ARTÍCULO 24.- De todas las autorizaciones que otorgue la autoridad competente, se enviará copia con anexo de los planos necesarios al Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, a la Dirección de Catastro Municipal, a la Dirección General del Sistema de Información Catastral y a la Dirección de Administración Urbana.

CAPÍTULO II

DE LA COMISION MUNICIPAL DE FUSIONES, DIVISIÓNES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL AYUNTAMIENTO DE XOCHITEPEC.

ARTÍCULO 25. La Comisión Municipal, es un órgano colegiado de decisión encargado de conocer, resolver y aprobar las acciones de Fusión, División, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como sus modificaciones, que se encuentren dentro del territorio municipal, la cual, se integra de la forma siguiente:

I. El Presidente Municipal, quien la presidirá por sí o por su representante que será el Secretario Municipal;

II. Regidor Titular de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas;
III. Regidor Titular de la Comisión Servicios Públicos Municipales;
IV. Titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, Obras y Servicios Públicos, quien fungirá como Secretario Ejecutivo;
V. Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano;
VI. Titular de la Dirección de Divisiones, Fusiones, Fraccionamientos, Condominios, Conjuntos Urbanos y sus Modificaciones;
VII. Tesorero Municipal;
VIII. Director del Sistema de Agua Potable del Municipio de Xochitepec;
IX. Titular de la Dirección de Desarrollo Ambiental Sustentable, y
X. Titular de la Dirección de Catastro Municipal.
XI. Titular de la Consejeria Jurídica.

Los integrantes de la Comisión Municipal antes mencionados contarán con voz y voto.

Así mismo, a las sesiones de la Comisión Municipal, se podrá invitar a los titulares de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Morelos, del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y de la Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional en el Estado, quienes tendrá voz pero no voto.

ARTÍCULO 26.- Para el desarrollo de sus funciones la Comisión Municipal tiene las siguientes

atribuciones;

I. Establecer los criterios, políticas, procedimientos, lineamientos y requisitos que regirán la Fusión y División de predios, la constitución de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como sus modificaciones, que se encuentren dentro del territorio Municipal, con apego a lo establecido en la Ley, así como lo dispuesto en el Reglamento Municipal;

II. Analizar y autorizar los proyectos de Fusión, División, Fraccionamientos, Condominios, Conjuntos Urbanos y sus modificaciones, una vez cubiertos en su totalidad los requisitos que estable la Ley y el Reglamento Municipal;

III. Ejercer las atribuciones que le otorga la Ley y el Reglamento Municipal en cuanto a la autorización y supervisión de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como sus modificaciones;

IV. Coordinarse con otras dependencias Estatales y Federales en las materias de sus respectivas competencias;

V. Hacer efectivas las garantías que establece la Ley y el Reglamento Municipal, cuando exista violación a dichas disposiciones, así como a las autorizaciones que se hayan emitido con base en los ordenamientos citados;

VI. Dictar las medidas de seguridad que resulten necesarias cuando se ponga en peligro la vida y la seguridad de las personas y sus bienes;

VII. Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;

VIII. Dictaminar sobre las obras de urbanización, previa a su municipalización;

IX. Supervisar la calidad de los materiales y trabajos realizados en las obras, así como el avance de estas;

X. Hacer del conocimiento de las dependencias Municipales, Estatales y Federales, los hechos que pudieran constituir infracciones a las disposiciones legales cuya aplicación les competa;

XI. Vigilar en la ejecución de sus funciones, la aplicación de los Planes y Programas Estatales y Municipales, en materia de Desarrollo Urbano y ordenamiento ecológico;

XII. Ordenar en cualquier momento las inspecciones de los lugares en donde se realice la venta de los lotes que lo integran con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley, y el Reglamento Municipal;

XIII. Calificar la infracciones e imponer las medidas de seguridad por violaciones a La Ley, así como al Reglamento Municipal;

XIV. Substanciar los recursos que sean competencia de la comisión;

XV. Emitir los criterios para establecer las garantías que aseguren las obras de urbanización a que se refiere el artículo 155 de la Ley; para estos efectos deberá de

entenderse como obras de urbanización, aquellas que una vez concluida la acción urbana, sean susceptibles de formar parte de los bienes del Municipio, a través del acto de municipalización;

XVI. Substanciar a a travez del Director los procedimientos administrativos que, derivado de las violaciones a las condicionantes establecidas en las autorizaciones que en la materia emita la Comisión Municipal, así como las violaciones o incumplimiento a las autorizaciones expedidas conforme a anteriores ordenamientos de la materia;

XVII. Imponer las sanciones que establece la Ley y el Reglamento Municipal;

XVIII. Someter e instruir a revisión del Director para que realice la revisión periódica de los expedientes que se han integrado con motivo de la competencia de la Comisión conforme a las leyes anteriores y las vigentes, a efecto de dar el debido seguimiento a las condiciones y obligaciones a cargo de los desarrolladores y en caso de incumplimientos, proceder como corresponda, y

XIX. Las demás que señale la Ley, el Reglamento Municipal y demás disposiciones normativas aplicables

ARTÍCULO 27.- El Presidente de la Comisión Municipal, en cualquier momento podrá solicitar la colaboración de representantes de organismos privados, asociaciones de profesionales o particulares de reconocida solvencia moral y experiencia, para que en casos específicos aporten su consejo, formulen criterios u opiniones, asesoren en sus respectivas especialidades técnicas o profesionales, en auxilio y para el mejor desempeño de las funciones de la Comisión Municipal.

ARTÍCULO 28.- La Comisión Municipal, sesionará ordinariamente conforme al calendario anual aprobado en la primera sesión; para tal efecto el Secretario Técnico, emitirá la convocatoria correspondiente, la cual, deberá enviarse al menos con cinco días hábiles de anticipación, especificando el ó los asuntos a tratar, debiendo adjuntar la documentación que corresponda.

La Comisión Municipal, sesionara extraordinariamente cuantas veces sean necesarias, previa convocatoria que realice el Secretario Técnico por escrito, con una anticipación de cuarenta y ocho horas, especificando el ó los asuntos a tratar debiendo adjuntar la documentación soporte que corresponda a los asuntos a tratar.

Las sesiones se considerarán válidamente instaladas con la presencia de cuando menos el cincuenta por ciento más uno de los miembros que integren la Comisión Municipal, siendo en cualquier caso necesaria la asistencia del Presidente o su representante.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 29. - Cuando falte el Secretario Técnico, el Presidente designará a cualquiera de los integrantes presentes para el desempeño de las funciones que a aquél corresponden.

ARTÍCULO 30. - Las sesiones de la Comisión Municipal, se realizaran en el lugar que indique la convocatoria, al abrirse cada sesión el Presidente de la Comisión o su representante comprobará la existencia de quórum legal. El Secretario Técnico, dará a conocer el orden del día y la relación de asuntos que deban tratarse, así mismo deberá exponer ante los integrantes cada uno de los expedientes para que sean analizados y revisados con el fin de que éstos emitan su voto.

La Comisión Municipal, para emitir los Acuerdos o tomar las decisiones sobre los temas a que se refiere el párrafo anterior recabará previamente los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos que a su juicio sean necesarios para garantizar que el Acuerdo o decisión se tome de conformidad con lo que dispongan los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, la Ley, el Reglamento Municipal y demás normas aplicables.

A las sesiones podrán acceder invitados, siempre y cuando guarden el respeto debido, en caso contrario, podrán ser retirados, los invitados únicamente participaran con voz.

En cada sesión se redactarán con precisión los Acuerdos que recaigan sobre cada asunto, dichos acuerdos serán transcritos en el Acta de la sesión que será agregada al Libro de Actas el cual estará debidamente numerado y bajo el resguardo del Secretario Técnico; el Acta deberá ser firmada por los integrantes de la Comisión y el acuerdo o acuerdos que se tomen, serán acatados por todos los integrantes aún y cuando no hubiesen asistido.

ARTÍCULO 31. - En caso de no existir quórum legal el Presidente de la Comisión o su representante determinará, si lo considera necesario, que la sesión se realice dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes o que los asuntos se traten hasta la próxima sesión ordinaria, sin perjuicio de que por la importancia de los mismos asuntos se cite a sesión extraordinaria. En todo caso el Secretario Técnico formulará la convocatoria respectiva.

ARTÍCULO 32. - Los Acuerdos que emita la Comisión serán en el siguiente sentido:

I. Aprobado. - Deberá entenderse en este sentido, cuando el expediente se encuentra debidamente integrado y no exista impedimento legal o técnico para llevarse a cabo el proyecto presentado;

II. Aprobado-Condicionado. - Para este efecto debe entenderse como tal, cuando hace falta algún requisito por presentar, pero que por esa circunstancia no se

derive impedimento legal o técnico para su aprobación, es decir que una vez solventado dicho requisito, de cómo resultado Aprobado;

III. Pendiente. - Debe entenderse como tal, cuando por la falta de un requisito no se tenga la certeza de que con éste se esté violentando la Ley o el Reglamento Municipal;

IV. Improcedente. - Debe entenderse como tal, cuando aún estando el expediente debidamente integrado, de su análisis se derive alguna improcedencia de tipo técnico o legal; o que con su aprobación se lesione el orden o interés público.

El Acuerdo, sea cual fuere deberá ser notificado personalmente al propietario o a quién sus derechos represente, dicha notificación deberá hacerse de conformidad con los lineamientos que se establecen en el Reglamento Municipal y la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 33. - La Comisión Municipal, podrá revocar sus propias decisiones o Acuerdos cuando medie cualquiera de las siguientes circunstancias:

I. Que se afecte gravemente el interés público o social;
II. Que la decisión o Acuerdo haya sido consecuencia de error en los elementos substanciales del bien u objeto sobre el que recayó;

III. Que la Comisión Municipal haya sido inducida a tomar su decisión o Acuerdo mediante documentación o pruebas falsas;

IV. Que la resolución o Acuerdo esté fundado en una disposición legal que la haga improcedente o sea contra disposición expresa;

V. Por resolución ejecutoriada de la autoridad jurisdiccional competente, y

VI. Cuando ocurra un hecho superveniente que lo motive.
VII. Las demás que contemple la Ley, el Reglamento o demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 34.- Para proceder a la revocación, a que se refiere el artículo anterior serán aplicables las siguientes reglas:

I. La revocación solo podrá ser solicitada por cualquiera de los miembros de la Comisión, dentro de los dos años siguientes al día en que se emitió la resolución o Acuerdo;

II. Únicamente se revocarán las decisiones o Acuerdos que no afecten derechos legalmente adquiridos por los particulares, anteriores a la fecha de la misma resolución o acuerdo que se pretende revocar;

III. Al hacerse la solicitud de revocación que deberá ser por escrito, se señalará con toda precisión la causa o causas en que se funda dentro de las contenidas en el artículo anterior;

IV. El Secretario Técnico, procederá a recabar dentro de los treinta días siguientes las pruebas tendientes a demostrar plenamente la causa de la revocación e integrará el expediente respectivo;

V. La revocación será sometida como un punto del orden del día en la siguiente sesión ordinaria después de haber concluido el plazo para recabar las pruebas y se someterá a votación de la Comisión;

VI. La resolución revocatoria, determinará los efectos de la misma cuando lo requiera en forma especial;

VII. La resolución se transcribirá de manera integra en el acta, y

VIII. No procederá la revocación si no se recaban las pruebas dentro del plazo señalado en la fracción IV del presente artículo. En este caso se notificará a la Contraloría para que inicie los procedimientos de responsabilidad correspondientes.

ARTÍCULO 35. - La Dirección General a través de la Dirección, vigilará la exacta aplicación de las disposiciones de la Ley y del Reglamento Municipal, en todo lo que se refiere a la materia que regulan, tomando como referencia los Planes o Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente al Municipio, así como todas aquellas normas y disposiciones que tengan relación con las mismas, las que se harán efectivas por conducto de las

autoridades competentes.

ARTÍCULO 36. - La Comisión Municipal, para ejercer sus atribuciones deberá tomar en cuenta los siguientes principios y objetivos:

I. Procurar el desarrollo equilibrado de la población del Municipio en cuanto al uso justo y apropiado de la superficie, a través de las actividades a que la Ley y el presente ordenamiento refieren;

II. Impulsar iniciativas individuales o colectivas tendientes a proveer de vivienda a los distintos sectores de la población en las mejores condiciones económicas, higiénicas, sociales y de seguridad;

III. Proveer el óptimo aprovechamiento de las superficies disponibles;

IV. Verificar que el derecho de propiedad, se encuentre de acuerdo a ley;

V. Observar una distribución adecuada de los centros de población, buscando que se cumplan con la infraestructura y servicios públicos generales, de seguridad y comodidad;

VI. Expedir las aprobaciones y autorizaciones de fusión y división, así como la constitución de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos y sus modificaciones, dentro de los requisitos y limitaciones legales;

VII. Promover la autonomía municipal y apoyarla en el desarrollo urbano, y

VIII. Respetar los usos y destinos del suelo que señalan los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y los que de éstos se deriven.

CAPITULO TERCERO.

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ATRIBUCIONES.

ARTÍCULO 37.- La Dirección General, además de las atribuciones que establezcan otros ordenamientos, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Ejercer las atribuciones que se establecen en la Ley, en lo referente a la autorización y supervisión de divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones en el Municipio de Xochitepec;

II. Fungir como Secretario Técnico en las sesiones de la Comisión Municipal;

III. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la legislación aplicable;

IV. Expedir las resoluciones administrativas en materia de usos de suelo, así como las autorizaciones de fusiones, divisiones, modificaciones, fraccionamiento, condominio y conjuntos urbanos, de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano sustentable vigentes y demás normas legales aplicables;

V. Determinar el costo de las obras de urbanización de los Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, para el cálculo de garantías que señala la Ley y el Reglamento Municipal;

VI. Otorgar negar, revocar y suspender licencias de construcción, así como las demás licencias y dictámenes que la normatividad señale que son de su competencia;

VII. Desarrollar el procedimiento de suspensión de obras de urbanización cuando no se apeguen a lo establecido en la Ley, el Reglamento Municipal, y a las autorizaciones expedidas;

VIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, programas de desarrollo urbano sustentable y reservas, usos y destinos del suelo en áreas y predios en los términos de la legislación vigente;

IX. Implementar en coordinación con las autoridades estatales competentes, acciones que eviten el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

X. Ordenar en todo momento las inspecciones de los lugares en donde se realiza la venta de lotes que los integran, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

XI. Ordenar las inspecciones que sean necesarias para que se cumplan las disposiciones legales de acuerdo a la programación aprobada por la comisión para cada desarrollo;

XII. Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;

XIII. Dictaminar sobre las obras de urbanización de los desarrollos previo a su municipalización;

XIV. Coordinar el procedimiento de recepción de las obras de urbanización en coordinación con las dependencias y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos respectivos para su ejecución;

XV. Las demás que le señalen la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, las disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTÍCULO 38.- La Dirección, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Ejercer las atribuciones que se establecen en la Ley, en lo referente a la autorización y supervisión de divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones en el Municipio de Xochitepec;
II. Supervisar la calidad de materiales y trabajos realizados en las obras de urbanización, así como sus avances;
III. Supervisar y vigilar que las obras de urbanización se realicen con estricto apego a las especificaciones del proyecto.

IV. Verificar que se presten suficiente y adecuadamente los servicios a que están obligados los desarrolladores;

V. Requerir los dictámenes correspondientes para liberar las constancias de terminación de obra en la ejecución de la urbanización de divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y sus modificaciones;

VI. Dictaminar las medidas de seguridad que resulten necesarias cuando se pongan en peligro la seguridad de las personas, pudiendo auxiliarse de peritos de la materia que sea necesaria:
VII. Realizar las inspecciones que sean necesarias para que se cumplan las disposiciones legales de acuerdo a la programación aprobada por la comisión para cada desarrollo;
VIII. Practicar las inspecciones de los lugares en donde se realiza la venta de lotes que los integran, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
IX. Solicitar la coordinación de las dependencias y entidades Municipales y Estatales para que coadyuven para integrar los dictámenes correspondientes o bien substanciar todo procedimiento de su competencia;
X. Acordar la medidas necesarias que fueren procedentes en relación con las obras de urbanización, cuyo estado presente riesgo inminente, que generen inseguridad, insalubridad o causen molestias;
XI. Establecer especificaciones técnicas, para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos y su infraestructura en arroyos vehiculares de los fraccionamientos, condominios, y/o conjuntos urbanos;
XII. Autorizar, el proyecto de rasantes de vialidades para divisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos y sus modificaciones;
XIII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano sustentable, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
XIV. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de los reglamentos aplicables;
XV. Dictaminar sobre la ubicación, destino y aprovechamiento de áreas de equipamiento urbano respecto de la solicitud de los desarrolladores;
XVI. Calcular y fijar el monto de las garantías para la conclusión de las obras de urbanización, así como establecer las propias contra vicios o defectos ocultos que se contemplen en la Ley y en el Reglamento Municipal;
XVII. Realizar visitas de verificación, análisis y comprobación de información respecto de la constitución de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como sus modificaciones;
XVIII. Dictar las medidas de seguridad que resulten necesarias para no poner en riesgo la vida y seguridad de las personas o sus bienes, pidiendo asesoría técnica a través de un perito en la materia de que se trate;
XIX. Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;

XX. Poner en conocimiento de su superior y de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, las situaciones que puedan constituir infracciones a disposiciones legales cuya aplicación les competa;
XXI. Supervisar que las obras urbanización de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, así como sus modificaciones se realicen conforme a las especificaciones técnicas que establezcan las leyes aplicables y el presente ordenamiento;
XXII. Informar a la Comisión sobre las solicitudes que en materia de Fusión, División, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos así como sus modificaciones le sean presentadas y, en su caso, informar sobre el estado que guardan dichas solicitudes;
XXIII. Llevar un registro de las fusiones, divisiones, fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos existentes dentro del Municipio;
XXIV. Dictar las medidas preventivas o correctivas, que se requieran en la ejecución y desarrollo de fraccionamientos y condominios;
XXV. Emitir el dictamen para la municipalización respectiva, y
XXVI. Las demás que le señalen la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, las disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTÍCULO 39. – La Dirección de Servicios Municipales tendrá las siguientes atribuciones:

I. Establecer las normas y especificaciones técnicas requeridas para la infraestructura de la prestación del alumbrado público dentro de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;
II. Autorizar el proyecto ejecutivo de alumbrado público en los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;
III. Supervisar el cumplimiento de la ejecución del proyecto de infraestrctura de alumbrado público de conformidad con la normatividad vigente;
IV. Vigilar que los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los desarrolladores presten adecuada y suficientemente el servicio de alumbrado público su caso notificar a la Dirección General para la imposición de las medidas de seguridad y en su caso las sanciones que procedan;
V. Determinar el costo de las obras de alumbrado público faltantes que deberá solventar el desarrollador para la ejecución de las mismas, cuando sea procedente y de conformidad con la legislación vigente;

VI. Establecer las normas y especificaciones técnicas requeridas para la infraestructura de la recolección de basura dentro de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;

VII. Determinar la cantidad, capacidad y ubicación requerida de contenedores para la recolección de basura dentro dentro de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;

VIII. Supervisar el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas en lo referente a residuos sólidos;

IX. Vigilar que en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los desarrolladores presten adecuada y suficientemente el servicio de limpia y en su caso notificar a la Dirección General para la imposición de las medidas de seguridad y en su caso sanciones que procedan;

X. Determinar el costo de los contenedores faltantes que deberá solventar el desarrollador;

XI. Determinar el costo de los servicios otorgados a los desarrolladores en los fraccionamientos previos a su municipalización;

XII. Emitir el dictamen para la municipalización respectiva, y

XIII. Las demás que se deriven del presente ordenamiento, las disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTÍCULO 40.- Es Competencia de la Dirección de Desarrollo Ambiental Sustentable:

I. Establecer nomas y especificaciones técnicas requeridas para la forestación de acuerdo al tipo de suelo, que se plantarán dentro de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, para generar un equilibrio ecológico y evitar la deforestación del municipio para generar un mayor espacio de áreas vedes que genere mayor estabilidad ambiental;

II. Determinar la cantidad y las características de la flora que se deberá de implementar en los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;

III. Supervisar el cumplimento de la forestación, de acuerdo a las requerimientos autorizados;

IV. Vigilar y observar que los desarrollos que aún no se encuentren municipalizados, se encuentre la forestación que se haya autorizado y la flora se encuentre con el cuidado y mantenimiento adecuado a las áreas verdes, en caso contrario podrá iniciarse el procedimiento administrativo e imponer las sanciones a las que se haya hecho acreedor e imponer las medidas de seguridad que resulten procedentes, así mismo mandar un informe a la comisión;

V. Determinar el costo de la forestación faltante que el desarrollador está obligado a cumplir en términos de las disposiciones aplicables;
VI. Emitir el dictamen para la municipalización respectiva, y
VII. Las demás que le señalen la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, las disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTÍCULO 41.- La Dirección General de Seguridad Pública Preventiva, Vialidad y Protección Civil:

I. Establecer los dictámenes y normas específicas, técnicas, requeridas para la implantación de una infraestructura referente a la señalización vial y placas de nomenclatura o toponimia para los desarrollos que se establecen en el presente reglamento;
II. Autorizar el proyecto de estructura vial, así como su ubicación de la misma, para efecto del emitir el dictamen de impacto vial;
III. Supervisar las que los desarrolladores cumplan con el mantenimiento de la señalización vial;
IV. Determinar el costo de las obras de la infraestructura vial y placas de nomenclatura o toponimia faltantes a efecto de que el desarrollador cumpla con las mismas, lo cual deberá de emitir su observaciones a la comisión a efecto de que se realice el procedimiento administrativo a que haya lugar;
V. Verificar que las instalaciones de los conductos de gas, agua, electrificación, cumplan con las medidas de protección civil a efecto de garantizar la seguridad de las personas;
VI. Emitir el dictamen para la municipalización respectiva, y
VII. Las demás que le señalen la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, las disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTÍCULO 42. – El Sistema del Agua Potable del Municipio de Xochitepec, además de las atribuciones que establece su reglamento, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial en las vialidades de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como los relativos a las plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, en su caso, las cuales, deberán de cumplir con todos y cada uno de los requisitos que establezcan las leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas;

II. Otorgar o negar factibilidades de servicios de su competencia;
III. Ordenar y practicar inspecciones a fin de verificar que se cumpla con lo establecido en las leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas para la construcción e introducción de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial en las vialidades de los fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, así como a las plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, y en su caso, notificar a la Dirección General para la imposición de sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;
IV. Vigilar que los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, presten en óptimas condiciones el servicio de agua potable, así como el tratamiento y saneamiento de aguas residuales;
V. Determinar el costo de la infraestructura hídrica, alcantarillado, tratamiento de aguas, disposición final de lodos, que el desarrollador no haya generado de acuerdo a las autorizaciones otorgadas;
VI. Verificar que los desarrolladores cumplan con las normas de sobre el cuidado del agua;
VII. Emitir el dictamen para la municipalización respectiva;
VIII. Las demás que establezcan las leyes, normas oficiales mexicanas, disposiciones reglamentarias municipales y las que dicten el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

CAPITULO CUARTO.

FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS.

SECCIÓN I.

FUSIÓN Y DIVISIÓN.

ARTÍCULO 43. - Para la tramitación de una fusión o división, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

I. Solicitud en el formato expedido por la Dirección. En caso de no ser propietario, presentar poder notarial que lo acredite como solicitante, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;

II. Escritura pública o título de propiedad;

III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable y las condicionantes establecidas en la misma;

IV. Factibilidad de agua potable emitida por el Sistema de Agua Potable del Municipio de Xochitepec;

V. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a tres meses;

VI. Boleta predial actualizada;

VII. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente conforme a la normatividad aplicable;

VIII. Plano de la división o fusión, con tres copias firmadas en original por el o los propietarios;

IX. Informe del predio emitido por el Registro Agrario Nacional;

X. Si la división solicitada es en términos de regularización presentar mínimo tres fotografías del predio, y

XI. Si la división o fusión solicitada implica apertura de calle o servidumbre de paso, además de los requisitos anteriores, deberá anexar a su solicitud:

a. Calendario de obras y presupuesto detallado de las obras de urbanización, firmado por el o los propietarios o apoderado legal y perito responsable;

b. Especificaciones del proyecto de calle o servidumbre de paso, firmado por el o los propietarios; y

c. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de la calle, en dos copias firmadas por el o los propietarios en original, así como por el perito responsable.

ARTÍCULO 44. - Además de satisfacerse los requisitos previstos en el presente Reglamento, antes de otorgarse una autorización de fusión, división o modificación de alguna de estas acciones, la Dirección deberá tomar en consideración lo siguiente:

I. Si cuenta con antecedente de división anterior, a efecto de que no se incurra en la figura de un fraccionamiento;

II. Se deberá garantizar conforme a este Reglamento, la reparación o reposición de los pavimentos, banquetas, guarniciones o cualquier parte de edificaciones contiguas que puedan resultar afectadas, y

III. Tratándose de lotes que formen parte de un condominio, no podrán considerarse como una división o fusión, si no que deberá ser solicitada como modificación al proyecto ya autorizado que para tal efecto se establece en el presente Reglamento y la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por lo que deberá contar con la anuencia de los condóminos tomada en asamblea, salvaguardando los derechos de terceros.

ARTÍCULO 45. - Las autorizaciones de división de un predio en hasta cinco fracciones se considerará como tal, y no podrá otorgarse con posterioridad autorización de división alguna sobre el mismo predio cuando éste continúe a nombre del mismo propietario a quien se otorgó la autorización inicial; de otorgarse en dichas condiciones, será considerado como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones correspondientes a dicha acción.

Cuando se efectúe una división con apertura de calle y/o servidumbre de paso, el propietario deberá presentar los presupuestos de infraestructura urbana consistentes en red de agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentos, banquetas y guarniciones.

ARTÍCULO 46. - Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la división, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

ARTÍCULO 47. - Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o subdividirse previa autorización de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 48. - La autorización para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica la autorización para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

ARTÍCULO 49. - Las subdivisiones de un predio o lote perteneciente a un fraccionamiento o condominio autorizado bajo los términos del presente ordenamiento, quedan en definitiva como les fue autorizado, salvo en los casos en que el o los predios sujetos a subdivisión, correspondan a la superficie prevista como equipamiento urbano exclusivamente.

ARTÍCULO 50. - La Dirección podrá implementar programas de regularización respecto de

aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los requisitos que a continuación se enumeran, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que los desarrolladores incurran:

I. Que no se deriven de un fraccionamiento;

II. Tener una antigüedad comprobable de división y construcción habitable mayor a 5 años a la fecha en que se solicite la regularización;

III. Encontrarse dentro de una zona urbana; y

IV. Que las partes resultantes:
   a. Se destinen exclusivamente a usos habitacionales;
   b. Tengan acceso independiente a la vía pública;
   c. Cuenten con todos los servicios o en su caso obtengan factibilidad para los mismos por parte de las dependencias o entidades públicas involucradas;
   d. No tengan áreas comunes o muros medianeros; y
   e. No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

SECCION II.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

ARTÍCULO 51. - Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, excepción hecha de los de urbanización progresiva, deben contar con las siguientes obras e instalaciones:

I. - Vialidades;

II. Red de agua potable;

III. - Red de drenaje y alcantarillado;

IV. - Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;

V. - Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;

VI. - Pavimentación;

VII. - Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas;

VIII. - Banquetas;

IX. - Rampas para discapacitados;

X. - Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;

XI. - Áreas verdes forestadas y equipadas; y,

XII. - Señalización vial.

Artículo 52. - Para la tramitación de un fraccionamiento, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios, se señale la ubicación del predio, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

I. Solicitud por escrito en el formato que expida la Dirección. En caso de no ser el propietario, deberá presentar poder notarial, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;

II. Escritura pública con la que acredita la propiedad;

III. Licencia de uso de suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable y las condicionantes establecidas en la misma;

IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;

V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada uno de los lotes;

VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;

VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a tres meses;

VIII. Boleta predial actualizada;

IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente, conforme a la normatividad aplicable;

X. Calendario de obras y presupuesto detallado, de las obras de urbanización, firmado por el propietario y perito responsable;

XI. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmado por el propietario;

XII. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;

XIII. Plano general del conjunto, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;

XIV. Plano general de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas por el o los propietarios y perito responsable;

XV. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;

XVI. En caso de que conforme a la Ley el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, conforme lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley;

XVII. Fianza que garantice la totalidad de la conclusión de las obras de urbanización, y

XVIII. Presentar cuadro de áreas e indivisos en disco compacto en formato de Word y plano general del conjunto del proyecto georeferenciado con coordenadas UTM en Autocad.

ARTÍCULO 53. - Satisfechos los requisitos a que se refiere el precepto anterior, la Dirección analizará el proyecto respectivo, mismo que deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

I. Accesos, vialidades públicas o internas con el tipo de pavimento adecuado al fraccionamiento, así como la ubicación, longitud y ancho de las vías públicas para integración vial del fraccionamiento, con las urbanizaciones y comunicaciones adyacentes;

II. Las superficies y dimensiones de los lotes serán determinadas por el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable correspondiente, lo que dependerá de la forma, tipo y magnitud del fraccionamiento, y bajo ninguna circunstancia podrá contar con un frente menor de seis metros;

Deberá entenderse por división para efectos de regularización cuando las fracciones existentes por su condición física y jurídica no cumplan con el mínimo de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, con una antigüedad mayor de cinco años, teniendo los poseedores el carácter de dueños, y una posesión pacifica, continua, pública y cierta.

III. La ubicación de las superficies mínimas necesarias para las líneas maestras de servicios públicos de electrificación y alumbrado público; agua potable y alcantarillado, así como el destino final de las aguas residuales;

IV. Las áreas en que se ubiquen las superficies destinadas a servicios públicos;

V. El área de donación a favor del Municipio, o la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya cuando esta se señale fuera del fraccionamiento;

VI. Las áreas destinadas a otros usos distintos del objeto principal del fraccionamiento;

VII. La implementación de medidas necesarias para evitar la contaminación ambiental por: ruidos, humos, polvos, residuos, emanaciones venenosas o tóxicas y olores fétidos o desagradables; de conformidad con lo que establezca el resolutivo de impacto ambiental;

VIII. Garantizar que las aguas residuales que no cuenten con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal del Agua o de la autoridad competente, no se descarguen en los ríos, lagos, lagunas, presas, apantles, depósitos o cualquier corriente de aguas de manantial, pluviales o subterráneas. La violación a esta disposición quedará sujeta a las sanciones aplicables, de acuerdo con las disposiciones vigentes, y en su caso, a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias a que diere lugar para que, de ser procedente, se presente la denuncia correspondiente ante la autoridad competente, y

IX. El proyecto deberá incorporarse y coadyuvar al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, de conformidad con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentables, así como los Reglamentos de Imagen Urbana correspondientes.

ARTÍCULO 54. - Los fraccionamientos por su modo de ejecución, deben entenderse como:

I. De urbanización inmediata.- Son aquellos en los que el fraccionador, persona física o moral, debe llevar a efecto la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos dentro de un término que no exceda de dos años a partir de la fecha de autorización;

II. De urbanización por etapas.- Cuando se trata de macro proyectos, ya que debido a su extensión, características y costo, el fraccionador o promovente solicitan la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva;

III. De urbanización por cooperación.- Corresponde al grupo social legalmente constituido y que se compromete a ejecutar las obras de urbanización en un predio de su propiedad en el

plazo y con las especificaciones reglamentarias que se haya determinado en el oficio de autorización. Dichas obras deberán ejecutarse con la cooperación de los miembros del grupo social, con el aval y garantía de la autoridad municipal, sin menoscabo de aportaciones y recursos de cualquier otra instancia pública o privada que garanticen la conclusión de dichas obras. En caso de no existir garantía pública o privada suficiente, no se aprobará esta modalidad, y

IV. De urbanización progresiva.- Es aquel en el que ejidatarios o comuneros, jurídicamente acreditados solicitan la constitución de un fraccionamiento, sujetándose a derechos y obligaciones de urbanización y desincorporación de la zona del núcleo agrario a fraccionar; obligándose a observar la Ley, el Reglamento, la Ley Agraria, y a la sujeción de los tiempos que las autoridades competentes les determinen y con total apego a las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Deberá requerirse al núcleo agrario la realización de los trámites de desincorporación ante el Registro Agrario Nacional previamente a la solicitud presentada ante la Dirección; en caso de ser negativa o no acreditarse lo anterior, será desechada dicha solicitud.

Para esta figura forzosamente habrá de requerirse como aval o garantía a la autoridad municipal o estatal que acredite, mediante convenio, la forma en que habrá de cumplir con las obras de urbanización.

ARTÍCULO 55. - Para el apoyo a los fraccionamientos por cooperación, el Ayuntamiento prestará:

I. Asistencia a promotores y a grupos para su organización legal, y

II. Asesoría técnica para la elaboración del proyecto de fraccionamiento, obtención de la respectiva autorización, ejecución de etapas de su urbanización y equipamiento, así como para la construcción progresiva de vivienda, la capacitación de los integrantes de la organización social, la asesoría para la construcción y la adquisición de materiales.

ARTÍCULO 56. - Para el fraccionamiento de urbanización progresiva, los ejidatarios o comuneros debidamente acreditados deberán promover la desincorporación de su tierra de dicho régimen por la vía de la expropiación o de la adopción del dominio pleno para poder incorporar sus tierras al desarrollo urbano.

ARTÍCULO 57. - El fraccionamiento de urbanización progresiva se podrá llevar a cabo de la siguiente manera:

I. Cuando el promovente sea el Gobierno del Estado o Municipio correspondiente, y

II. Cuando los promoventes sean los mismos ejidatarios o comuneros.

ARTÍCULO 58. - El Ayuntamiento apoyara en la elaboración de los esquemas de desarrollo urbano de los fraccionamientos de urbanización progresiva, por sí o a través de los colegios de profesionistas en la materia, y otorgará las autorizaciones que le correspondan para llevar a cabo su urbanización; asimismo el Municipio llevará a cabo los actos necesarios para el caso que se requieran créditos para la construcción de la infraestructura de cabecera.

ARTÍCULO 59. - Cuando la Comisión o la Dirección General, autoricen fraccionamientos de urbanización progresiva, están obligadas a vigilar el proceso de desincorporación del régimen social y garantizar la seguridad jurídica a los adquirentes, y asesorar a los ejidatarios o comuneros en la elaboración del proyecto del fraccionamiento, coordinándose con el Registro Agrario Nacional y la Secretaría de la Reforma Agraria

SECCIÓN III.

CONDOMINIOS.

ARTÍCULO 60. - El régimen de condominio para su administración y manejo, se sujetará a lo que establece la Ley, el Reglamento y la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 61. -Para la tramitación de un condominio, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio y el estado actual del mismo, clave catastral y superficie total. Asimismo deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

I. Solicitud por escrito en el formato que proporcione la Dirección, en caso de no ser propietario, presentar poder notarial que lo acredite como representante del propietario o propietarios,manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;

II. Escritura pública con la que acredite la propiedad;

III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable y las condicionantes establecidas en la misma;

IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;

V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada una de las unidades;

VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;

VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a tres meses;

VIII. Boleta predial actualizada;

IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente conforme a la normatividad aplicable;

X. Voluntad de destinar la propiedad a régimen de condominio firmado por el o los propietarios expresada ante notario público;

XI. Reglamento interno del condominio, firmado por el o los propietarios, en tres tantos originales;

XII. Calendario de obras y presupuesto detallado, de las obras de urbanización y edificación, en su caso, firmado por el perito responsable y propietario;

XIII. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmado por el perito responsable y propietario;

XIV. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;

XV. Plano del conjunto del condominio, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;

XVI. Plano o planos generales del conjunto y del proyecto arquitectónico de la unidad condominal a edificar, en dos copias firmadas en original por el perito responsable;

XVII. Plano general de conjunto de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas en original por el o los propietarios y perito responsable, especificando el tipo de materiales a utilizar;

XVIII. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;

XIX. Presentar cuadro de áreas e indivisos en disco compacto en formato de word y plano general del condominio georeferenciado con coordenadas UTM en autocad y DWG;

XX. En caso de que, en términos de Ley, el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, de conformidad por lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley, y

XXI. Fianza que garantice la totalidad de la conclusión de las obras de urbanización y de uso común del condominio.

ARTÍCULO 62. - La Dirección al momento de revisar el proyecto presentado, deberá observar que se cumpla con las siguientes especificaciones:

I. La modalidad y uso del condominio;

II. Accesos adecuados al condominio, a la vialidad interna y a las unidades condominales, su ubicación, longitud y ancho de las vías internas;

III. La fuente de abastecimiento, almacenamiento y suficiencia de cada uno de los servicios públicos, especialmente el de agua potable;

IV. La delimitación de la extensión mínima de terreno y unidades que pueda comprender el condominio, para una mejor administración y control, siendo el máximo permitido en secciones o clústeres de hasta cincuenta unidades;

V. Las superficies y dimensiones aproximadas de las unidades condominales para oferta al público y el número total de los mismos, lo que dependerá de la forma, tipo y magnitud del condominio conforme a la fracción anterior;

VI. La ubicación de las superficies y la distribución de las instalaciones necesarias para las líneas maestras de servicios públicos de electrificación agua potable y alcantarillado;

VII. Que el proyecto arquitectónico se sujete a la normatividad aplicable, vigilando que los lugares de estacionamiento de vehículos dentro del condominio, sean los requeridos por la normatividad aplicable en la materia;

VIII. Que las áreas destinadas a uso privativo, elementos y áreas comunes, se encuentren debidamente delimitadas y etiquetadas;

IX. Que el área de donación al Municipio se encuentre debidamente delimitada dentro del proyecto, o bien la extensión y ubicación de la superficie que la sustituya, misma que podrá estar fuera del condominio, señalando su ubicación, superficie y descripción;

X. La implementación de medidas necesarias para evitar la contaminación ambiental por: ruidos, humos, polvos, residuos, emanaciones venenosas o tóxicas y olores fétidos o desagradables; de conformidad con lo que establezca el resolutivo de impacto ambiental;

XI. Garantizar que las aguas residuales que no cuenten con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua o de la autoridad competente, no se descarguen en los ríos, lagos, lagunas, presas, apantles, depósitos o cualquier corriente de aguas de manantial, pluviales o subterráneas. La violación a esta disposición quedará sujeta a las sanciones aplicables de acuerdo con las disposiciones vigentes y, en su caso, a la cancelación inmediata de la autorización otorgada y a las demás consecuencias a que diere lugar para que, de ser procedente, se presente la denuncia correspondiente ante la autoridad competente, y

XII. El proyecto deberá incorporarse y coadyuvar al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, de conformidad con lo que establecen los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, así como los Reglamentos de Imagen Urbana correspondientes.

ARTÍCULO 63. - Toda vivienda o unidad condominal deberá contar con los cajones de estacionamiento por vivienda que requiera en términos de lo establecido en el artículo 81 del Reglamento de Construcción del Municipio de Xochitepec, Morelos, y uno más por cada cinco viviendas para visitantes de los condóminos.

ARTÍCULO 64. - El desarrollador está obligado a conformar la asociación de condóminos y a entregar el reglamento de condominio a los adquirentes de una unidad condominal, cualquiera que fuese su uso, mismos que estarán obligados a incorporarse a tal asociación de condóminos, que se constituya legalmente, y a cumplir con dicho reglamento.

ARTÍCULO 65.- El reglamento de condominio podrá ser modificado mediante acuerdo de asamblea y tendrá que hacerse del conocimiento de la Dirección y deberá ser registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 66.- No se autorizarán cajones de estacionamiento uno detrás de otro, que impidan la libre movilidad de los vehículos.

ARTÍCULO 67. Todo desarrollo en condominio, deberá de estar físicamente delimitado por elementos tales como setos vivos, árboles, bardas, o por las construcciones mismas que lo integren; de tal forma que se aprecien de manera clara sus dimensiones y linderos.

SECCIÓN IV.

CONJUNTOS URBANOS.

ARTÍCULO 68. - Para la tramitación de un conjunto urbano, se requerirá que en la solicitud suscrita por el o los propietarios o el solicitante, se señale la ubicación del predio en los planos correspondientes, clave catastral y superficie total, y se deberá adjuntar la siguiente documentación en original o copia certificada:

I. Solicitud por escrito en el formato que expida la Dirección, en caso de no ser propietario, presentar poder notarial que lo acredite como representante del propietario o propietarios, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades con las que promueve en su representación no le han sido revocadas o modificadas con anterioridad;

II. Escritura pública con la que acredite la propiedad;

III. Licencia de uso del suelo con plano autorizado vigente conforme a la normatividad aplicable y las condicionantes establecidas en la misma;

IV. Resolutivo de Impacto Ambiental;

V. Factibilidad de agua potable emitida por la autoridad competente para cada uno de los lotes o unidades condominales;

VI. Factibilidad de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente conforme a las dimensiones del proyecto;

VII. Certificado de libertad de gravamen expedido con una antelación no mayor a seis meses;

VIII. Boleta predial actualizada;

IX. Plano catastral, certificado y verificado en campo vigente, conforme a la normatividad aplicable;

X. De ser el caso, voluntad de destinar la superficie o lotes determinados de la propiedad a régimen de condominio dentro del conjunto urbano, firmado por el o los propietarios ante notario público;

XI. De ser el caso, reglamento del o los condominios, firmados por el o los propietarios, en dos originales;

XII. Calendario y presupuesto detallado de las obras de urbanización a municipalizar o de uso común, así como los de edificación, firmados por el perito responsable y propietario;

XIII. Especificaciones y memoria descriptiva del proyecto, firmados por el perito responsable y propietario;

XIV. Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad;

XV. Plano del conjunto urbano, identificando de manera precisa las áreas vendibles y aquellas destinadas a ser municipalizadas, en siete copias firmadas en original por el o los propietarios y el perito responsable;

XVI. Plano o planos generales del Conjunto del proyecto arquitectónico, de ser el caso, de las unidades condominales a edificar, en dos copias firmadas en original por el perito responsable;

XVII. Plano general de conjunto instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y pluviales, en dos copias firmadas en original por el o los propietarios y perito responsable;

XVIII. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional;

XIX. Presentar cuadro de áreas e indivisos en disco compacto en formato de word y plano general del condominio georeferenciado con coordenadas UTM en Autocad (DWG);

XX. En caso de que, en términos de Ley, el área de donación sea pagada en forma pecuniaria, deberá presentar avalúo comercial emitido por institución de crédito, corredor público o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley, y

XXI. Fianza que garantice la totalidad en la conclusión de las obras de urbanización y, en su caso, de uso común del condominio y aquellas destinadas a ser municipalizadas.

ARTÍCULO 69. - El conjunto urbano se desarrollará en áreas de reserva o de regeneración urbana previstos en los Programas de Desarrollo Urbano, y podrán ser de tipo habitacional, servicios, abasto, industrial, comercio y/o mixto. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los respectivos programas.

ARTÍCULO 70. - El conjunto urbano deberá contar con el equipamiento y servicios, así como la implementación del uso de ecotecnologías, mismas que resultan necesarias para las mejores condiciones de vida de sus habitantes, usuarios y medio ambiente. Lo anterior deberá ser cumplido por personas físicas o morales, públicas o privadas.

Para efectos del presente artículo se entiende por ecotecnologías el uso o implementación de aquellas técnicas, materiales, estructuras, servicios y demás actos relativos en las figuras que contempla este Reglamento, que resulten sustentables en el uso y aprovechamiento de los recursos naturales, así como la preservación del medio ambiente, mediante el uso y aplicación de estos materiales y técnicas avalados por las normas oficiales mexicanas en la materia.

ARTÍCULO 71. - A los conjuntos urbanos en que se desarrollen proyectos de vivienda de tipo económico, se les considerará prioritarios y estimularán su desarrollo, para lo cual se otorgarán facilidades para su tramitación, construcción, operación y asignación.

ARTÍCULO 72. - Los conjuntos urbanos tienen como finalidad el establecimiento, desarrollo y mejoramiento de las condiciones generales de la población a que estén destinados, así como propiciar la legalidad en la tenencia de la propiedad, seguridad, salubridad, confort e imagen urbana.

ARTÍCULO 73. - Los conjuntos urbanos que se construyan junto o en medio de una o más colonias o poblados, deberán proveer la integración vial adecuada, a juicio de la Comisión Municipal, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano sustentable, y dentro de su ámbito de competencia, fomentar o ayudar a los habitantes a que establezcan los servicios públicos indispensables, así como la integración poblacional. Los servicios públicos y el equipamiento urbano en los conjuntos urbanos, no podrán considerarse exclusivos de éstos, y deberán integrarse a las colonias y poblados aledaños o vecinos.

SECCIÓN V.

REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 74. - Toda acción urbana contemplada por la Ley y el Reglamento, podrá ser regularizada siempre y cuando encuadre dentro de las fracciones II y III del artículo 154 de la Ley, para lo cual se deberá acreditar lo siguiente:

I. En caso de división, debe tratarse de predios cuya edificación tenga una antigüedad, por lo menos, de cinco años. Para efecto de acreditar dicha antigüedad, se deberá presentar constancia de antigüedad emitida por la autoridad catastral que corresponda, y

II. Tratándose de fraccionamientos o predios con construcciones contemplados por la Ley o el presente Reglamento, deberán estar consolidados y contar con la infraestructura urbana mínima.

ARTÍCULO 75. - No se considerará aplicable la figura de regularización a los desarrolladores que incumplan con los requisitos que exige la Ley y el Reglamento, quienes serán responsables de las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de aquellas que contemplan las disposiciones legales en materia civil y penal.

En los casos en que el propietario o fraccionador que esté llevando a cabo la constitución de un fraccionamiento o condominio no haya iniciado los trámites correspondientes para su

autorización, no se le considerará como desarrollo en términos de regularización; por lo que deberá sujetarse a las normas y requisitos que, para tal efecto, establece la Ley y el presente Reglamento.

La autoridad correspondiente ordenará, de inmediato, la suspensión de dichas acciones, sin perjuicio de que le sean aplicables al desarrollador las sanciones, infracciones o medidas de seguridad correspondientes, conforme a lo establecido en el Título Octavo, Capítulo III de la Ley, con independencia de las sanciones en materia civil o penal que resulten aplicables.

SECCIÓN VI.

PROCEDIMIENTO DE MUNICIPALIZACIÓN

ARTÍCULO 76. - El Ayuntamiento es la autoridad competente para recibir los inmuebles, equipamiento urbano e infraestructuras correspondientes destinadas a la operación eficiente y adecuada de los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la Ley, y se encuentra obligado a recibirlas siempre y cuando las mismas estén completas, funcionado y se ajusten a lo previsto por la Ley y el Reglamento.

Cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse por cada etapa, cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa autorizada.

No estarán sujetos al procedimiento de municipalización los condominios.

ARTÍCULO 76. - El desarrollador de un fraccionamiento o un conjunto urbano, dentro de un plazo no mayor de dos años, contados a partir de la recepción del documento de autorización, deberá cumplir con el proceso de municipalización conforme a lo siguiente:

I. Fase de inspección.- Cuando el desarrollador solicita al Municipio la entrega- recepción de las obras de urbanización concluidas, éste se encuentra obligado a realizar una visita de inspección al desarrollo, con objeto de constatar si el cumplimiento de tales obras a las que se encuentra obligado en la autorización respectiva fueron debidamente concluidas, a efecto de emitir el acta de inspección correspondiente para continuar con la siguiente fase;

II. Recepción en fase de operación.- Siendo favorable el acta de inspección prevista en la fracción anterior, la autoridad municipal competente, dispondrá de cinco días hábiles a efecto

de levantar el acta correspondiente de recepción en fase de operación, debiendo otorgar el interesado fianza de garantía hasta por un valor equivalente al 100% del importe total de las obras, expedida a favor de la tesorería municipal, por el buen funcionamiento, conservación y para responder por vicios ocultos posteriores. Esta fianza que garantice la operación de las obras de urbanización se establecerá por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente.

Transcurridos diez meses de iniciada la vigencia de la fianza que garantice las obras de urbanización, la autoridad llevará a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de dichas obras, a efecto de determinar el avance o la conclusión de las mismas, con el fin de solicitar su renovación, en caso de que no se hayan concluido, o cancelación de la fianza si ya se dio cumplimiento a la obligación;

III. Fase de inspección final.- Una vez que se cuente con las obras de urbanización en fase de operación, el Municipio estará en condiciones de realizar el acto de entrega y recepción final de la misma, siempre que las obras continúen operando en óptimas condiciones, lo cual deberá ser verificado por la autoridad municipal competente levantando para tal efecto una constancia por escrito, y

IV. Fase de entrega y recepción final.- Una vez satisfechas las fases anteriores, y habiendo escuchado a la Asociación de Colonos o Junta de Vecinos que se haya constituido, respecto del funcionamiento de las obras de urbanización, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta de entrega recepción final, levantada con la intervención, cuando menos, del Secretario del Ayuntamiento y el Director General, ante la presencia de un funcionario que tenga fe pública o ante un Notario Público. A partir de esta fecha el Municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

ARTÍCULO 77. - Durante la vigencia de la fianza, el desarrollador estará obligado al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios, y estará obligado a vigilar y cumplir con lo siguiente:

I. Si durante la vigencia de la fianza se presentan desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la Dirección General procederá a notificar al fraccionador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias que determine dicha autoridad, tomando en consideración las características y magnitud de las mismas, y

II. En el caso de que las reparaciones no se realicen en el plazo señalado, la Tesorería Municipal, con base en los datos e informes proporcionados por la Dirección General, procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

SECCIÓN VII.

ÁREA DE DONACIÓN

ARTÍCULO 78. - La superficie destinada para área de donación, podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, misma que equivaldrá al 10% del área vendible o de la superficie total, en términos de los artículos 149, 150 y 179 de la Ley.

ARTÍCULO 79. - La superficie donada a favor del Municipio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que físicamente se encuentre libre en su acceso, ocupación y no esté sujeta a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas;

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

III. Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble, y que dicho predio se encuentre fuera de algún núcleo agrario, área natural protegida, zona o sitio arqueológico, patrimonial o que, por cualquier disposición legal, impida su ocupación;

IV. Que en el caso de que el predio a donarse se ubique en lugar distinto del predio sujeto a autorización en valor comercial de ambos sea equivalente, y

V. Que tenga un uso de suelo equivalente al predio de origen contemplado en el proyecto.

SECCIÓN VIII.

SUSTENTABILIDAD URBANA.

ARTÍCULO 80. - Conforme a lo dispuesto por los artículos 120 fracción X y 127 de la Ley, las autorizaciones de que se ocupa el Reglamento serán fomentadas cuando se asegure su sustentabilidad, de manera que se logre la articulación de la solución de la problemática en materia de vivienda, al tiempo que se proporcione calidad de vida y asegure el valor patrimonial. Para que un desarrollo urbano se considere como sustentable, debe cumplir las siguientes características:

A. Bien ubicada.- Entendiendo con ello una vivienda con acceso a:

I. Servicios públicos básicos.- Escuelas de educación primaria y preescolar; equipamiento de salud en el radio de dos kilómetros, y servicio de transporte a menos de 800 metros;

II. Equipamiento urbano esencial.- Una área tipo plaza o jardín a 300 metros, y un equipamiento comercial o abasto dentro de un radio de dos kilómetros, y III. Oportunidades de trabajo.- Con lugares en que se oferte empleo formal ubicados en un perímetro dentro del mismo Código Postal.

B. Cómoda.- Entendiendo con ella:

I. Una vivienda de superficie de, por lo menos, 60 metros cuadrados, en un conjunto;

II. Vialidades confortables para los peatones, con alumbrado público, banquetas, vías públicas asfaltadas, y

III. Una densidad que permita un acceso rápido a los servicios del conjunto habitacional de, por lo menos, 50 viviendas por hectárea.

C. Moderna.- Una vivienda equipada para el acceso a la red de Internet y con eficientes tecnologías para el ahorro energético y de recursos naturales como agua y electricidad. Lo anterior se cubre mediante el uso de calentadores solares, muros ecológicos, clasificadores de basura y reciclaje, huertos comunitarios, captación y aprovechamiento de agua pluvial, composta comunitaria. Asimismo, la instalación de focos ahorradores de energía, así como la implementación de azoteas verdes entendiéndose por éstas, aquellas en cuya superficie exista flora decorativa o de consumo humano, contenida en jardineras o macetas.

D. En una comunidad solidaria y responsable.- Que incluya:

I. Un mecanismo para facilitar el correcto pago del predial con grado básico de sustentabilidad y del mantenimiento controlado por organizaciones vecinales;

II. Equipada con un centro comunitario, en fraccionamientos de más de 5,000 habitantes, o una cancha deportiva mayor a 1400 habitantes, y

III. Conformada por derechohabientes que, al momento de adquirir su vivienda, lo hicieron con base en la mejor información disponible.

E. Construida por desarrolladores socialmente responsables en un marco de planeación urbana integral sustentable.- Es decir una vivienda construida:

I. Por los desarrolladores con mejor índice de satisfacción de los acreditados (ISA) mayor a 75, o a falta de ello un índice de calidad de la vivienda (ICAVI) mayor a 72;