANTARILLADO Y DESCARGAS DOMICILIARIAS	RED DE ELECTRIFICACION	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	DUCTOS PARA RED TELEFONICA	RED TELEFONICA	NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO DE TRANSITO	HIDRANTES CONTRA INCENDIO	GUARNICIONES DE CONCRETO	BANQUETAS DE CONCRETO	PAVIMENTO	ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO EN PARQUES Y JARDINES PUBLICOS	COLECTORAS LOCALES un sentido / *LOCALES		FRENTE MINIMO ML.	SUP. MINIMO M²			Parques y jardines	Equipamiento urbano	
														Arroyo	Banqueta					%	%	
1 Residencial de primera	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		11.00 11.00	2.00 1.50	14.00 12.00	350.00 300.00			3	11	
2 Residencial	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		11.00 11.00	2.00 1.50	12.00 10.00	250.00 200.00			3	11	
3 Para promocion de vivienda de interes social por particulares	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●		11.00 *8.00	1.50 1.50	7.50 6.50	135.00 117.00			3	9	2
4 Para promocion de vivienda de interes social por organismos oficiales	●	●	●	●			●	○	●	○	○	●		11.00 *8.00	1.50 1.50	7.50 6.50	135.00 117.00			3	9	2
5 Colonias populares	●	●	●	●			●		●			●		11.00 *8.00	1.50 1.50	7.50 6.50	135.00 117.00			2	8	2
6 Colonias populares progresivas	●	○	○	○			●		○			●		11.00 *8.00	1.50 1.50	7.50 6.50	135.00 117.00			2	8	2
7 Otros	●	●	●	○			●	○	●		○	●								2	8	2
8 Centros comerciales urbanos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●								2	7	
9 Centros comerciales rurales	●	●	●	●	○		●	●	●	○		●								2	8	
10 Campestre tipo granja	●		○	○			●					○		18.00 12.00	50.00	50.00	3000.00			2	8	
11 Comprestre recreativo	●		○	○			●					●		18.00 12.00		50.00	3000.00				8	
12 Turisticos	●		●	●			●		●			●		12.00 11.00	2.00 1.50	14.00 12.00	350.00 300.00			2	8	2
13 Campos de casas moviles o semi fijas	●		●	●				●				●		11.00	2.00					2	8	2
14 Fraccionamiento para la industria ligera	●	●	●	●	●		●	●	●	●		●		11.00	2.00	25.00	1,250.00			2	8	1
15 Fraccionamiento para la industria pesada	●	●	●	●			●	●	●			●		15.00 12.00	2.00	50.00	5,000.00			2	8	1

Publicación oficial electrónica

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones de concreto.
- Banquetas de concreto.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines -- públicos.

II.- CALLES:

- Locales de 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de ban-- queta.
- Colectoras de 11.00 M. de arroyo y 2.00 M. de -- banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, los lotes tendrán un frente - mínimo de 12.00 M. y superficie mínima de 300 M2.
- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo - de 14.00 M. y superficie mínima de 350.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 14% de la superficie total vendible, ya urbaniza da, de la cual, el 3% deberá ser en parques y -- jardines.

ARTICULO 19.- Los fraccionamientos de tipo residen cial, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Ductos para red telefónica.
- Red telefónica.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones de concreto.

Publicación electrónica sin validez oficial

- Banquetas de concreto.

- Pavimento.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines - públicos.

II.- CALLES:

- Locales, 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.

- Colectoras, 11.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales deberán tener un frente mínimo de 10.00 M. y superficie mínima de 200.00 M2.

- En calles colectoras deberán tener un frente mínimo de 12.00 M. y una superficie mínima de ---- 250.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 14% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y -- jardines.

ARTICULO 20.- Los fraccionamientos para promoción- de vivienda de interés social por particulares, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.

- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

- Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

- Guarniciones de concreto.

- Banquetas de concreto.

- Pavimento.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines - públicos.

- Hidrantes contra incendio.

Publicación electrónica sin validez oficial

II.- CALLES:

- Locales 8.00 M. de arroyo, circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, deberán tener un frente mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00 M2.

- En calles colectoras, deberán tener un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 12% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

V.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

El requisito de pavimento sólo será exigible, cuando el fraccionador no pretenda edificar.

ARTICULO 21.- Los fraccionamientos para promoción de vivienda de interés social por organismos oficiales, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.

- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

- Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

- Guarniciones de concreto.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

II.- CALLES:

- Locales, tendrán 8.00 M. de arroyo, con circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.

- Colectoras, 11.00 M. de arroyo y 1.50 de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, los lotes tendrán al frente-

Publicación electrónica sin validez oficial

un mínimo de 6.50 M. y una superficie mínima de 117.00 M2.

- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 12% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

V.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

ARTICULO 22.- Los fraccionamientos para colonias populares, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Guarniciones de concreto.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

II.- CALLES:

- En calles locales, 8.00 M. de arroyo, con circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.
- En calles colectoras, 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, tendrán un frente mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00 M2.
- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual el 2% deberá ser en parques y jardines.

Publicación electrónica sin validez oficial

V.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

ARTICULO 23.- Las colonias populares progresivas,- tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URbANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines -- públicos.

II.- CALLES:

- En calles locales, 8.00 M. de arroyo con circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.
- En calles colectoras, 11.00 M. de arroyo y 1.50- M. de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, los lotes tendrán un frente - mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00- M2.
- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo - de 7.50 M. y superficie mínima de 135.00 M.

IV.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y -- jardines.

V.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

Cuando a juicio del Gobernador existan circunstancias de interés social que así lo justifiquen, podrá autorizar la realización de este tipo de fraccionamientos sin que se sujeten temporalmente a los requisitos señalados en la Fracción- I de este artículo. En estos casos en el Contrato Autoriza--- ción respectivo se prevendrá la forma en que deberán cumplirse los mismos.

ARTICULO 24.- Cualquier otro tipo de fraccionamiento habitacional no contemplado en el presente Reglamento, deberá tener las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Guarniciones de concreto.

Publicación electrónica sin validez oficial

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines -- públicos.

II.- DONACIONES:

- 9% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y -- jardines.

III.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

ARTICULO 25.- Los centros comerciales urbanos, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Ductos para red telefónica.
- Red telefónica.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones de concreto.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines -- públicos.

II.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y -- jardines.

ARTICULO 26.- Los centros comerciales rurales, tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

Publicación electrónica sin validez oficial

- Red de electrificación.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Red de alumbrado público.
- Guarniciones de concreto.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines -- públicos.
- Hidrantes contra incendios.

II.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbani-- zada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y- jardines.

ARTICULO 27.- Los fraccionamientos campestres tipo granja son aquellos que están destinados como granjas de producción familiar, tendrán lotes mínimos indivisibles. Contarán -- con las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Suministro de agua potable.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

II.- DONACIONES:

- 8% de la superficie total vendible, ya urbaniza- da.

III.- CALLES:

- Locales, 12.00 M. de arroyo.
  Colectoras, 18.00 M. de arroyo.

IV.- LOTES:

- Frente mínimo 50.00 M.
- Superficie mínima 3,000.00 M2.

ARTICULO 28.- Los Fraccionamientos Campestres recreativos son los destinados al esparcimiento, y tendrán lotes- mínimos indivisibles, áreas de recreo infantil de uso común, -- cuya superficie no será menor de 500 M2. o el 1% de la superficie vendible, prefiriéndose la que resulte mayor de las dos; -- ésta área de recreo deberá estar equipada y construida por --- cuenta del fraccionador, contando con servicios sanitarios suficientes. Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características obligatorias:

Publicación electrónica sin validez oficial

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Suministro de agua potable.

- Nomenclatura y señalamiento de tránsito.

II.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

III.- CALLES:

- Locales, 12.00 M. de arroyo.

- Colectoras, 18.00 M. de arroyo.

IV.- LOTES:

- Frente mínimo de 50.00 M.

- Superficie mínima, 3,000.00 M2.

ARTICULO 29.- Los Fraccionamientos Turísticos, únicamente se permitirán en las zonas declaradas de interés turístico o de desarrollo turístico y tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.

- Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

- Guarniciones de concreto.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

II.- CALLES:

- Locales, 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.

- Colectoras, 12.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

III.- LOTES:

- En calles locales, deberán tener un frente mínimo de 12.00 M. y superficie mínima de 300.00 M2.

Publicación electrónica sin validez oficial

- En calles colectoras, deberán tener un frente - mínimo de 14.00 M. y superficie mínima de ----- 350.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

V.- AREA COMERCIAL: 2% del área vendible.

ARTICULO 30.- Los campos de casas móviles o semimóviles, deberán tener las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Arbolado en jardines.
- Hidrantes contra incendios.

II.- CALLES:

- Locales, 11.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

III.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual el 2% deberá ser en par--- ques y jardines.

IV.- AREA COMERCIAL. 2% del área vendible.

Además deberán respetar las siguientes disposiciones:

- La circulación de vehículos deberá propiciarse preferentemente en un solo sentido.
- El radio mínimo de las guarniciones en curva, será de 4.5 M.
- No se permitirá la existencia de retornos.
- Las zonas de estacionamiento contarán con isletas de seguridad entre cada vehículo con -- ancho mínimo de 2.40 M.

Publicación electrónica sin validez oficial

- Los carriles de estacionamiento tendrán un ancho mínimo de 3.5 M.

- Este tipo de fraccionamiento deberá contar con caseta de control con servicios sanitarios de uso permanente.

- Igualmente, deberán contar con servicios de comunicación radio-telefónica, a la ciudad más próxima.

ARTICULO 31.- Los fraccionamientos para la industria ligera, se sujetarán a las disposiciones que dicte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, de acuerdo con los requerimientos de cada caso y a las exigencias de movilidad de los vehículos que concurren al movimiento de materias primas, productos elaborados y del personal dentro de las normas de seguridad aceptables. Este tipo de fraccionamientos deberá tener las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y comas domiciliarias.

- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

- Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

- Ductos para red telefónica.

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

- Hidrantes contra incendios.

- Guarniciones de concreto.

- Banquetas de concreto.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines.

II.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

III.- AREA COMERCIAL: 1% del área vendible.

Publicación electrónica sin validez oficial

IV.- CALLES:

Tendrán 11.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

V.- LOTES:

- Frente mínimo de 25.00 M., superficie mínima de 1250.00 M2.

Las industrias que se consideren dentro de éste - grupo deberán satisfacer las siguientes limitantes:

I.- Que tengan un grado de contaminación limita - do en ruidos, emisiones luminosas o destellos molestos, vibraciones, malos olores, emisiones de gases tóxicos o radioactivos.

II.- Que no requieran chimenea.

ARTICULO 32.- Los fraccionamientos para indus --- tria pesada se sujetarán a las disposiciones que dicte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, de acuerdo a las- condiciones particulares que cada caso requiera pero tendrán las siguientes características obligatorias:

I.- URBANIZACION MINIMA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.

- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

- Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

- Hidrantes contra incendios.

- Nomenclatura y señalamientos de tránsito,

- Guarniciones de concreto.

- Arbolado y equipamiento en jardines públicos.

II.- CALLES:

- Tendrán 15.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

III.- LOTES:

- Tendrán frente mínimo de 50.00 M., superficie mínima de 5,000.00 M2.

IV.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urban

Publicación electrónica sin validez oficial

zada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

V.- AREA COMERCIAL: 1% del área vendible.

Las industrias que se establezcan en éstos fraccionamientos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Sus emisiones sobre medidas a 7.00 M. del lindero de su predio, no deberán exceder de 65 decibeles de las 22 a las 6 horas; de 68, de las 6 a las 22 horas.

II.- Que no produzcan olores molestos para las zonas habitacionales próximas.

III.- Los materiales que se manejen no deberán producir emisiones tóxicas o radioactivas que causen daño a la salud o a propiedades de terceros.

La construcción de éstos lotes no excederá del 60% en área a cubierto y lateralmente deberán quedar separadas de su colindante un mínimo de 2.00 M.

Todas sus calles serán de doble circulación y no se permitirán calles con retorno.

CAPITULO IV
DE LAS NORMAS TECNICAS DEL PROYECTO

ARTICULO 33.- Los proyectos y construcción de los fraccionamientos, deberán ajustarse respetando las normas de urbanización que se citan a continuación:

a) Normas de trazo;
b) Normas de sistema de agua potable;
c) Normas de sistema de alcantarillado de aguas negras;
d) Normas de desague pluvial;
e) Normas de pavimentación asfáltica;
f) Normas de concreto hidráulico aplicable a pavimento, guarniciones y banquetas; y
g) Normas de electrificación y alumbrado público.

ARTICULO 34.- Las normas de trazo son las que se refieren a dimensiones de lotes, manzanas y requisitos de vialidad según se indica en los artículos siguientes.

ARTICULO 35.- Las calles que se proyecten en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo marcado en las secciones transversales que se indican en el Cuadro II, dependiendo del tipo de fraccionamiento, por tanto, su construcción será conforme a lo aquí previsto y sus caracterísi

Publicación electrónica sin validez oficial

cas estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo a la siguiente clasificación:

I.- CALLES LOCALES.- Son destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento;

II.- CALLES COLECTORAS.- Son las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otra zona del fraccionamiento, de la ciudad o a las arterias de gran volumen;

III.- CALLES O AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD.- Son las destinadas a conducir el tránsito de toda clase de vehículos.

Cuando este tipo de calles sea incluido en los fraccionamientos, sus características geométricas serán determinadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, siempre que su existencia esté justificada por la dimensión del fraccionamiento.

ARTICULO 36.- Cuando por razones justificadas existan en el proyecto calles locales cerradas, éstas deberán rematar en una glorieta cuyo diámetro tendrá como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes. Su longitud no deberá ser mayor de 100.00 Metros, medidos desde su intersección con otra calle hasta el centro de la glorieta.

Sólo podrá permitirse en este tipo de calles una longitud mayor a la señalada en el párrafo anterior, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado. Estas calles no se permitirán en los fraccionamientos industriales.

ARTICULO 37.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra, correspondiente a un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de la ciudad, podrá tener una anchura menor que éstas.- Si la calle que se va a continuar fuera de menor anchura de los mínimos señalados en este reglamento, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener cuando menos los mínimos señalados.

ARTICULO 38.- Cuando se proyecte una calle o avenida de alta velocidad, o cuando ésta ya exista a través de un fraccionamiento, los lotes no deberán tener acceso directo a ella.

ARTICULO 39.- Cuando cualquiera de los tipos de calles descritos en los artículos anteriores, tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, requerirán de un proyecto especial, que deberá ser aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

Publicación electrónica sin validez oficial

ARTICULO 40.- Cuando un boulevard, calzada, avenida o calle, que sea de un fraccionamiento contiguo o de la ciudad, que por sus directrices o ejes atraviesen un fraccionamiento en proyecto, deberán ser continuadas y no podrán ser reducidas sus medidas en cuanto a anchos de arroyo, camellones, banquetas, arriates, etc., y su costo será cubierto por el fraccionador.

ARTICULO 41.- Los andadores serán exclusivamente para el tránsito de peatones. Sus características y dimensiones deberán ser aprobadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, de acuerdo al proyecto de que se trate.

ARTICULO 42.- El ancho mínimo permisible de las banquetas será de 1.50 Metros, en todo tipo de fraccionamientos y estarán compuestas de la siguiente manera: Para tránsito de peatones, 1.00 Metro, arriates 0.35 Metros, guarniciones 0.15 Metros. La rampa para acceso de automóviles está comprendida entre el arriate y la guarnición, sin modificar el nivel de la banqueta.

ARTICULO 43.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros, o cualquier otro tipo de obstáculos deberán ubicarse en el área destinada a los arriates, sin interferir el área de circulación de peatones. Asímismo, se seguirá igual procedimiento, en forma proporcional, cuando se trate de banquetas de dimensiones mayores a la señalada en el Artículo 42 de este Reglamento.

ARTICULO 44.- Siempre que sea necesaria la construcción de obras de liga entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano y en dictámen especial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, se procederá a la expropiación de las superficies necesarias conforme a la Ley de la materia.

ARTICULO 45.- Cuando al ligar un fraccionamiento en proyecto con zonas urbanizadas, sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros, que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie el consentimiento del o los propietarios, el Gobierno del Estado podrá decretar la expropiación por causa de utilidad pública de las superficies que se requieran, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas por su propia cuenta.

Si él o los propietarios de los terrenos expropiados por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, llegaran a fraccionar o a construir edificaciones con frente a las calles así formadas, estarán obligados a reintegrar el importe de la indemnización y a cubrir, además, un porcentaje valorado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, por el costo de las obras de urbanización ejecutadas.

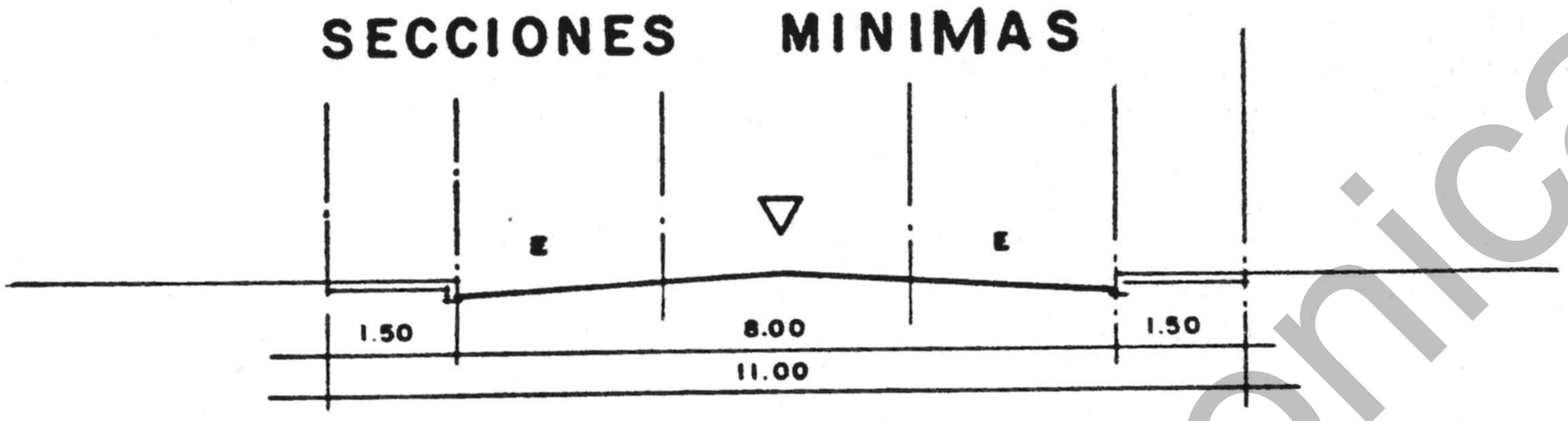
Publicación electrónica sin validez oficial

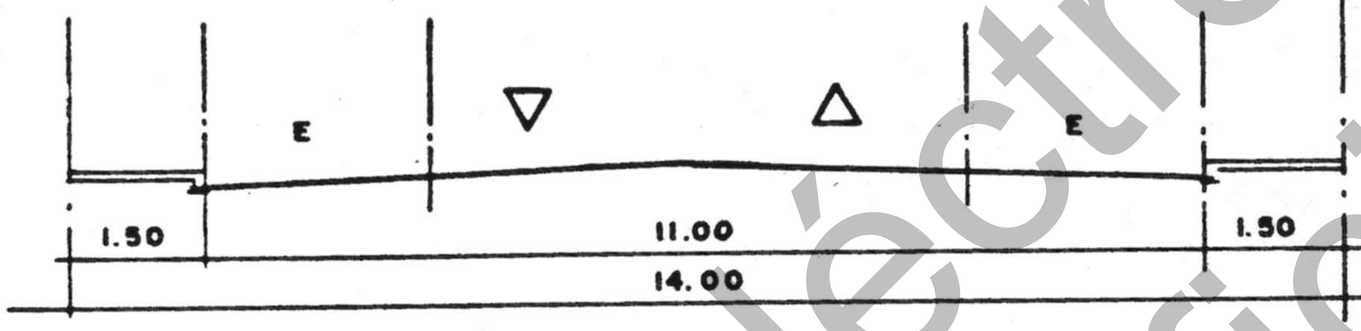
Publicación electrónica
sin validez oficial

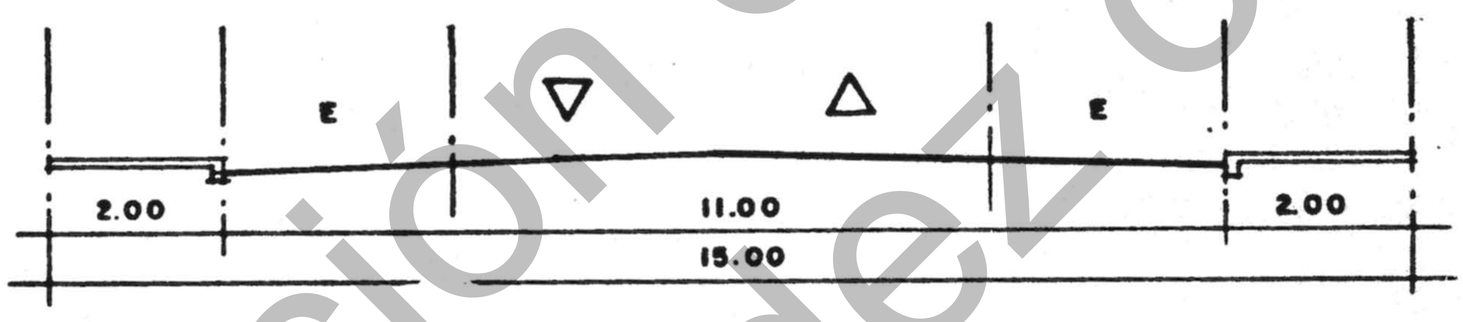
TIPOS DE CALLE

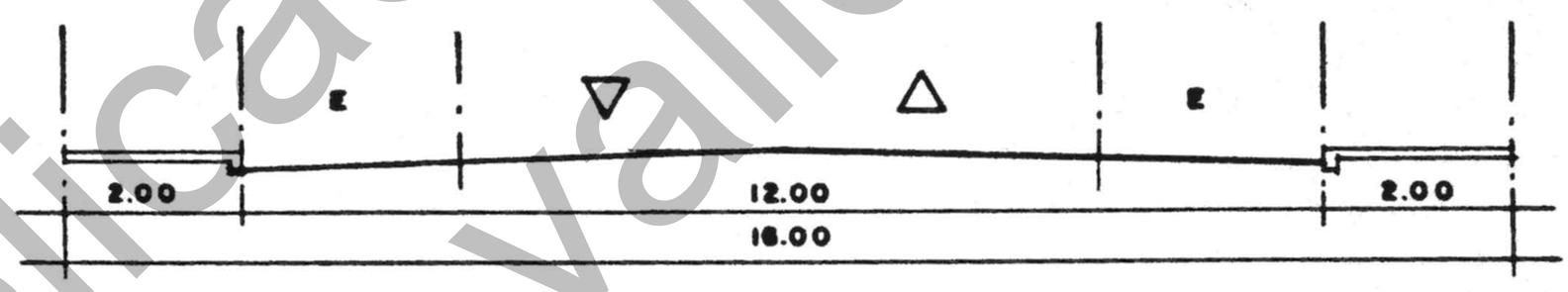
CUADRO II

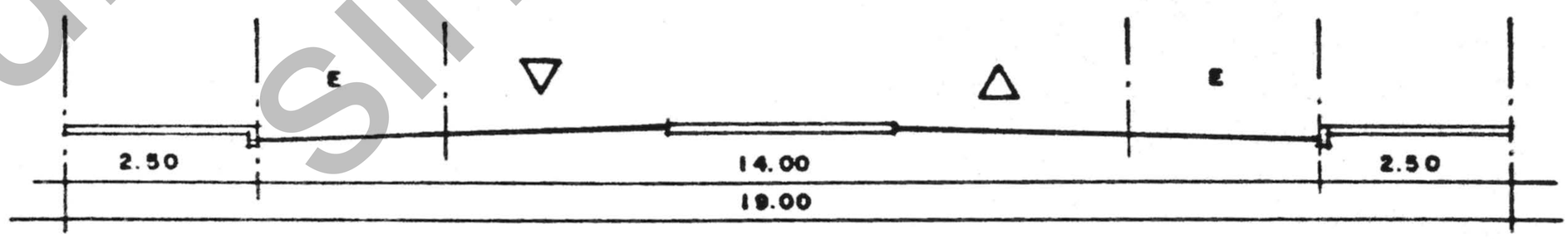
SECCIONES MINIMAS

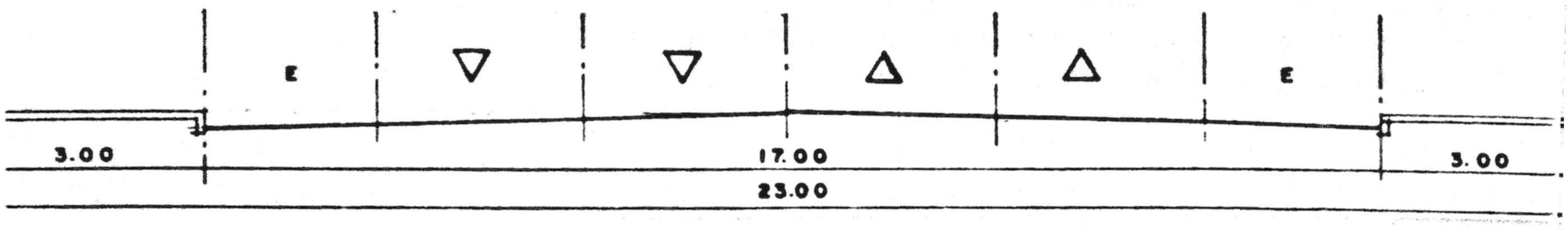












Publicación electrónica sin validez oficial

ARTICULO 46.- Por lo que hace a las normas técnicas de diseño de proyectos de agua potable, alcantarillado - de aguas negras y drenaje pluvial se adoptan las establecidas- por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 47.- Las normas de pavimentación asfáltica que se adopten, así como las normas de concreto hidráulico aplicables a pavimentos, guarniciones y banquetas son las - que se establecen en las especificaciones generales de ----- construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural - del Estado.

ARTICULO 48.- Por lo que respecta a las normas- de electrificación y alumbrado público, se adoptan las establecidas en el Reglamento General, que para la presentación- de proyectos, construcción de redes y líneas de distribución de energía eléctrica, señala la Comisión Federal de Electricidad.

CAPITULO V
DE LAS AREAS COMERCIALES

ARTICULO 49.- Cada proyecto de fraccionamiento- deberá contemplar, para destinarlo a comercios, un porcentaje del área vendible de acuerdo a su clasificación y una vez autorizado el fraccionamiento no se permitirá el cambio del- uso del suelo en dicha área, salvo que las circunstancias -- así lo justifiquen a juicio de la Secretaría de Desarrollo - Urbano y Rural del Estado.

CAPITULO VI
DE LAS DONACIONES

ARTICULO 50.- Toda persona física o moral que - solicite la autorización para realizar cualquier tipo de los fraccionamientos señalados en este Reglamento, estará obligada a:

I.- Donar al Municipio las superficies de terrenos, que destinarán a vías públicas y a alumbrado público, - dentro de los límites del fraccionamiento.

II.- Donar al Estado, ya urbanizado el porcentaje de la superficie total vendible, que corresponda de acuerdo al tipo de fraccionamiento que se pretenda realizar.

Las superficies donadas, se destinarán a obras- de equipamiento urbano, servicios urbanos o a cualquier otro servicio público, de las cuales, la superficie que corresponda a parques y jardines de acuerdo al tipo de fraccionamiento, deberá estar debidamente equipada. A juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, por razones - técnicas o por la conformación del predio, se podrá hacer la donación en efectivo del equivalente al valor comercial de - la superficie de terreno, o sustituirlas por cualquier otra- prestación que tienda a satisfacer necesidades colectivas, -

Publicación electrónica sin validez oficial

cuando existan razones de conveniencia que así lo justifi-- quen.

CAPITULO VII

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y AUTORI- ZACION DE FRACCIONAMIENTOS.

ARTICULO 51.- La persona física o moral que pretenda construir un fraccionamiento de los enunciados en el - Capítulo III de éste Reglamento, deberá sujetarse al procedimiento señalado en los siguientes artículos.

ARTICULO 52.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, otorgará la licencia del uso del suelo, de acuerdo al uso que le corresponda a cada una de las - áreas de la ciudad y que normarán el tipo y características del fraccionamiento, de conformidad a los lineamientos señalados en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

ARTICULO 53.- El fraccionador tramitará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, la licencia del uso del suelo del terreno que se pretende fraccionar, debiendo presentar para ello la siguiente documentación:

a).- Solicitar por escrito la autorización de - la licencia, indicando tipo, localización y características generales del fraccionamiento;

b).- Escrituras del terreno;

c).- Plano del terreno que amparen las escrituras;

d).- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral;

e).- Si el caso lo amerita, licencia del cambio de destino del suelo otorgada por la Se-- cretaría de la Reforma Agraria;

f).- Si el caso lo amerita, la aprobación co -- rrespondiente otorgada por la Secretaría - de Salubridad y Asistencia.

ARTICULO 54.- Obtenida la licencia del uso del suelo, el fraccionador asesorado por arquitecto o ingeniero con cédula profesional, debidamente registrada en la Dirección General de Profesiones, elaborará el anteproyecto de fraccionamiento, que deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado para su revisión, misma que se llevará a cabo en un lapso no mayor de sesenta días. La secretaría turnará el anteproyecto para su estudio y opinión ante los siguientes organismos:

Publicación electrónica sin validez oficial

a).- H. Ayuntamiento que corresponda, de donde recibirá lineamientos generales de carácter local y particu-- lar;

b).- Comisión Federal de Electricidad a quien se solicitará la aprobación de la demanda de energía eléctrica;

c).- Organismo Operador del Sistema de Agua -- Potable y Alcantarillado, donde se solicitará la aprobación - del abastecimiento de agua potable y la conexión del alcantarillado.

ARTICULO 55.- La opinión del Ayuntamiento a -- que se refiere el inciso a) del Artículo anterior, deberá ser emitida en un término no mayor de 30 días, a partir de la fecha en que le sea solicitada. De no ser emitida en ése lapso, se tendrá como favorable al establecimiento del fraccionamiento.

ARTICULO 56.- Una vez obtenidas las aprobaciones descritas en los artículos anteriores, el fraccionador podrá elaborar el proyecto definitivo que presentará acompañado de la documentación técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, quien solicitará la revisión y autorización de los proyectos correspondientes a:

a).- Comisión Federal de Electricidad, en lo - que respecta a los planos de instalación eléctrica y alumbrado público;

b).- Dirección de Catastro, por lo que hace a claves catastrales.

ARTICULO 57.- Obtenidas las aprobaciones anteriores, el fraccionador presentará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, la solicitud por escrito de la aprobación del proyecto definitivo del fraccionamiento a - la que acompañará la siguiente documentación:

1.- Relación de los documentos y planos que se acompañan;

2.- Copia legible certificada por Notario Público del título de propiedad del terreno por fraccionar, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del -- Comercio correspondiente;

3.- Licencia del uso del suelo del predio, otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado;

4.- Copia legible debidamente certificada del -- acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral;

Publicación electrónica sin validez oficial

5.- Copia legible debidamente certificada de la documentación que acredite la personalidad del promotor o representante legal de la fraccionadora;

6.- Certificado de libertad de gravámenes del predio en cuestión;

7.- Los medios probatorios que acrediten la posesión material del predio por fraccionar;

8.- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las escrituras, con los datos correspondientes a las medidas, ángulos, colindancias, orientación, cuadro de coordenadas de sus vértices y superficie del terreno;

9.- Plano a escala conveniente con curvas del nivel del terreno por fraccionar y sus inmediaciones, apoyadas en bancos de nivel definidos y con elevación referida al Sistema Municipal de apoyo topográfico;

10.- Plano de localización, referido a toda la zona donde se ubica el terreno por fraccionar, que permita ver su liga con las vías principales de circulación, equipamiento urbano y lugares de interés público. Este plano, puede ser elaborado sobre una copia catastral de la zona o en el plano de la ciudad, actualizado y a escala conveniente;

11.- Plano de vialidad, comprenderá: Ejes de calles y ángulos de intersección, su posición relativa al perímetro del terreno, sentido de circulación de vehículos, estacionamiento, ubicación de señalamientos de tránsito y nomenclatura aprobada por el Ayuntamiento correspondiente, así como las secciones transversales de calles, detalles de arriates y banquetas;

12.- Plano de lotificación, comprenderá: Lote tipo y lotes irregulares con sus ángulos, medidas y superficies en cada uno de ellos, distribución del suelo, áreas verdes, áreas de donación, áreas destinadas a comercios, nomenclatura de calles y orientación;

13.- Plano manzanero, comprenderá: Numeración y ubicación de manzanas, áreas verdes, áreas comerciales, áreas de donación con sus ángulos, medidas y superficies en cada una de ellas, nomenclatura de calles y orientación;

14.- Plano de Agua Potable, comprenderá: Conexión de la red municipal, distribución de la red, longitudes, diámetro, tomas domiciliarias, cuadros de cruceros, simbología y datos de proyecto, debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural;

15.- Plano de alcantarillado, comprenderá: Distribución de la red, longitud, diámetro, niveles y pendientes entre pozo y pozo, descarga y datos de proyecto y simbología. Debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural.

Publicación electrónica sin validez oficial

16.- Plano de electrificación. En el que se señale la red de distribución de energía eléctrica, conexión a -- las líneas de trasmisión y subestaciones, simbología, datos de- proyecto, sellado y ajustado a las normas y especificaciones -- que marque la Comisión Federal de Electricidad.

17.- Plano de Rasantes. Definir los escurrimientos pluviales, según proyecto, su liga al Sistema de Operación, señalar cotas de ejes de calles, posición y elevación de los -- parte aguas, zonas de transición entre calles de acceso, ligas- con las arterias principales de la ciudad y cualquier otro dato complementario a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado. El estudio del drenaje pluvial deberá com--- prender totalmente la zona de influencia del fraccionamiento;

18.- Oficio de aprobación de los derechos de conexión al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, suscrita -- por el Organismo Operador.

19.- Oficio de aprobación del proyecto de elec-- trificación y alumbrado público, que expide la Comisión Federal de Electricidad;

20.- Documento en que conste la opinión del ---- Ayuntamiento correspondiente;

21.- Costos de adquisición del terreno y avalúo- comercial;

22.- Resumen pormenorizado de inversiones de las obras de urbanización incluyendo los gastos indirectos y utilidades.

ARTICULO 58.- Cuando se pretenda realizar cual - quier fraccionamiento de los contemplados en este Reglamento,- sin que medie la documentación legal o técnica completa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, podrá expe - dir una autorización provisional para que se realicen obras de urbanización. El solicitante, deberá comprometerse a presen - tar los documentos faltantes dentro de un término no mayor de- noventa días, contados a partir de la fecha en que se haya concedido la autorización provisional, en la inteligencia de que el incumplimiento de estos requisitos, facultará a la Secretaría para revocar la autorización otorgada. Además, la Secretaría podrá aplicar las medidas de seguridad y sanciones proce - dentes.

ARTICULO 59.- La autorización del proyecto de - fraccionamiento, se otorgará previo cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de Hacienda del Estado, quedando el deslinde del predio a cargo del propio fraccionador y sujeto a comprobación por las autoridades correspondientes.

ARTICULO 60.- Una vez cumplidos los trámites y - requisitos señalados en los artículos anteriores, la Secreta - ría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, resolverá en breve término si se otorga o no la autorización para construir el fraccionamiento propuesto. De no autorizarse, se hará saber -

Publicación electrónica sin validez oficial

al solicitante las causas de la negativa, concediéndose un término de treinta días para que las subsane, en caso contrario, la solicitud se tendrá por no presentada.

ARTICULO 61.- Si la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, aprueba el proyecto de fraccionamiento, otorgará la autorización para construirlo, la cual culminará con la formulación de un contrato que suscribirán el Gobernador del Estado, el Secretario de Gobierno, el Secretario de Desarrollo Urbano y Rural y el propio fraccionador. En dicho contrato se insertarán las cláusulas correspondientes a las obligaciones del fraccionador, que se señalan en el Capítulo XVI del presente Reglamento.

Cuando la autorización sea para construir un fraccionamiento turístico o industrial, el contrato deberá firmarlo además el Secretario de Fomento Económico del Estado. Cuando se trate de un fraccionamiento campestre, deberá firmarlo además el Secretario de Fomento Agropecuario.

ARTICULO 62.- El contrato a que se refiere el artículo anterior, deberá firmarse cuando menos en seis ejemplares, debiendo quedar uno en poder de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, dos en la Tesorería General del Estado, otro para la Oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente, y otro para el interesado. Los planos, especificaciones y costos deberán agregarse al propio contrato del que formaron parte para cualquier interpretación de las estipulaciones que se consignen.

CAPITULO VIII
DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 63.- Cuando el fraccionador requiera hacer alguna modificación al proyecto autorizado, deberá gestionar por escrito la autorización correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, acompañando para el efecto los datos que la justifiquen. La Secretaría, previa consulta a los organismos competentes, emitirá el fallo procedente, notificándolo al fraccionador y a dichos organismos.

CAPITULO IX
DE LA PUBLICACION Y REGISTRO DEL CONTRATO-AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 64.- Firmado el contrato a que se refiere el Artículo 61 de este Reglamento, el fraccionador lo publicará íntegramente por una sola vez y a su costa en el Boletín Oficial del Estado.

Publicación electrónica sin validez oficial

ARTICULO 65.- Una vez publicado el Contrato-Autorización, el fraccionador lo presentará para su registro en la Oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente, acompañando a dicho contrato una copia del Boletín Oficial a que se refiere el artículo anterior, la escritura pública - que contenga la manifestación unilateral de voluntad del fraccionador de dividir en manzanas y lotes, y los planos respectivos donde aparezcan las medidas y colindancias de cada uno de ellos.

ARTICULO 66.- La falta de registro del Contrato-Autorización y del permiso de venta de lotes en la Oficina del Registro Público de la Propiedad de la localidad co-- rrespondiente, bastará para que no siga su curso cualquier - tramitación de traslación de dominio de lotes del fraccionamiento que corresponda.

CAPITULO X
DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

ARTICULO 67.- Una vez firmado, publicado e -- inscrito el Contrato-Autorización, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, podrá autorizar la iniciación total o parcial de las obras de construcción del fraccionamiento. Para ello, el fraccionador deberá otorgar a favor - de la Tesorería General del Estado, una fianza expedida por organismo autorizado por la Ley, por el valor total de las - obras de urbanización, más el 50% para los efectos de la pena convencional, o bien, constituír una garantía real de -- bienes inmuebles distintos a los del fraccionamiento autorizado, a satisfacción de la propia Tesorería. Estas garan -- tías solo serán obligatorias cuando el fraccionador quiera - vender los lotes antes de la terminación de las obras.

ARTICULO 68.- Otorgada la autorización para - iniciar las obras en los términos del artículo anterior, el fraccionador procederá a la ejecución de los trabajos conforme a las estipulaciones del contrato, dando aviso por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado,- en un plazo no mayor de cinco días hábiles posteriores a la fecha de iniciación. El fraccionador deberá cumplir siempre con las siguientes disposiciones:

I.- Limitarse a la superficie del terreno, cuyo amojonamiento deberá conservar satisfactoriamente para -- cualquier aclaración de trazos o niveles. En caso de extravío de cualquier mojonera, será obligación del fraccionador- restituírla a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado;

II.- Guiarse por los planos, especificaciones y demás datos técnicos del proyecto, sin alterar su contenido y será de su exclusiva responsabilidad que los trabajos - se hagan conforme al proyecto aprobado;

Publicación electrónica sin validez oficial

III.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada y deberá concluírse íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes con ésta misma condición.

Para este efecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado deberá cuidar que la iniciación de los trabajos se haga en las zonas contiguas a la parte ya urbanizada de la localidad de que se trate, continuándose por zonas completas;

IV.- Cuando el fraccionamiento o en su caso la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona ya urbanizada, los trabajos se iniciarán con la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios. Cuando para esto se requiera cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a los Artículos 44 y 45 del presente Reglamento.

ARTICULO 69.- Cuando con motivo de la ejecución de las obras del fraccionamiento sea necesario tomar medidas de seguridad pública y consecuentemente obtener licencias especiales ante las autoridades municipales, federales o de otra índole, el fraccionador gestionará lo procedente.

ARTICULO 70.- La calidad de los materiales, la mano de obra y los acabados que se den a las obras de urbanización del fraccionamiento, deberán corresponder a los señalamientos particulares del proyecto aprobado. Para tal efecto el fraccionador deberá otorgar una garantía de buena calidad al concluir las obras, en los términos establecidos en el Artículo 92, Fracción VIII del presente Reglamento.

ARTICULO 71.- El desarrollo general de las obras corresponderá al programa elaborado por el propio fraccionador que, incluido en el proyecto, se haya aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 72.- Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras durante el período de construcción del fraccionamiento, quedarán a cargo del propio fraccionador.

CAPITULO XI
DE LA INSPECCION Y SUPERVISION DE LAS OBRAS

ARTICULO 73.- Durante el período de ejecución de las obras del fraccionamiento, el fraccionador deberá tener en el lugar de la obra a un representante debidamente autorizado que atienda al personal dependiente de los organismos oficiales o descentralizados que intervienen en la supervisión de obras públicas, que se presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

Publicación electrónica sin validez oficial

Los organismos que intervienen en la inspec--- ción y supervisión de las obras de un fraccionamiento son:

I.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, intervendrá en relación con toda la obra. Para - este efecto, la Secretaría utilizará el número de Inspectores y Supervisores que juzgue necesario a fin de que se inspeccio ne y supervise cada una de las obras en el Estado;

II.- Las Direcciones de Obras Públicas Municipa les o sus equivalentes, intervendrán únicamente en lo que se- refiere a trazos, niveles, terracerías, desague pluvial, guar niciones, pavimentos, obras complementarias y alumbrado públi co;

III.- Organismo que opera el Sistema de Agua Po table y Alcantarillado, intervendrá exclusivamente en lo que- se refiere a las obras de agua potable y alcantarillado;

IV.- La Comisión Federal de Electricidad, inter vendrá en lo referente a obras de electrificación y alumbrado público.

Toda inspección o supervisión se hará en vir-- tud de una orden escrita expedida para el efecto por el Orga- nismo respectivo, misma que deberá presentarse al fracciona-- dor o a su representante en el lugar de la obra.

De acuerdo a las observaciones señaladas por - un Inspector, se promoverá, si procediere, la visita de un su pervisor autorizado, quien, en cita con el fraccionador, orde nará la corrección de las anormalidades que hubiere.

ARTICULO 74.- Las indicaciones que deriven de- la supervisión se darán al fraccionador por escrito, otorgán- dosele un plazo razonable para su acatamiento. Si el fraccio nador no atiende oportunamente las indicaciones dadas por el- Supervisor, se procederá a la suspensión de la obra mediante- orden escrita firmada por el Secretario de Desarrollo Urbano- y Rural del Estado, exclusivamente, con conocimiento de la -- autoridad municipal correspondiente.

CAPITULO XII
DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS

ARTICULO 75.- Concluídas las obras de intro - ducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, el fraccionador solicitará al organismo que opere ésos sistemas el- levantamiento del acta o certificado de terminación de dichos -- trabajos, pero subsistirá la obligación de conservarlos en buen- estado de funcionamiento hasta la fecha del acto de entrega.

ARTICULO 76.- Concluídos los trabajos de elec trificación y líneas de alimentación de energía para alumbrado - público, el fraccionador solicitará a la Comisión Federal de --- Electricidad la formulación y firma del acta de terminación de -

Publicación electrónica sin validez oficial

los mismos. Esta acta incluirá un inventario de materiales, los cuales pasarán al servicio de la Comisión Federal de Electrici - dad, por lo que en este renglón queda suspendida la responsabili dad del fraccionador por lo que hace a la cantidad de materiales que se hayan empleado en la construcción.

ARTICULO 77.- Cuando el fraccionador, consi-- dere que ha concluído con todos los trabajos de terracería, tra- zos, desague pluvial, guarniciones, banquetas, jardinería, obras complementarias y pavimento, gestionará ante la Dirección Gene - ral de Obras Públicas Municipales o su equivalente del Ayunta -- miento que corresponda, se le expida un certificado de termina - ción de obras, permaneciendo su compromiso de conservar en buen- estado de funcionamiento esas obras de urbanización, hasta la fe cha en que formule el acta de recepción.

ARTICULO 78.- El fraccionador dará aviso de-- la terminación de obras a la Secretaría de Desarrollo Urbano y - Rural del Estado, y le solicitará por escrito la formulación y - firma del acta de recepción de las mismas, anexándole una certi- ficación de la Tesorería General del Estado, del pago de sus --- obligaciones fiscales y copia de los certificados a que se refie ren los Artículos 75, 76 y 77 del presente Reglamento.

En el acto de recepción de las obras interven drán el fraccionador, un representante del Ayuntamiento corres - pondiente y otro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural-- del Estado. Del acta que se levante, deberá entregarse copia -- certificada para su asiento al Registro Público de la Propiedad, a la Tesorería General del Estado para su liberación de garantía y a la Dirección de Catastro para autorizar traslaciones de domi nio, en casos en que no haya sido autorizada la venta, antes de- la terminación de las obras.

ARTICULO 79.- Recibido el fraccionamiento por el Ayuntamiento correspondiente, el fraccionador podrá solicitar mediante simple escrito la cancelación de la garantía de la - ejecución de obras. Para ello, deberá dirigirse a la Secreta ría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, quien le dará el trámite respectivo ante la Tesorería General del Estado.

Cancelada la garantía en los términos del pá- rrafo anterior, sólo quedará vigente la garantía a que se re- fiere el Artículo 70 del presente Reglamento.

CAPITULO XIII
DEL CONTROL DE PUBLICIDAD Y VENTAS

ARTICULO 80.- Conforme a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, los fraccionadores tendrán la obligación de que la publicidad que se lleve a efecto para promover la venta de lotes, corres ponda a las características del proyecto autorizado. Si se - observasen anormalidades en este aspecto, se aplicarán las -

Publicación electrónica sin validez oficial

sanciones previstas en este Reglamento, a juicio y por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, sin perjuicio de que se exija alguna otra responsabilidad conforme a la Legislación vigente en el Estado.

ARTICULO 81.- Para que el fraccionador pueda vender algún lote del fraccionamiento cuya realización le fue autorizada, deberá solicitar por escrito a la Secretaría de - Desarrollo Urbano y Rural del Estado, el correspondiente permiso de venta, fijándose su precio máximo. Para ello, podrá elegir entre las siguientes opciones:

I.- Otorgar ante la Tesorería General del Estado, la garantía que se mencione en el Contrato-Autorización cuando quiera vender antes de terminar las obras. Esta garantía deberá ser en los términos y a satisfacción de la propia Tesorería;

II.- Terminar en su totalidad las obras de urbanización que señale el Contrato-Autorización y si éstas se han programado por etapas, las ventas se autorizarán en el -- orden que determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

ARTICULO 82.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, a fin de regular la venta de lotes,- podrá solicitar en cualquier momento a los fraccionadores una relación de los lotes que hayan vendido.

CAPITULO XIV
DE LA REGULARIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS ILEGALES.

ARTICULO 83.- De acuerdo con el Artículo 76 - de la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Sonora, son fraccionamientos ilegales:

a).- Aquellos que no estén autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado;

b).- Aquellos que estando autorizados, los -- propietarios no realicen las obras o no hayan satisfecho los requisitos a que estén obligados, de acuerdo con la autorización - concedida.

ARTICULO 84.- Todos los fraccionamientos ilegales deberán ser legalizados conforme a las disposiciones de éste Capítulo, por tanto, los propietarios o poseedores de los mismos deberán presentarse ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, á fin de regularizar su situación. En caso de no cumplir con ésta disposición, se procederá en los términos del Artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado.

Publicación electrónica sin validez oficial

ARTICULO 85.- Las oficinas dependientes de la Dirección de Catastro que operen en las cabeceras municipales -- del Estado, estarán encargadas de detectar y reportar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, a todos aquellos fraccionadores que gestionen o traten de gestionar autorizaciones para venta de lotes de fraccionamientos ilegales. Para que surta efectos ésta disposición, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, queda facultada para requerir la información que juzgue conveniente por conducto de la Dirección de Catastro.

ARTICULO 86.- Toda persona física o moral que tengan conocimiento cierto de alguna anormalidad que se presente en la venta de lotes, deberá reportarlo directamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado o a través de la - Dirección de Obras Públicas Municipales o su equivalente.

ARTICULO 87.- Cuando se haya establecido comunicación con el dueño o poseedor del fraccionamiento ilegal, se concertará una visita de inspección con base en la información - rendida por el propio interesado. Conforme al resultado del informe de la inspección, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, determinará en cada caso los datos de la docu-- mentación que deberá presentar para cumplir con los requisitos- de regularización y que comprenderá una relación pormenorizada- de los lotes que haya vendido o comprometido y su situación de- pago, así como los documentos que se señalan en el Artículo 57- del presente Reglamento, conforme a lo que dictamine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, según el tipo de - fraccionamiento de que se trate.

ARTICULO 88.- Con el objeto de formalizar la regularización de los fraccionamientos ilegales, una vez que el interesado haya cumplido con la documentación señalada en el Artículo anterior, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, ésta formulará un acuerdo de regularización, en el que se señalarán los antecedentes así como las- condiciones que deberán cumplir tanto el propietario original - del predio como los usuarios del fraccionamiento, a fin de incorporarlo a las zonas urbanizadas del Municipio de que se trate.

El acuerdo de regularización será firmado -- por el Gobernador del Estado, por el Secretario de Desarrollo - Urbano y Rural del Estado, el Presidente Municipal que corresponda.

ARTICULO 89.- Conforme a lo ordenado en el - Artículo 69 de la Ley de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, el fraccionador deberá cubrir los derechos que se señalan en la Ley de Hacienda vigente en el Estado.

Publicación electrónica sin validez oficial

CAPITULO XV
DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS CONURBADAS.

ARTICULO 90.- Los fraccionamientos que se -- llegaren a presentar dentro de la superficie que esté formalmente reconocida como zona conurbada, mediante declaratoria expedida al efecto por el Gobernador del Estado, se tramitarán en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, con conocimiento de la Comisión Intermunicipal de Conurbación correspondiente, siguiendo los lineamientos señalados en el presente Reglamento.

ARTICULO 91.- Los fraccionamientos, que se - llegaren a presentar en zonas conurbadas interestatales, que hayan sido reconocidas oficialmente por el Gobierno Federal, serán atendidos conjuntamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado y la Comisión Permanente Interestatal de la zona conurbada de que se trate, tomando en cuenta lo- establecido en el presente Reglamento.

CAPITULO XVI
DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

ARTICULO 92.- Los fraccionadores tendrán- las siguientes obligaciones:

I.- Ejecutar por su cuenta las obras que- se les han autorizado, de acuerdo al proyecto, contrato o - especificaciones;

II.- Concluir las obras en el plazo que -- especifique el contrato-autorización, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito;

III.- Otorgar una garantía ante la Tesore-- ría General del Estado para la ejecución de las obras, cuando quisiera vender antes de terminarlas;

IV.- Donar al Ayuntamiento las superficies destinadas a vías públicas y alguna otra adicional que cite el contrato;

V.- Donar al Estado con destino a equipamiento urbano, servicio urbano o cualquier otro servicio público, el porcentaje correspondiente del área total vendible;

VI.- Cubrir el importe de la publicación,- por una sola vez, en el Boletín Oficial del Estado, el texto íntegro del Contrato-Autorización;

VII.- Ejecutar por su cuenta los gastos -- de conservación de las obras de urbanización relativas al - contrato, por el período comprendido entre la fecha de tramitación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas al Ayuntamiento correspondiente;

Publicación electrónica sin validez oficial

VIII.- Otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería General del Estado una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por un término de un año, contado a partir de la fecha de terminación de la obra y por un importe igual al 5% de la suma de los costos de urbanización sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el acta de recepción correspondiente de parte de Comisión Federal de Electricidad.

IX.- Los contratos de compra venta de lotes que celebre deberán contener las restricciones señaladas en éste Reglamento, respetando las dimensiones mínimas de los mismos y que su uso sea el exclusivamente autorizado;

X.- Respetar los precios máximos de venta autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado;

XI.- Las demás que señale el presente Reglamento y la Legislación aplicable al caso.

CAPITULO XVII
DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 93.- Las infracciones a las disposiciones contenidas en éste Reglamento, serán sancionadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, dependiendo del tipo de violación las sanciones aplicables podrán consistir en:

I.- Multa de quinientos a quinientos mil pesos;

II.- Clausura temporal o definitiva total o parcial de las instalaciones y construcciones;

III.- Demolición de las construcciones efectuadas;

IV.- Cancelación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

ARTICULO 94.- A los funcionarios o empleados públicos que resulten responsables de infringir alguna disposición de éste Reglamento, se les sancionará con amonestación y suspensión de su cargo durante 15 días, y en caso de reincidir se les separará de su puesto, sin perjuicio de la responsabilidad de tipo penal en que hayan incurrido.

Publicación electrónica sin validez oficial

ARTICULO 95.- Cuando se trate de la aplicación de multas, se notificará al responsable y se hará efectiva por la Tesorería General del Estado, mediante ejercicio de la vía económico coactiva, con sujeción a las normas aplicables al caso.

CAPITULO XVIII
DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTICULO 96.- Procede el Recurso de Inconformidad contra:

I.- La negativa de otorgamiento de autorización para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar terrenos;

II.- La cancelación de la autorización, permiso o licencia otorgada;

III.- La suspensión o clausura de las obras;

IV.- La imposición de multas.

ARTICULO 97.- El Recurso deberá interponerse por el interesado ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, dentro del término de quince días, computados a partir del día siguiente en que tenga conocimiento de la resolución reclamada.

ARTICULO 98.- En la substanciación del Recurso deberá seguirse la secuela procedimental precisada por los Artículos 98, 99, 100, 101 y 102 del Capítulo XVII de la Ley de Desarrrollo Urbano y Rural del Estado.

T R A N S I T O R I O S :

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Los fraccionamientos ilegales podrán ser regularizados conforme a lo dispuesto en el Capítulo XIV del presente Reglamento.

ARTICULO TERCERO.- Las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos que se encuentran en desarrollo al entrar en vigor el presente Reglamento, seguirán su realización de conformidad con las disposiciones del Contrato o acuerdo en que hayan sido autorizados.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Publicación electrónica sin validez oficial

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México, a los treinta y un días del me de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Dos.

DR. SAMUEL OCAÑA GARCIA.

EL SECRETARIO DE GOBIERNO,
Lic. Daniel Acosta Cázares

Publicación electrónica sin validez oficial