

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: 26 DE NOVIEMBRE DE 1993.

Reglamento publicado en la Sección I del Periódico Oficial del Estado de Baja California, el sábado 10 de abril de 1971.

Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California

Raúl Sánchez Díaz M.

Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, a sus habitantes sabed:

C O N S I D E R A N D O:.

En mérito de lo anterior y con fundamento en el Artículo 49, fracción XVI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, los Artículos 27, fracción IX y 33, fracción VI, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, he tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 1o.- Definición.

Para fines de este Reglamento, se entiende por **FRACCIONAMIENTO** la división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más calles, callejones de servicio o servidumbre de paso.

ARTICULO 2o.- Alcance.

Todas las Leyes, Decretos, Acuerdos, disposiciones, normas, especificaciones, proyectos tipo, Planes Reguladores y todo lo relativo a urbanizaciones, construcciones, planeación, servicios de agua y saneamiento, de uso de la tierra, forman parte del presente Reglamento el cual regirá en todo el Estado Libre y Soberano de Baja California, debiendo sujetarse al mismo todos los

fraccionamientos ya sean públicos o privados que se ejecuten dentro de los terrenos de propiedad pública o privada.

ARTICULO 3o.- De la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Compete a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, la planeación, revisión y vigilancia, en los aspectos técnicos urbanísticos de los fraccionamientos y la responsabilidad del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 4o.- De la Dirección General de Catastro.

Compete a la Dirección General de Catastro, la vigilancia, en los aspectos del régimen de propiedad o tenencia de la tierra y registro de predios, del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 5o.- Del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Compete a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lo relativo a las operaciones de compra-venta y registro de las mismas, el cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 6o.- De otras Autoridades del Gobierno del Estado.

En el caso de las donaciones de terrenos que correspondan al Gobierno del Estado por motivo de permisos de fraccionamientos compete su vigilancia a la Oficialía Mayor de Gobierno.

En fraccionamientos autorizados como turísticos o industriales a las Direcciones de Turismo y de Promoción Económica e Industrial respectivamente, a fin de que se responsabilicen del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 7o.- De las Autoridades Municipales.

Los Departamentos de Obras y Servicios Públicos del Municipio de que se trate, deberán vigilar lo relativo a calles, avenidas, parques, jardines, alumbrado público de acuerdo con las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 8o.- De las Ciudades.

Los Residentes de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos y los Gerentes de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, de la Ciudad de que se trate, vigilarán que los fraccionamientos que se autoricen por el Gobierno del Estado, se construyan de acuerdo a lo que establece el presente Reglamento y además estarán obligados a informar a la Dirección de todos aquellos

fraccionamientos que estén construyendo o que pretendan construirse con el permiso que exige el presente Reglamento.

ARTICULO 9o.- De las Delegaciones Municipales.

Los Delegados o Sub-delegados de los Municipios, tendrán la obligación de informar a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado cuando en la Delegación, tanto en los Poblados como fuera de ellos, se esté llevando a cabo un fraccionamiento que no cuente con el permiso correspondiente.

ARTICULO 10o.- Responsables de los Fraccionamientos.

Todas las personas que intervienen en la tramitación y otorgamiento de un permiso para fraccionamiento son responsables del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente Ordenamiento.

ARTICULO 11o.- Responsabilidad de los Propietarios.

Los propietarios, personas físicas o morales serán responsables de que en los fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado se cumplan los ordenamientos y disposiciones establecidas en el presente Reglamento. El incumplimiento de las mismas, dependiendo de la gravedad de la falta, ameritará la aplicación de las sanciones que en este mismo Ordenamiento se señalan. Quedan obligados también a informar a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado de cualquier irregularidad que noten por parte, ya sea del responsable proyectista o del responsable constructor, a fin de que esta dependencia pueda hacer la inspección oportunamente y de ella determinar lo que proceda.

ARTICULO 12.- Responsabilidad del Proyectista.

El Proyectista de un fraccionamiento, es mancomunadamente responsable con el propietario del fraccionamiento en lo que respecta al proyecto y deberá acatar todo lo dispuesto en el presente Ordenamiento.

Si a la vez se constituye en supervisor de la construcción, su responsabilidad se mancomuna con la del constructor, por lo tanto estará obligado a que éste cumpla con todos los requisitos que se señalan para el fraccionamiento en el presente Reglamento e informará a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, con toda oportunidad de las irregularidades que cometan en la construcción.

Para ser responsable proyectista se requiere que sea Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones. Para las obras especiales tales como electrificación, alumbrado, alcantarillado, etc., los proyectistas deberán ser especializados en la materia.

Las faltas que se cometan al presente Ordenamiento, ameritarán las sanciones correspondientes.

ARTICULO 13.- Responsabilidad del Constructor.

El constructor de un fraccionamiento es solidariamente responsable con el propietario de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno del Estado y tendrá que apegarse en todo a lo que señalan en los planos de obras autorizados y a las disposiciones que se fijan en el presente Reglamento.

No podrán modificarse los planos, ni las normas y especificaciones sin previo permiso de la Dirección de Obras y Servicios Públicos del Estado.

El incumplimiento a los Ordenamientos legales y técnicos serán motivo de las sanciones que se establecen en el presente Reglamento.

ARTICULO 14.- Responsabilidad de las Autoridades.

Son responsables:

I.- La Dirección General de Catastro, de los deslindes catastrales, de los registros y claves catastrales, y de la liberación de gravamen prediales, que deben ser previos al permiso de fraccionamiento de un predio.

II.- La Dirección General de Obras y Servicios Públicos, de la revisión de los planos del predio por fraccionar, de los planos de ejes de calles y lotificación, de los planos de obras de urbanización y de la vigilancia de la ejecución de las obras.

III.- La Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio, de los Registros de los Predios por fraccionar y del control de las operaciones de traslación de dominio y del registro de las donaciones al Gobierno del Estado, que deben ser previas a la iniciación de las operaciones de compra-venta.

IV.- Los Notarios Públicos, de los registros y escrituras públicas de los predios por fraccionar y del control de las operaciones de traslación de dominio y del registro de las donaciones que corresponden al Gobierno del Estado, que deben ser previas a la iniciación de las operaciones de compra-venta.

V.- Los Departamentos de Obras y Servicios Públicos Municipales del Municipio que se trate, de la verificación de los anchos y características de las calles, que deben ajustarse al proyecto aprobado y de las instalaciones de alumbrado público y jardines.

El presente Reglamento, en su Capítulo correspondiente, señala las sanciones que se ameritan por la falta de cumplimiento de la responsabilidad que se les establece.

ARTICULO 15.- Limitaciones.

La Dirección General de Obras y Servicios Públicos, de conformidad con la Planificación Regional del Estado de Baja California, fijará las zonas en que puedan establecerse fraccionamientos y el tipo de los mismos; de acuerdo con las clasificaciones que se señalan en el Capítulo correspondiente de este Reglamento.

ARTICULO 16.- Del permiso.

Ningún fraccionamiento podrá llevarse a efecto dentro de los límites del Estado de Baja California sin que previamente se solicite permiso para ello al Gobierno del Estado y siempre que se llenen los requisitos que establece el presente Reglamento.

ARTICULO 17.- Limitaciones en el Estado.

No se permitirán fraccionamientos fuera de las zonas que se fijan en la Planificación Regional del Estado de Baja California, salvo que se trate de Ciudades Completas Nuevas, en cuyo caso se ajustarán a lo que se establece en la Ley de Fomento y Protección de Ciudades Completas Nuevas en el Estado de Baja California.

ARTICULO 18.- Limitaciones en los Municipios.

No se permitirá la creación de nuevos poblados o fraccionamientos en los Municipios sin tener la seguridad de que pueden dotarse de los servicios públicos indispensables, tales como una comunicación adecuada, abastecimientos permanentes de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

ARTICULO 19.- Limitaciones en las Ciudades.

No se autorizarán fraccionamientos habitacionales, de cualquier tipo, que queden fuera del perímetro de los fundos legales de las ciudades, salvo que el fraccionador resuelva por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos.

Los que el Gobierno del Estado autorice dentro de los límites del fondo legal de las ciudades se ajustarán en todas sus condiciones a lo que para el caso establezca el Plan Regulador de la Ciudad de que se trate.

Quedan exceptuados de ésta limitación que se señala en el primer párrafo del presente Artículo, los fraccionamientos industriales, los campestres y las Granjas y se ajustarán a las condiciones que para esos casos particulares se establece en el presente Reglamento.

ARTICULO 20.- Limitaciones en los Poblados.

La limitante para el caso de fraccionamientos en los poblados, será el poder satisfacer plenamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica.

ARTICULO 21.- De los derechos.

El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que señala la Ley de Hacienda del Estado y la Ley de Ingresos, por la prestación de los servicios respectivos, cobrará a los dueños de un fraccionamiento los derechos correspondientes y que a continuación se enumeran:

I.- Por deslindes catastrales.

II.- Por deslindes judiciales.

III.- Por revisión de proyectos.

IV.- Por gastos de vigilancia.

V.- Por inspecciones.

VI.- Por arbitrajes.

VII.- Por litigios.

VIII.- Por obras de urbanización.

IX.- Por conexiones a los sistemas de agua y drenaje.

X.- Por plusvalías por obras.

XI.- Por registros.

XII.- Por certificaciones.

ARTICULO 22.- De las inspecciones.

Todos los fraccionamientos autorizados estarán sujetos a inspección constante por parte de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, en lo que respecta a verificación de medidas de calles, predios de servicios, lotificación, niveles y a la buena ejecución de las obras de urbanización aprobadas, por lo tanto los fraccionadores deberán tener siempre en el lugar del fraccionamiento todos los planos aprobados y deberán tener siempre toda clase de facilidades para que los inspectores puedan cumplir con su comisión. De las inspecciones se

levantarán las actas correspondientes que deberán ser firmadas por las personas que intervengan en la actuación.

Ninguna persona podrá hacer inspecciones en los fraccionamientos sin llevar la orden correspondiente de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, que deberá estar firmada ya sea por el Director, el Sub-Director o el Residente de esta dependencia en la Ciudad de que se trate.

La Dirección General de Catastro, por sí o por medio de sus dependencias en la Ciudad de que se trate, también podrá llevar a cabo inspecciones para la verificación de deslindes, de medida de calles, áreas de donación al Estado, parques, jardines, zonas para escuelas y de servicio. Así mismo tendrá acceso a la documentación relativa a las traslaciones de dominio y a la verificación de los registros de las mismas.

Los inspectores de esta Dependencia también deberán presentarse debidamente acreditados con los oficios de comisión respectivos. De sus actuaciones levantarán las actas que procedan y de acuerdo con los términos que se señalen en el oficio de comisión.

ARTICULO 23.- De la recepción de los fraccionamientos.

Los fraccionamientos, una vez satisfechas las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, podrán ser recibidos por el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Si el fraccionador se comprometió a su realización total y satisfechos los porcentajes de ocupación habitacional que se establecen en el presente Ordenamiento y terminadas las obras de urbanización, será entonces cuando se reciba el fraccionamiento.

Si el compromiso fue el de realizar el fraccionamiento por etapas, cuando se satisfagan el porcentaje de ocupación señalado y terminadas las obras de la etapa, se puede recibir ésta.

ARTICULO 24.- Inspección para la recepción de los fraccionamientos.

La Dirección General de Obras y Servicios Públicos y la Dirección General de Catastro, a solicitud del dueño de un fraccionamiento terminado, nombrarán inspectores para que hagan una revisión completa del mismo, tanto en los aspectos de urbanización como en los de verificación de medidas a fin de determinar si el fraccionamiento se ajustó a lo dispuesto en el presente Reglamento.

De la inspección se levantarán las actas respectivas, en las que se consignarán las observaciones a que haya lugar. Las actas en mención servirán de base para la recepción del fraccionamiento.

ARTICULO 25.- De la conservación, mantenimiento y operación de los servicios públicos de los fraccionamientos.

Por cuenta de los fraccionadores correrán todos los gastos de conservación, mantenimiento y de operación de los servicios públicos de los fraccionamientos en tanto no se reciban por el Gobierno del Estado.

Tanto la Dirección General de Obras y Servicios Públicos como las Comisiones Estatales de Servicios Públicos vigilarán que los servicios se proporcionen con toda eficacia.

ARTICULO 26.- Del compromiso de terminar las obras autorizadas.

El fraccionador se compromete a terminar las obras en los términos y plazos autorizados.

Al autorizar la instalación de un fraccionamiento, ya sea que su desarrollo sea por etapas o total, la Dirección General de Obras y Servicios Públicos señalará el monto que el fraccionador deba garantizar para el cumplimiento de terminación de obras.

Sí el fraccionador no llegare a terminar las obras, el Gobierno del Estado hará efectiva la garantía, que se destinará para terminar las obras faltantes en el fraccionamiento.

ARTICULO 27.- Fondo de retiros y reemplazos.

Todo fraccionador estará obligado a crear un fondo especial que se denominará de retiros y reemplazos, que se calculará de acuerdo con la vida activa de los elementos de construcción de los sistemas de servicios construidos en un fraccionamiento.

El fondo de retiros y reemplazos se utilizará para rehabilitar el fraccionamiento antes de que éste se reciba y que quede en las mismas condiciones que cuando se terminó su construcción.

ARTICULO 28.- De los registros.

Desde que se autoriza un fraccionamiento hasta que se termina y entrega al Gobierno, el fraccionador tiene la obligación de informar, para que se lleve un registro ordenado de todas las operaciones de traslación de dominio, ya sean

promesas de venta, arrendamientos, operaciones de compra-venta o rescisiones de contratos.

Los informes deberán presentarse cada tres meses a las Direcciones de Catastro, del Registro de la Propiedad y de Comercio, de Obras y Servicios Públicos del Estado, Comisiones Estatales de Servicios Públicos y en caso de Colonias Populares a Bienes Raíces del Estado de Baja California.

CAPITULO II

CLASIFICACIONES

ARTICULO 29.- De la clasificación de los fraccionamientos.

Todos los fraccionamientos que autorice el Gobierno del Estado, dependiendo de su localización dentro de la Ciudad, se les clasificará y exigirá el tipo de urbanización que deba llevarse a cabo en ellos.

Las clasificaciones serán las siguientes:

- I.- Residenciales de primer orden.
- II.- Residenciales.
- III.- Residenciales para promoción de construcción de vivienda de tipo medio.
- IV.- Residenciales para promoción de construcción de viviendas de Interés Social.
- V.- Colonias Populares construidas por particulares.
- VI.- Colonias Populares construidas por Instituciones de Crédito u Oficiales.
- VII.- Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios.
- VIII.- Fraccionamientos turísticos con venta de lotes.
- IX.- Fraccionamientos turísticos con arrendamiento de casas fijas o semifijas.
- X.- Campos de casas móviles o semifijas.
- XI.- Centros turísticos con instalaciones especiales.
- XII.- Fraccionamientos Residenciales tipo campestre.
- XIII.- Fraccionamientos o Colonias Populares suburbanas.

XIV.- Centros Comerciales Urbanos.

XV.- Centros Comerciales Suburbanos.

XVI.- Fraccionamientos industriales para la Industria Ligera.

XVII.- Fraccionamientos industriales para la Industria Pesada.

XVIII.- Fraccionamientos tipos Granjas.

ARTICULO 30.- De la ubicación de los fraccionamientos.

No se autorizarán fraccionamientos que no se ajusten al Plan Regulador de las Ciudades y Poblados del Estado.

A falta de éstos, los fraccionamientos se autorizarán con la tendencia al mejoramiento de la vecindad en que se deseen construir y a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 31.- De las lotificaciones.

Si alguna manzana o fracción de terreno no queda enclavada entre dos fraccionamientos o zonas urbanizadas de las Ciudades o colindantes con ellas y que por tal motivo no requiera de construcción de calles u obras de urbanización, se permitirá su lotificación; pero para los efectos del presente Ordenamiento, tendrá calidad de fraccionamiento y deberá ajustarse a lo que el presente Reglamento establece.

Si las áreas que se exigen como de servicios o de donación fueran muy pequeñas y de difícil aprovechamiento, se determinará el valor comercial de las mismas y el solicitante enterará el valor de las mismas a la Tesorería General del Estado.

ARTICULO 32.- De los fraccionamientos Residenciales de Primer Orden.

Se consideran fraccionamientos Residenciales de Primer Orden, los que por exigencias del Plan Regulador deben construirse con todas las obras de urbanización, completas y de primera calidad.

Las exigencias para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

I.- Obras de urbanización completas.

a.- Abastecimiento permanente de agua potable.

b.- Red de distribución de agua.

c.- Alcantarillado de aguas negras.

d.- Colectores de aguas negras.

En caso de que no estén cerca de los colectores principales de la Ciudad, se les exigirá un emisor para que descarguen a ellos o bien a lugares adecuados en donde se pueda hacer el tratamiento de las aguas negras que produzcan.

e.- Alcantarillado pluvial.

f.- Sistema contra incendio.

g.- Guarniciones de banquetas.

h.- Banquetas.

i- Camellones.

j.- Instalaciones para electrificación del fraccionamiento.

k.- Alumbrado público.

l.- Parques y jardines.

m.- Escuelas.

II.- Zonificación.

a.- Parques y jardines.- Para atender este tipo de servicio, el fraccionador deberá destinar una superficie que no sea menor al de un 3 % de la superficie vendible. Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.

Los camellones enjardinados de las calles o avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

b.- Zona para escuelas y escuelas (sic).- Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.

La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.

Los terrenos serán entregados al Gobierno del Estado.

c.- Espacios para comercios e instalaciones especiales.- El fraccionador; para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinada a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otras más.

d.- Donación al Gobierno del Estado.- El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.

e.- Áreas para servicios públicos.- El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable o de aguas negras, planta de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las superficies que ocupen las vías públicas autorizadas.

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento de primer orden.

a.- Superficie de lotes. 450.00 M2

b.- Frente de los lotes que den a avenidas
das (sic) de 30.00 metros de ancho. 17.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

c.- Frente de lotes que dan a
otras vías de menor ancho. 15.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

d.- Anchos mínimos para avenidas y calles:

Avenidas principales. 30.00 M.

Calles principales. 20.00 M.

Calles secundarias. 15.00 M.

Calles de un solo sentido. 12.00 M.

Calles privadas con retorno.	12.00 M.
Retornos, radio mínimo.	9.00 M.
Banquetas en avenidas.	4.50 M.
Banquetas en calles principales.	3.00 M.
Banquetas en calles secundarias.	2.00 M.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)
e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.

ARTICULO 33.- De los fraccionamientos Residenciales.

Se consideran fraccionamientos Residenciales, los que por exigencia del Plan Regulador, deben construirse con todas las obras de urbanización completas y de primer calidad.

Las exigencias para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

I.- Obras de urbanización completas:

- a.- Abastecimiento permanente de agua potable.
- b.- Red de distribución de agua.
- c.- Alcantarillado de aguas negras.
- d.- Colectores de aguas negras.

En caso de que no estén cerca de los colectores principales de la Ciudad, se les exigirá un emisor para que descarguen a ellos o bien a lugares adecuados en donde se pueda hacer hacer (sic) el tratamiento de las aguas negras que produzcan.

- e.- Alcantarillado pluvial.
- f.- Sistemas contra incendio.
- g.- Guarniciones de banquetas.
- h.- Banquetas.
- i.- Camellones.

j.- Instalaciones para electrificación del fraccionamiento.

k.- Alumbrado público.

l.- Parques y jardines.

m.- Escuelas.

II.- Zonificación.

a.- Parques y jardines.- Para atender este servicio, el fraccionador deberá destinar una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.

Los camellones enjardinados de las calles o avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

b.- Zona para escuelas y escuelas.- Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el Fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.

La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.

Los terrenos serán entregados al Gobierno del Estado.

c.- Espacios para comercio e instalaciones especiales.- El fraccionador, para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie vendible para destinarla a la instalación (sic) del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, cines, teatros, tiendas de abarrotes, boticas y otros giros comerciales necesarios en zonas de habitación.

d.- Donación al Gobierno del Estado.- El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho como donación a una superficie mínima, equivalente a un 10% de la superficie vendible.

e.- Areas para servicio público.- El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable

o de aguas negras, plantas de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial.

a.- Superficie de lotes 300.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

b.- Frente de lotes que den a avenidas de 25.00 M. de ancho 15.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

c.- Frente de lotes que den a otras vías de menor ancho 2.50 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

d.- Anchos mínimos para avenidas y calles:

Avenidas principales 25.00 M.

Calles principales 18.00 M.

Calles secundarias 15.00 M.

Calles de un sólo sentido 12.00 M.

Calles privadas con retorno 12.00 M.

Retorno, radio mínimo 8.00 M.

Banquetas en avenidas 3.50 M.

Banquetas en calles principales 2.50 M.

Banquetas en calles secundarias 1.50 M.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

ARTICULO 34.- De los fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de vivienda de tipo medio:

Se consideran fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas tipo medio, los que por exigencias del Plan Regulador, deben construirse todas las obras de urbanización completas y de primera calidad y que las dimensiones de los elementos de construcción del fraccionamiento se puedan ajustar a las exigencias mínimas, para que la relación costo terreno-casa sea el 20% de la operación conjunta y que esté al alcance de familias de niveles económicos tipo medio.

Las exigencias para este tipo de fraccionamientos son las siguientes:

I.- Obras de urbanización completas.

a.- Abastecimiento de agua potable.

b.- Red de distribución de agua.

c.- Alcantarillado de aguas negras.

d.- Colectores de aguas negras y emisores.

e.- Alcantarillado pluvial.

f.- Sistema contra incendio.

g.- Guarniciones de banquetas.

h.- Banquetas.

i.- Camellones, si se construyen avenidas.

j.- Instalaciones para electrificación.

k.- Alumbrado público.

l.- Parques y jardines.

m.- Escuelas.

o (sic) los requisitos que señalen las Instituciones de Crédito.

II.- Zonificación.

a.- Parques y jardines.- Para atender este servicio, el fraccionador destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible.- Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el

Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.

Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

b.- Zona para escuelas y escuelas.- Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran, para atender este servicio.

La operación de la escuela será por cuenta (sic) del Gobierno del Estado.

Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.

c.- Espacios para comercio e instalaciones especiales.- El fraccionador, para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.

d.- Donación al Gobierno del Estado.- El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho, como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.

e.- Areas para servicios públicos.- El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable o de aguas negras, plantas de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías publicas autorizadas.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de vivienda de tipo medio:

- | | |
|---|-----------|
| a.- Superficie de lote. | 225.00 M. |
| b.- Frente de los lotes que dan a las avenidas o calles principales | 12.50 M. |
| c.- Frente de los lotes quedan (sic) a las otras calles | 10.00 M. |

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

d.- Ancho mínimo para avenidas y calles.

Avenidas principales o calles	18.00 M.
Calles secundarias	15.00 M.
Calles en un sólo sentido	12.00 M.
Calles privadas con retorno	12.00 M.
Retorno, radio mínimo	7.50 M.
Banquetas en avenidas o calles principales	2.50 M.
Banquetas en calles secundarias	1.50 M.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 10 DE JULIO DE 1978)

ARTICULO 35.- De los Fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas de Interés Social.

Se consideran fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de vivienda de Interés Social, los que por exigencia del Plan Regulador, deben construirse con las obras necesarias, que exigen como mínimo las Instituciones Oficiales o privadas que atienden este tipo de promoción.

De preferencia, siempre y cuando no se oponga a las especificaciones de zonas de viviendas de Interés Social, las obras de urbanización deben ser completas y se ajustarán a lo que establece el presente Reglamento.

I.- Obras de urbanización completas.

a.- Abastecimiento de agua potable.

b.- Red de distribución de agua potable.

c.- Alcantarillado de aguas negras o fosas sépticas.

d.- Colectores de aguas negras y emisores.

- e.- Alcantarillado pluvial.
- f.- Sistema contra incendios.
- g.- Guarniciones de banquetas.
- h- Banquetas.
- i.- Camellones, si se construyeran avenidas.
- j.- Instalaciones para electrificación.
- k.- Alumbrado público.
- l.- Parques y jardines.
- ll.- Zonificación.

a.- Parques y jardines.- Para atender este servicio, el fraccionador (ya sea el Gobierno del Estado o Institución que se dedique a este tipo de promoción) destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible. Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate, continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.

Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

b.- Zona para escuelas y escuelas.- Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.

La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.

Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.

c.- Espacios para comercios e instalaciones especiales.- El fraccionador para evitar el uso mixto de la tierra, destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales, tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros,

supermercados, centros recreativos, hoteles y moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.

d.- Donación al Gobierno del Estado.- El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el Artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho, como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.

e.- Areas para servicios públicos.- El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, sub-estaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable, o de aguas negras, planta de tratamiento de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.

III.- Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de construcción de vivienda de Interés Social.

a.- Superficie del lote 180.00 M2.

b.- Frente de los lotes que dan a las
avenidas o calles principales 10.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

c.- Frente de lotes que dan a otras calles distintas a las avenidas
o calles principales: 8.00 M.

(REFORMADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

d.- Ancho mínimo para avenidas y calles:

Calles principales 15.00 M.

Otras calles 12.00 M.

Banquetas 1.50 M.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

e).- Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en el artículo 35 Bis del presente Reglamento.

(ADICIONADO [N. DE E. REFORMADO], P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

Cuando por exigencia de la ubicación del predio por fraccionar o de los planes de desarrollo urbano y financiamiento aprobado por los organismos oficiales encargados de la promoción de construcción de viviendas de interés social, los lotes requieran de un frente a la calle o una superficie menor a los mínimos establecidos, éstos podrán disminuirse siempre y cuando incluyan un espacio de 6

metros por 2.65 metros, accesible para almacenamiento de automóvil, el sembrado de las viviendas sea de tal modo que permita el aprovechamiento de un espacio adicional para estacionamiento de otro automóvil sobre la vía pública y cuenten con servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, antes de ser ocupado por los beneficiarios, pero en ningún caso la superficie será menor de 120.00 metros cuadrados y el frente del lote de 6,00 metros lineales.

(ADICIONADO, P.O. 10 DE JULIO DE 1978)

El alineamiento de las construcciones en lotes que sean aprobados con un frente menor de 8.00 metros, será de 6.00 metros, dejando permanentemente esa área del lote libre de construcciones, a fin de permitir el almacenamiento de vehículos en el interior de los predios.

(ADICIONADO, P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991)

ARTICULO 35 BIS.- Para los efectos de los artículos 32, 33, 34 y 35, la servidumbre frontal es la superficie libre de construcción que debe dejarse en cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación, destinada para:

- a).- Alojarse las instalaciones de registro, medidores y acometidas de servicios públicos de agua, drenaje, electricidad, gas y teléfono.
- b).- El mejoramiento ambiental o área jardinada.
- c). Integrarse como parte del área destinada a estacionamiento de vehículos.
- d).- Posible afectación por ampliación de derecho de vía pública.

La dimensión de la servidumbre frontal se determinará de acuerdo a las siguientes tablas, considerando el tipo de fraccionamiento de que se trate, el ancho de las calles o avenidas y el frente del lote correspondiente:

SUPERFICIE DE SERVIDUMBRE FRONTAL EN FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

LOTE RESIDENCIAL DE PRIMER ORDEN

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	* SUP. EST M2	FRENTE DE LOTE 17.00 ML 15.00 ML SUP. LIBRE M2	
20	3.00	15.90	35.10	29.10
15	2.50	13.25	29.25	24.25

12	2.00	10.60	23.40	19.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE RESIDENCIAL

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	SUP. EST M2	* FRENTE DE LOTE 15.00 ML SUP. LIBRE M2	12.50 ML

18	2.50	13.25	24.25	18.00
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

12	2.00	10.60	19.40	14.40
----	------	-------	-------	-------

LOTE DE TIPO MEDIO

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	SUP. EST M2	* FRENTE DE LOTE 12.50 ML SUP. LIBRE M2	10.00 ML

18	2.50	13.25	18.00	11.75
----	------	-------	-------	-------

15	2.00	10.60	14.40	9.40
----	------	-------	-------	------

12	1.50	7.95	10.80	7.05
----	------	------	-------	------

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 180 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	SUP. EST M2	* FRENTE DE LOTE 10.00 ML SUP. LIBRE M2	8.00 ML

18	2.50	6.62	18.38	13.38
----	------	------	-------	-------

15	2.00	5.30	14.70	10.70
----	------	------	-------	-------

12	1.50	3.97	11.03	8.03
----	------	------	-------	------

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 140 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	* SUP. EST M2	FRENTE DE LOTE	
			8.00 ML	7.00 ML
			SUP. LIBRE M2	
18	2.50	6.62	13.38	10.88
15	2.00	5.30	10.70	8.70
12	1.50	3.97	8.03	6.53

LOTE FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 120 M2

ANCHO MINIMO DE CALLES Y AVENIDAS ML	SERVIDUMBRE FRONTAL			
	ANCHO ML	* SUP. EST M2	FRENTE DE LOTE	
			7.00 ML	6.00 ML
			SUP. LIBRE M2	
18	2.50	6.62	10.88	8.38
15	2.00	5.30	8.70	6.70
12	1.50	3.97	6.53	5.03

* ES LA SUPERFICIE QUE PUEDE INTEGRARSE O SUMARSE AL AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO, SUSCEPTIBLE DE CUBRIRSE

Cuando el lote se ubique en calles y avenidas primarias o secundarias, según la clasificación de fraccionamientos señalada en los artículos citados, se podrán construir cubiertas sobre el área destinada para el estacionamiento de vehículos que no impliquen espacios utilizables en nivel superior. Cuando el lote colinde con vialidades de menor jerarquía dicha restricción no se aplicará.

En el caso de lotes cabeceros o de esquina la servidumbre frontal se dejará hacia ambas vialidades y a su superficie se le sumará la servidumbre frontal que corresponda, según la vialidad con que colinda, conservando un área útil para la construcción semejante a la de los demás lotes vecinos y la continuidad de la vialidad.

La servidumbre frontal será determinada por la autoridad en los casos en que el lote sea un polígono irregular o distinto al de los lotes vecinos, conservando un área aprovechable semejante a la de los demás y la continuidad de la misma servidumbre frontal.

Para determinar la servidumbre frontal en edificios multifamiliares se considerarán los criterios de seguridad, usos del suelo, densificación, áreas verdes, equipamiento urbano, estacionamientos y los demás que especifiquen las Leyes y Reglamentos.

ARTICULO 36.- De las Colonias Populares construidas por particulares.

Se consideran Colonias Populares construidas por particulares, aquellos fraccionamientos, que con urbanización mínima y precio de venta y forma de pago convenido entre el particular dueño del predio por fraccionar y el Gobierno del Estado, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos.

La obra de urbanización mínima y el precio de venta que se fijarán como obligación al fraccionador, se calculará dentro de la capacidad económica de una familia cuyos ingresos sean ligeramente superiores o iguales al salario mínimo en vigor y que los plazos de pago no sean inferiores a 5 años.

En lo que respecta a zonificación y dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de una Colonia Popular se ajustarán a lo que establecen las fracciones II y III del Artículo 35 de este Reglamento.

ARTICULO 37.- De las Colonias Populares construidas por Instituciones de Crédito u Oficiales.

Se consideran Colonias Populares construidas por Instituciones de Crédito u Oficiales, aquellos fraccionamientos, que con urbanización mínima y precio de venta y forma de pago convenido entre la Institución de que se trate y el Gobierno del Estado, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos.

La obra de urbanización mínima y el precio de venta que se fijarán como obligación al fraccionador, se calculará dentro de la capacidad económica de una familia cuyos ingresos sean ligeramente superiores o iguales al salario mínimo en vigor y que los plazos de pago no sean inferiores a 5 años.

De lo que respecta a zonificación y dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de este tipo de Colonia Popular, se ajustarán a lo que se establece en las fracciones II y III del Artículo 35 de este Reglamento.

ARTICULO 38.- De las Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios.

Se considerarán Colonias Populares construidas por el Gobierno del Estado o Municipios, aquellos fraccionamientos que con urbanización mínima y precio de venta, sirvan para atender al acomodo de familias de escasos recursos económicos y carentes de hogar.

La obra de urbanización mínima y el precio de venta se calcularán dentro de la capacidad económica de una familia cuyos ingresos, sean ligeramente superiores o iguales al salario mínimo en vigor y que los plazos sean adecuados al ingreso señalado.

En lo que respecta a zonificación y dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de una Colonia Popular, se ajustarán a lo que establecen las fracciones II y III del Artículo 35 de este Ordenamiento.

ARTICULO 39.- De los Fraccionamientos Turísticos con venta de lotes.

Para los efectos del presente Reglamento, salvo en lo que se refiere a las dimensiones mínimas que se requieren para un Fraccionamiento Residencial de Primer Orden, se ajustarán a lo que establece el Artículo 32 del presente Ordenamiento.

Sin modificar la calidad de las obras de urbanización, las dimensiones de los elementos del Fraccionamiento pueden ser diferentes y quedarán a criterio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado aceptar dimensiones menores, sin que estas sean menores a las especificadas en el Artículo 35.

ARTICULO 40.- De los Fraccionamientos Turísticos con arrendamiento de casas fijas o semi-fijas.

Para los efectos del presente Reglamento, salvo en lo que se refiere a las dimensiones mínimas que se requieren para un Fraccionamiento Residencial de Primer Orden y donaciones, se ajustarán a lo que establece el Artículo 32 del Presente Ordenamiento.

Sin modificar la calidad de las obras de urbanización, las dimensiones de los elementos del Fraccionamiento podrán ser diferentes y quedará a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado aceptar dimensiones menores, sin que éstas sean menores a las especificadas en el Artículo 35.

En lo que respecta a la superficie de donación que corresponde al Gobierno del Estado, se le dará el siguiente tratamiento.

a.- Como en todos los casos, será de un 10% de la superficie vendible.

b.- Se determinará el valor de ella, de acuerdo con la rentabilidad que se calcule para el resto de los predios o bien por medio de un avalúo Bancario.

c.- El importe que se determine y mediante un convenio con la Tesorería General del Estado, en lo que respecta al plazo, que no excederá de 3 años, se pagará al Gobierno del Estado.

ARTICULO 41.- De los campos de casas móviles o semi-fijas.

Los campos de casas móviles o semi-fijas, para lo (sic) efectos del presente Reglamento serán considerados como fraccionamientos y su tratamiento se ajustará a las condiciones de lo que se establece en el Artículo 40 del presente Ordenamiento.

ARTICULO 42.- De los centros turísticos con instalaciones especiales.

Los Centros Turísticos con instalaciones especiales, que por sus dimensiones rebasen lo que pudiera considerarse un Motel, y tengan calidad de fraccionamientos por tener calles o andadores especiales y además cuenten con servicios considerados dentro de la Rama Turística, para efectos del presente Reglamento, tendrán calidad de fraccionamientos y se ajustarán a lo que establece en los Artículos 40 y 41 del presente Reglamento.

Para las instalaciones especiales que pudieran ser restaurantes, bares, cantinas, casas de estar (Club house), campos de golf, albercas y demás, se requerirá la opinión de la Dirección General de Turismo del Estado y deberán presentar con la solicitud, el permiso para cantinas, bares o cabarets, que deberá ser previo a la construcción de los Centros Turísticos.

ARTICULO 43.- De los Fraccionamientos Residenciales Tipo Campestre.

Los Fraccionamientos Residenciales Tipo Campestre, se ajustarán a lo que se establece en los Artículos 32, 33, 34, 35, y 36 del presente Reglamento, según la clasificación en que queden considerados.

ARTICULO 44.- De los Centros Comerciales Urbanos.

De los Centros Comerciales Urbanos, para los efectos del presente Reglamento, tendrán el carácter de fraccionamientos y las obras de urbanización de los mismos deberán ser completas y ajustadas a las más modernas técnicas urbanísticas, con espacios para estacionamiento suficientes, seguridades contra incendio, circulaciones de peatones y vehículos que presten toda clase de seguridad a ambos, áreas verdes suficientes y otros.

Todos los estacionamientos y circulaciones deberán estar debidamente pavimentados.

ARTICULO 45.- De los Centros Comerciales Sub-urbanos.

Para los Centros Comerciales Sub-urbanos, se exigirán los mismos requerimientos que se establecen en el Artículo 44 del presente Reglamento. Además se exigirá que éstos queden debidamente comunicados por avenidas pavimentadas con la calle pavimentada más próxima de la Ciudad.

ARTICULO 46.- De los Fraccionamientos Industriales para la Industria Ligera.

Se consideran Fraccionamientos Industriales para la Industria Ligera, los que de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador de la Ciudad de que se trate, están destinados para alojar este tipo de instalaciones.

Por Industria Ligera se considerarán las instalaciones industriales en donde el humo, los olores, desechos y ruidos o no se producen o se pueden controlar rígidamente.

Este tipo de fraccionamientos deberán construirse con todas las obras de urbanización y de seguridad que la técnica moderna exige para este tipo de instalaciones y tanto su zonificación como las dimensiones de los elementos de que se componen serán a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Como donación al Gobierno del Estado, se exigirá una superficie mínima correspondiente al 15% de la superficie vendible, la cual podrá ser enajenada a título oneroso por el Gobierno del Estado, previo permiso del Congreso del Estado. Tendrán preferencia para comprar los terrenos de donación, los propios fraccionadores y el precio de venta será el que resulte de un avalúo Bancario.

Si en la zonificación no se destina una superficie para fraccionamiento residencial, no se exigirá zona para escuela ni construcción de aulas. En caso de que hubiere zona residencial, a la zona en exclusiva se le dará el tratamiento de acuerdo con lo que se señala en los Artículos 32, 33, 34, 35 y 36 del presente Reglamento, según la clasificación en que queden considerados.

ARTICULO 47.- De los Fraccionamientos Industriales para la Industria Pesada.

Se consideran Fraccionamientos Industriales para la Industria Pesada, los que de acuerdo con la zonificación del Plano Regulador de la ciudad de que se trate, se construyan en terrenos destinados para alojar este tipo de instalaciones y que se definen como sigue:

INDUSTRIA PESADA.- Se considerarán aquellas instalaciones en donde el humo, los olores, desechos y los ruidos no se pueden controlar rígidamente, aunque la tendencia deberá ser a que se controlen en la mejor forma posible.

Este tipo de fraccionamiento deberá construirse con todas las obras de urbanización y de seguridad que la técnica moderna exige este tipo de instalaciones y tanto su zonificación como las dimensiones de los elementos de que se componen, será a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Como donaciones al Gobierno del Estado, se exigirá una superficie mínima correspondiente al 15% de la superficie vendible, la cual podrá ser enajenada a título oneroso por el Gobierno del Estado, previo permiso del Congreso del Estado. Tendrá preferencia para comprar dichos terrenos de donación el propio fraccionador y el precio de venta será el que resulte de un avalúo Bancario.

Si en la zonificación no se destina una superficie para fraccionamiento residencial, no se exigirá zona para escuela ni construcción de aulas. En caso de que hubiere zona residencial, a ésta se le dará el tratamiento de acuerdo con lo que se señala en los Artículos 32, 33, 34, 35, y 36 del presente Reglamento, según la clasificación en que queden considerados.

ARTICULO 48.- De los Fraccionamientos Tipo Granjas.

Se consideran Fraccionamiento Tipo Granjas, los que además de alojar casas habitaciones (sic), los lotes son suficientemente grandes para destinarlos al desarrollo de actividades agropecuarias, tales como siembra de hortalizas, árboles frutales, plantas avícolas, colmenas, criaderos de cerdos, engordas de ganado y otros y que se ajuste a lo que para el caso estén establecidas por la secretaría de Agricultura y ganadería y la Dirección General de Agricultura y Ganadería del Estado.

En lo que respecta a las dimensiones de los elementos de este tipo de fraccionamientos, y las especificaciones a que deben ajustarse, serán a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, con opinión de la Dirección General de Agricultura y Ganadería del Estado.

Como donación al Gobierno del Estado se dejará un 10% de la superficie vendible.

De acuerdo con la población escolar que se calcula para el fraccionamiento, el fraccionador estará obligado a dejar una zona para escuelas y por su cuenta construirá las aulas escolares que se necesiten para atender este servicio.

En el permiso correspondiente se le señalarán los servicios públicos que deben instalarse o las condiciones en que se venderán los predios y las obligaciones de los adquirentes de los mismos.

La operación y mantenimiento de la escuela correrá por cuenta del Gobierno del Estado.

CAPITULO III

LICENCIAS

ARTICULO 49.- De la Solicitud.

Toda autorización de fraccionamiento deberá ser solicitada por la persona física o moral que tenga derecho de propiedad del predio objeto del fraccionamiento. En tal virtud, no se aceptará ninguna solicitud que no vaya acompañada de los títulos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad

ARTICULO 50.- De la personalidad.

Cuando el propietario solicitante no comparezca por sí, su representante deberá acreditar legalmente su personalidad.

ARTICULO 51.- Del deslinde catastral.

La solicitud del fraccionamiento deberá acompañarse de la constancia de deslinde catastral del terreno objeto del fraccionamiento o de la constancia de apeo y deslinde judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad; esta última, solo se aceptará en los casos en que no este catastrada la zona en que estuvieren los terrenos por fraccionar.

ARTICULO 52.- De las características del deslinde catastral.

En el caso del deslinde catastral, deberá acompañarse:

I.- El Plano Oficial Catastral en el que se anoten:

- a.- El cuartel o delegación.
- b.- Acta o actas.
- c.- Sección o secciones.
- d.- Artículo o artículos.
- e.- Superficie del Artículo o de los Artículos.
- f.- Colindancias perimetrales.

g.- Acotaciones de linderos tomados en el terreno.

h.- Angulos interiores del polígono o de los polígonos del deslinde catastral correspondiente a cada uno de los vértices.

i.- Inscripción de propietario o de los propietarios, y

II.- La demarcación en el terreno de los linderos de los predios que se proyecte fraccionar, con indicación del amojonamiento de los vértices.

ARTICULO 53.- De las características del apeo y deslinde judicial.

En caso de apeo y deslinde judicial deberá acompañarse:

I.- Plano que contenga:

a.- Cuartel o Delegación

b.- Superficie del terreno o de los terrenos.

c.- Colindancias perimetrales.

d.- Acotaciones de linderos tomados en el terreno.

e.- Angulos interiores del polígono o polígonos del deslinde, correspondientes a cada uno de los vértices.

f.- La demarcación en el terreno del predio que se propone fraccionar, la cual deberá concordar con la descripción de dicho predio contenida en el acta de apeo y deslinde; con indicación del amojonamiento de los vértices. Este plano deberá estar autorizado por perito con título legalmente reconocido y registrado en la Dirección de Profesiones del Estado.

ARTICULO 54.- De los documentos.

El solicitante deberá presentar por duplicado, en copias del Plano Oficial de la Ciudad o zona de que se trate o del apeo y deslinde judicial, el proyecto de fraccionamiento que solicite, con anotación de la orientación y anchura de las calles, trazos de manzanas y su lotificación indicando dimensiones de las manzanas y lotes. Deberá presentar también una memoria descriptiva del proyecto, en la cual se hagan constar los datos que sirven para precisarlo como son:

I.- Superficie total del terreno.

II.- Superficie destinada a vías públicas.

III.- Superficie de parques y jardines.

IV.- Superficie de escuelas.

V.- Superficie total que debe cederse al Gobierno del Estado, de acuerdo con las disposiciones del presente Reglamento en lo que respecta a donación según el tipo de fraccionamiento de que se trate.

VI.- Zonificación del fraccionamiento con especificación del uso o usos a que se vayan a destinar las distintas zonas en que se considere necesario dividir los terrenos por fraccionar.

VII.- Datos generales sobre la forma en que se proyecta el abastecimiento de agua, calidad de la misma y saneamiento de los terrenos por fraccionar, en la inteligencia de que no tratándose de fraccionamientos de tipo campestre o zonas de reserva, se prohíbe el establecimiento de fosas sépticas en fraccionamientos comprendidos dentro de los límites urbanos.

VIII.- Plano de conjunto de la zona donde esté ubicado el fraccionamiento, en la que aparezcan las calles existentes en dicha zona.

IX.- Antes de presentar proyectos definitivos, el fraccionador deberá informarse en la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, del criterio que deberá tenerse para el proyecto y que éste se ajuste a lo que se establece en el Plan Regulador de la Ciudad de que se trate y a lo que se establece en lo que corresponde a los servicios de agua potable y alcantarillado de parte de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos.

ARTICULO 55.- Del destino de la solicitud.

El fraccionador deberá presentar la solicitud del fraccionamiento dirigida al Ejecutivo del Estado por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 56.- De la revisión.

Una vez recibida la solicitud, se pasará a estudio a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, la que por conducto de su oficina competente aceptará o modificará el proyecto de fraccionamiento, de acuerdo con los planos existentes de zonificación y de planificación de la zona en donde se encuentren ubicados los terrenos por fraccionar. Dicha Dirección, al resolver, tomará en cuenta las disposiciones que sobre el particular establece el Código Sanitario y la Ley que Reglamenta el Servicio de Agua Potable en el Estado de Baja California.

ARTICULO 57.- De los tiempos para resolver.

La resolución de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, se dará a conocer al solicitante dentro de un lapso no mayor de sesenta días, siguientes a la fecha en que se presente la solicitud para que la acepte o la objete de acuerdo con sus puntos de vista, hasta lograr así definir el proyecto, pasándose al propietario del fraccionamiento para su aceptación. Tanto la autorización como la aceptación anteriores, deberán consignarse en dos copias en papel calca en las que se vacíen los trazos del plano oficial catastral o del apeo y deslinde judicial, una de las cuales quedará en el archivo de la Dirección y otra será devuelta al interesado.

ARTICULO 58.- De los proyectos de las obras de urbanización.

Aprobado el proyecto de fraccionamiento, se remitirá una copia del mismo a cada una de las oficinas o empresas del Gobierno del Estado y Municipio, que tengan a su cargo los servicios de saneamiento, provisión de agua potable, pavimentos y banquetas, alumbrado público, parques, jardines y nomenclatura, para que cada una de ellas prepare el proyecto del presupuesto y especificaciones de las obras respectivas que deben ser efectuadas en el fraccionamiento autorizado. En caso (sic) de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por zonas o fracciones, deberá manifestarlo así en forma explícita, con objeto de que las distintas oficinas que tienen a su cargo los servicios públicos mencionados preparen solamente los presupuestos correspondientes a las obras que vayan a efectuarse en las zonas o fracciones propuestas por el fraccionador para su desarrollo inmediato.

El fraccionador tendrá derecho de acudir a cada una de las oficinas citadas y ser oído al exponer sus puntos de vista.

ARTICULO 59.- De la ejecución de las obras de urbanización.

El fraccionador tendrá derecho de acudir a cada una de las oficinas citadas y ser oído al exponer sus puntos de vista.

ARTICULO 59 (SIC).- De la ejecución de las obras de urbanización.

El fraccionador deberá ejecutar por su cuenta las obras de urbanización del fraccionamiento de las zonas autorizadas, dentro de un plazo de dos años, salvo caso de fuerza mayor y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para que ésta ordene la supervisión de los mismos.

ARTICULO 60.- Del trazo y conservación de los vértices.

El fraccionador hará por su cuenta el trazo de los ejes de las vías públicas comprendidas dentro del fraccionamiento, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de todas las mojoneras, incluyendo las del deslinde del terreno.

ARTICULO 61.- De la verificación de los trazos.

Para una mejor realización de los fraccionamientos, el fraccionador avisará a la Dirección General de Obras y Strvicios (sic) Públicos del Estado, para que ésta verifique que los trazos que se hayan llevado a cabo correspondan con exactitud al proyecto del fraccionamiento aprobado y que la situación de las mojoneras correspondientes es la correcta, extendiendo la constancia respectiva, de acuerdo con el plano oficial del fraccionamiento, en el que deberán aparecer:

- a.- Los trazos de los ejes de vías públicas; ligados geoméricamente con los linderos del terreno objeto del fraccionamiento.
- b.- Los ángulos de intersección de los ejes.
- c.- Las distancias entre el cruzamiento de los ejes.
- d.- Los anchos de las vías públicas.
- e.- Las manzanas o lotes cedidos al Gobierno del Estado de acuerdo con las disposiciones relativas de este Ordenamiento.
- f.- Los nombres y superficies de las vías públicas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 62.- Para la realización de todo tipo de fraccionamientos en el Estado, se requiere autorización previa que será otorgada por el Ejecutivo del Estado o por la autoridad municipal correspondiente, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia.

La autorización surtirá sus efectos a los ocho días hábiles, contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, siempre que no haya sido impugnado por el fraccionador en cuyo caso se entenderá que acepta en sus términos la autorización así como las obligaciones en él establecidas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 63.- Se dejará sin efecto autorización de un fraccionamiento si lleva a cabo contratos de promesa de venta o vende a terceros, sin que haya realizado las obras de urbanización y se haya formalizado las entregas de las áreas de donación correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 64.- No se otorgará autorización de edificación de ningún fraccionamiento, si no hasta que el fraccionador haya realizado las obras de urbanización a que se haya obligado.

ARTICULO 65.- De la condición de pago para otorgar permisos.

La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado no otorgará licencias para la construcción de casa alguna en fraccionamiento autorizado, si los interesados no comprueban haber pagado al fraccionador o tenido algún arreglo con éste respecto de las obras de urbanización que les beneficie.

Si se ejecutan obras sin éstas licencias, la citada Dirección ordenará su inmediata suspensión.

ARTICULO 66.- Del desarrollo de los fraccionamientos.

Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten las obras de urbanización por zonas, deberá empezarse la construcción por las contiguas a la parte de la Ciudad ya urbanizada o a otros fraccionamientos igualmente urbanizados y continuarse por zonas completas y contiguas. Para los fines de este Artículo, se considera como zona mínima una manzana completa, esto es el conjunto de las calles que limitan totalmente una extensión ininterrumpida.

ARTICULO 67.- De las calles.

No se permitirá la existencia de calles cerradas o de calles privadas, sino por excepción y sólo en casos en que las condiciones físicas del predio por fraccionar lo requiera. En este caso se aceptará la calle cerrada siempre que en su extremo se establezca un retorno con diámetro adecuado.

ARTICULO 68.- De la liga de los fraccionamientos.

Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos sea necesario abrir calles a través de terrenos que no formen parte del terreno por fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Gobierno del Estado considerará la obra como de utilidad pública y gestionará la expropiación a expensas del fraccionador, de las superficies necesarias para dichas calles, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas por completo.

ARTICULO 69.- Del uso del beneficio de la expropiación.

El propietario o propietarios de los terrenos que fueron expropiados en el caso del Artículo anterior, estarán obligados, si llegaren a fraccionar o a ejecutar edificaciones con frente a las calles así formadas, a reintegrar el valor pagado por

concepto de dicha expropiación y a cubrir, además, el costo de las obras de urbanización ejecutadas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 70.- Las superficies donables en favor de los Municipios o del Gobierno del Estado, no podrán ser inferiores a los porcentajes que el presente reglamento señala; asimismo dichas áreas deberán ser las que la autoridad respectiva señale.

Para los efectos del cálculo de las superficies de donación, se entiende por superficie vendible la que resulte de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar, las destinadas a vías públicas, a jardines, a áreas para escuelas, y a superficies de donación.

ARTICULO 71.- De la enajenación de la superficie de donación.

Al aceptar el Gobierno del Estado la donación a que se refiere el Artículo anterior, se definirá si se destina a algún servicio público o bien se prefiere enajenarla.

Para su enajenación a cualquier título, se requerirá de la anuencia del Congreso del Estado.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 72.- En el acuerdo de autorización de un fraccionamiento, se identificarán las superficies correspondientes a los porcentajes de donación a que se refiere el presente reglamento.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 73.- De fraccionamientos dentro de otros fraccionamientos.

En el caso de nuevos fraccionamientos que pretendan ejecutarse dentro de otros que hayan sido establecidos y autorizados con anterioridad y que hubieren satisfecho la obligación de donar terrenos para servicios públicos de conformidad con las Leyes y reglamentos o disposiciones vigentes en la fecha de su iniciación o de acuerdo con los contratos celebrados con la autoridad competente no serán obligados a hacer la donación a que se refiere el Artículo 70 y demás de este Ordenamiento.

ARTICULO 74.- De la nulidad del trámite.

En caso de que el fraccionador no constituya la garantía que se establece en el presente Reglamento, dentro del plazo que en el mismo se establece, quedará sin efecto todos los trámites que se hayan efectuado con relación al fraccionamiento respectivo, sin perjuicio de lo dispuesto a la forma que se establece para la liquidación respectiva y la devolución de los saldos que le correspondan al solicitante del fraccionamiento.

ARTICULO 75.- De las modificaciones de las dimensiones autorizadas.

El Gobierno del Estado, por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, exigirá que en los contratos o escrituras de compra-venta de lotes de fraccionamientos autorizados, se incluyan cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores de dichos lotes, que éstos no se dividirán en dimensiones menores que las mínimas autorizadas, que los mismos se destinen a los fines y usos para los cuales hayan sido aprobado el fraccionamiento y que en los fraccionamientos de tipo campestre no podrá construirse en más de un veinte por ciento de la superficie total del lote, salvo que las construcciones se destinen a usos industriales relacionados con los aspectos agropecuarios.

ARTICULO 76.- De la iniciación de las obras.

El fraccionador no podrá iniciar las obras de urbanización en los terrenos por fraccionar, hasta que se le haya autorizado y recibido los trazos de planificación del fraccionamiento, haya otorgado la fianza, fideicomiso o constituido el depósito que garantice la ejecución de dichas obras; cubierto la supervisión, entregado las superficies de donación y pagado las cantidades que señalen en cada caso las Leyes relativas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 77.- Todos los gastos que se hagan por la entrega de las áreas donables serán por cuenta del fraccionador.

ARTICULO 78.- De las Colonias Populares.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

De acuerdo con lo que señala el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, se declara de utilidad pública la creación de colonias populares y éstas se ajustarán en lo que para el caso establece el presente reglamento.

CAPITULO IV

URBANIZACION

ARTICULO 80 (SIC).- Definición.

Para efectos del presente Reglamento se considera el término URBANIZACION, a todas las fases (sic) tanto técnicas como de realización práctica de todas las obras que se ejecuten en un fraccionamiento, tales como los levantamientos topográficos, los proyectos de zonificación, de vialidad, de obras de saneamiento,

de abastecimiento y distribución de agua potable, alumbrado público y otros y la ejecución de las obras ajustadas a los proyectos correspondientes.

ARTICULO 81.- De las obras de urbanización.

La calidad y ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos se ajustarán a lo que para el caso establecen los Proyectos Tipos de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Normas y Especificaciones de Urbanización de la propia Dirección.

ARTICULO 82.- De las Normas.

Forman parte del presente Reglamento, las Normas y Especificaciones de Urbanización de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

ARTICULO 83.- De las Especificaciones.

Forman parte del presente Reglamento, las Normas y Especificaciones de Urbanización de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

ARTICULO 84.- De los Proyectos Tipo.

Forman parte del presente Reglamento, los Proyectos Tipo de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

ARTICULO 85.- Aprobación de los proyectos.

Corresponde a la Dirección General de obras y Servicios Públicos del Estado la aprobación de los proyectos de las obras de urbanización de todos los fraccionamientos que se autoricen en el Estado.

En lo relativo a las obras de agua potable y saneamiento se requerirá la opinión de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos del Municipio de que se trate.

ARTICULO 86.- De la vigilancia de las obras.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado o a sus dependencias en los diferentes Municipios, la vigilancia de que las obras autorizadas en los fraccionamientos se ajusten en todas sus partes a los proyectos autorizados.

En lo que respecta a los sistemas de agua potable y alcantarillado corresponde a las Comisiones Estatales de Servicios Públicos vigilar de su buena ejecución.

ARTICULO 87.- De la recepción de las obras.

Cuando el fraccionador considere que alguna obra ha quedado concluida, puede solicitar de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos que ésta sea recibida. La Dirección o las Comisiones las podrán recibir para su operación, siempre y cuando éstas formen parte de un sistema o circuito completo y que la zona beneficiada se encuentra edificada en un mínimo del 65% de los lotes urbanizados.

Si el permiso del fraccionamiento se otorgó para su desarrollo total, se puede recibir éste cuando tenga una ocupación del 55% y que los causantes de los servicios suscriban los convenios respectivos con el Gobierno del Estado o las Comisiones de Servicios Públicos.

CAPITULO V

ZONIFICACION

ARTICULO 88.- Generalidades.

Todo fraccionamiento que se realice en una superficie de terreno mayor de diez hectáreas, el fraccionador estará obligado a presentar su proyecto de zonificación y ésta se ajustará a lo que en Artículos anteriores se estableció para cada clasificación de tipo de fraccionamiento.

En fraccionamientos con superficies inferiores a diez hectáreas, la superficie de donación será del 15% y lo que corresponda al costo de construcción de escuela según el cálculo que se haga, será enterado en efectivo a la Tesorería General del Estado.

ARTICULO 89.- De la superficie total.

Ya sea un solo predio o varios, con un sólo propietario o varios, pueden juntarse para destinarlos a la construcción de un fraccionamiento, en cuyo caso y para los efectos de estudios y proyectos se considerará una sola superficie y la zonificación será en función de la superficie total y no de cada predio en particular.

Para el trámite del permiso de fraccionamiento, todos los propietarios nombrarán a una sola persona para que se encargue del trámite y los represente, para lo cual todos y cada uno de ellos le darán poder notarial que lo acredite como tal.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 90.- Las áreas donables destinadas a vías públicas, podrán ser entregadas mediante documento privado.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 91.- Las superficies donables destinadas para áreas verdes no podrán ser inferiores a los porcentajes que señala este reglamento, su construcción o conservación serán a cargo del fraccionador, hasta el momento en que el fraccionamiento sea recibido por la autoridad correspondiente, éstas donaciones se podrán hacer mediante documento privado.

Los camellones enjardinados de las calles o avenidas; para efectos de donación no se considerarán como parques y jardines, salvo que éstos tengan un ancho mayor de 8.00 metros.

El proyecto de las obras de los parques y jardines, formarán parte del conjunto de los demás proyectos de obras de urbanización.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 92.- Todos los fraccionamientos destinarán, dentro de su zonificación áreas suficientes, a juicio de la autoridad correspondiente, para construir en ellas aquellas instalaciones que se requieran para atender servicios públicos especiales, su donación podrá efectuarse en favor de la autoridad pública mediante documento privado.

ARTICULO 93.- De las áreas para escuelas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

La superficie destinada para escuela se señalará con toda claridad en los planos del fraccionamiento y su entrega en favor del Gobierno del Estado se podrá hacer en documento privado, mismo que deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

Previo a la aprobación de los planos o proyectos, así como del acuerdo de autorización de un fraccionamiento, se deberá solicitar por escrito la opinión de la Oficialía Mayor de Gobierno, para determinar la ubicación de la superficie de acuerdo a las necesidades educativas.

(REFORMADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

ARTICULO 94.- Las superficies de donación que correspondan en favor del Gobierno del Estado o de los Municipios de acuerdo a los porcentajes que este reglamento señala, serán indicadas claramente en los planos correspondientes, y su entrega en favor de dichas entidades públicas se podrá efectuar mediante documento privado.

ARTICULO 95.- De la superficie destinada al Comercio.

De acuerdo con el proyecto de zonificación del fraccionamiento autorizado y a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, se establecerá la superficie que deba destinarse a zona comercial y el fraccionador se compromete

a establecer en los contratos de compra-venta respectivos que el comprador se obligue a respetar el uso a que se ha destinado.

CAPITULO VI

CONDICIONES LEGALES

ARTICULO 96.- Generalidades.

Todas las personas físicas o morales, que soliciten licencia para llevar a cabo fraccionamientos deberán cumplir las disposiciones que se señalan en el presente Reglamento.

ARTICULO 97.- De la Dirección General de Catastro.

Con la solicitud del permiso del fraccionamiento, el fraccionador deberá presentar un certificado de que el predio se encuentra registrado a su nombre en la Dirección General de Catastro y que las características del predio corresponden a lo que se describe en la escritura pública del mismo, así mismo presentará un deslinde catastral o bien un deslinde judicial.

Junto con los documentos anteriores deberá presentar un certificado de Libertad de Gravámenes.

ARTICULO 98.- Del Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Adjuntará un certificado de inscripción del predio por fraccionar y que no pesan sobre él gravámenes o hipotecas.

ARTICULO 99.- De las Notarías Públicas.

A la solicitud del permiso de fraccionamiento, el fraccionador deberá presentar testimonios de las escrituras de propiedad del terreno por fraccionar.

No se permitirán operaciones de traslación de dominio, ni se autorizará su inscripción en las Notarías Públicas del Estado, hasta en tanto no se autorice el fraccionamiento y se hayan cumplido con los requisitos que establece el presente Reglamento.

ARTICULO 100.- De la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

A solicitud del fraccionador, la Dirección General de obras y Servicios Públicos del Estado, notificará; a todas las oficinas que de acuerdo con el presente Reglamento intervienen en lo relativo a los fraccionamientos que se han llenado los requisitos

exigidos para el caso, para que se hagan en todas ellas los registros correspondientes.

ARTICULO 101.- De la Tesorería General del Estado.

Para otorgar el permiso de fraccionamiento, el fraccionador deberá presentar de la Tesorería General del Gobierno o de sus Recaudaciones, un certificado de Libertad de Gravámenes o constancia de que los gravámenes se encuentran debidamente contenidos y garantizados.

Así mismo deberán pagar todo lo relativo a los derechos que se señalan en la Ley de Ingresos del Estado previa a la publicación del Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 102.- De las Comisiones Estatales de Servicios Públicos.

Para autorizar un fraccionamiento, el fraccionador deberá recabar de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos los siguientes documentos:

a.- Opinión sobre el abastecimiento permanente de agua potable y la posibilidad de conexión al sistema de alcantarillado de aguas negras.

b.- Planos aprobados de los sistemas de distribución de agua potable y alcantarillado de aguas negras.

c.- Copia del convenio que haya celebrado para el pago de los derechos de conexión a los sistemas de agua potable y alcantarillado de aguas negras.

d.- En caso de que no se puedan atender estos servicios ligados a los que existen en la Ciudad, presentar, con aprobación de las Comisiones, la solución más conveniente aunque sea con carácter provisional y el compromiso del fraccionador o de los compradores de lotes, para cuando se pueda resolver en forma definitiva se hagan cargo de los gastos que origine la solución definitiva.

ARTICULO 103.- De Bienes Raíces del Estado de Baja California.

Con excepción de la planeación, en lo que respecta a Colonias Populares, la empresa del Gobierno, Bienes Raíces del Estado de Baja California, tendrá que acogerse para la venta de los lotes de los fraccionamientos a lo que se establece en el presente Reglamento.

La planeación de las Colonias Populares corresponde a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 104.- De los depósitos para garantizar el pago de costos de estudios.

El fraccionador deberá constituir en la Tesorería General del Estado un depósito por concepto de costo de los proyectos de las obras de urbanización de que se trate, cuyo monto será del uno por ciento del valor aproximado de los presupuestos respectivos para el caso de fraccionamientos o zonas con superficie hasta cuatro hectáreas y del medio por ciento de dicho valor para fraccionamientos o zonas de más de cuatro hectáreas. Este depósito será devuelto o se aplicará a cuenta de supervisión cuando el interesado haya otorgado la garantía de realización de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 105 o quedará a favor del Gobierno del Estado, tan pronto como termine el plazo fijado para otorgar la garantía de ejecución de las obras de urbanización a que dicho Artículo se refiere sin que dicha garantía haya sido constituida, salvo caso de fuerza mayor debidamente comprobada, a juicio del Gobernador del Estado.

ARTICULO 105.- Garantía para la realización de las obras de urbanización.

Definidos los proyectos y presupuesto de las obras de urbanización, el fraccionador otorgará garantía de la realización de dichas obras por el monto de ellas, que quedará a juicio del Gobierno la forma y las condiciones en que deben establecer tal garantía.

ARTICULO 106.- De la conservación de las obras.

El fraccionador otorgará fianza por la cantidad que fije la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, para garantizar la conservación de las obras de urbanización, por el tiempo que las dependencias lo señalen, a fin de que cuando se haga la recepción oficial de los fraccionamientos, éstas se encuentren en perfecto estado de uso.

ARTICULO 107.- De los gastos de supervisión.

El fraccionador deberá cubrir en la Tesorería General del Estado la cantidad que de común acuerdo con la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado se le fije por concepto de gastos de supervisión de las obras de urbanización que se ejecuten en el fraccionamiento de que se trate.

ARTICULO 108.- De las informaciones a las Dependencias.

Al otorgarse la garantía a que se refiere el Artículo 105 y llenarse los demás requisitos previos a la autorización de un fraccionamiento, se remitirá una copia del plano aprobado a cada una de las oficinas siguientes: Dirección General de Catastro, Tesorería General del Estado, Comisiones Estatales de Servicios Públicos, Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio y tan pronto como se reciba de conformidad un fraccionamiento o zona, la Dirección General de Obras y Servicios Públicos comunicará a la Dirección General de Catastro la modalidad que haya sufrido la propiedad fraccionada para efecto de las mutaciones geométricas del caso, enviando la siguiente documentación:

a.- Plano Oficial del fraccionamiento.

b.- Copia de los documentos que se remitan a la Oficina encargada de tramitar la legalización de la entrega de las calles al Gobierno del Estado.

ARTICULO 109.- De la información a los Notarios Públicos.

Los Notarios Públicos exigirán como requisito indispensable para autorizar una operación de compra-venta de lotes de fraccionamientos que el vendedor compruebe haber cumplido por lo que hace a su fraccionamiento con los requisitos exigidos por este Reglamento, mediante constancia que expedirá la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

ARTICULO 110.- Del registro en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio no registrará ninguna operación de compra-venta de lotes de fraccionamientos, que se hagan constar en contratos privados, si no se comprueba ante la Autoridad que intervenga en la ratificación de firmas, que los propietarios fraccionadores han llenado los requisitos que establece este Reglamento, exhibiendo la constancia que sobre el particular expida la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, la que deberá transcribirse íntegra en el acta de ratificación. Igualmente no registrará los testimonios de las escrituras públicas de compra-venta de lotes hechos en fraccionamientos, si no llevan inserta la constancia mencionada expedida por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos. Este requisito sólo será necesario en las ventas hechas de primera mano.

CAPITULO VII

DESARROLLO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 111.- De las etapas de construcción.

Los fraccionamientos se podrán llevar a cabo por etapas y para el caso se señalarán estas previamente en los planos y se dejarán establecidas en la autorización del fraccionamiento.

ARTICULO 112.- De los plazos de construcción.

El fraccionador deberá presentar un programa de ejecución de obras en el que se señalarán las etapas de construcción el cual se discutirá y se aprobará en su caso por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Los cambios al programa autorizado serán sólo por escrito y previos a la ejecución de las obras.

ARTICULO 113.- De la terminación de las etapas autorizadas.

Conforme se vaya terminando las etapas de que habla el Artículo anterior, el fraccionador deberá avisar a la Dirección de Obras Públicas, para que ésta haga la inspección ocular respectiva y verifique que se realizaron de acuerdo con los proyectos autorizados. De la inspección de las observaciones se dejará constancia mediante la formulación de las actas respectivas que servirán posteriormente como documentos al ser recibido el fraccionamiento por el Gobierno del Estado.

ARTICULO 114.- De la recepción por etapas.

Cuando las etapas hayan sido concluidas y las obras de urbanización aprobadas y se haya cumplido el porcentaje de ocupación señalado, el Gobierno del Estado podrá recibir las zonas concluidas y desde ese momento será por cuenta del Gobierno o de las empresas que atienden los diferentes servicios públicos la atención de los mismos.

ARTICULO 115.- De las edificaciones.

No se permitirá la construcción de casas o edificios dentro de un fraccionamiento, hasta que éste no cuente con las obras de urbanización que se hayan requerido de acuerdo con la autorización.

Se exceptúan de esta condición cuando se construyan núcleos habitacionales de viviendas de interés social o de viviendas de interés social (sic) o de viviendas populares; pero no se permitirá su venta y ocupación hasta que se completen las obras de urbanización.

ARTICULO 116.- De la recepción final.

Cuando el permiso de fraccionamiento haya sido concedido para su ejecución total, se recibirá cuando se hayan cumplido los porcentajes de ocupación, mientras tanto todos los servicios y el mantenimiento y conservación de los mismos correrán por cuenta del fraccionador. La Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y las Comisiones Estatales de Servicios Públicos, vigilarán que éstos se atiendan debidamente. La recepción final se hará mediante el levantamiento del acta respectiva y se notificará de lo actuado a todas las dependencias y empresas oficiales, señalando a cada una de ellas lo que les corresponda para que atiendan los servicios públicos que se reciban.

ARTICULO 117.- De las modificaciones.

En caso de que el fraccionador modifique sin la autorización del Gobierno del Estado el proyecto del fraccionamiento aprobado, estará obligado a rehacer a su costa todas las obras de urbanización y planificación ejecutadas indebidamente, para sujetarlas a dicho proyecto autorizado.

ARTICULO 118.- De la ejecución de las obras por parte del Gobierno del Estado.

Si el fraccionador no ejecuta las obras de urbanización en el fraccionamiento o en las zonas autorizadas dentro del plazo que al efecto se estipule, el Gobierno del Estado las llevará a cabo con cargo a la garantía que se le haya exigido al fraccionador.

(REFORMADO, P.O. 10 DE JULIO DE 1978)

ARTICULO 119.- De las relotificaciones.

Compete a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado la planeación y aprobación de las modificaciones a los lotes de manzanas de Fraccionamiento autorizados, siempre y cuando:

- a).- No se altere la localización de vías públicas.
- b).- No se altere la forma de las manzanas disminuyendo el área de vías públicas.
- c).- No se modifique el uso de la tierra en áreas de uso común.
- d).- Todos y cada uno de los nuevos lotes queden con los servicios urbanos en forma individual.
- e).- El fraccionador no haya transmitido la propiedad de los lotes que se pretenda modificar.
- f).- Todos los nuevos lotes cuenten con accesos libres a las vías públicas.

Las servidumbres de paso o estacionamientos que en su caso se establezcan, serán entregados en copropiedad para su conservación a los compradores de los lotes que beneficien.

De requerirse la apertura de nuevas calles, la superficie destinada a ese fin será donada a favor del Gobierno del Estado.

Una vez aprobada la nueva lotificación, se notificará a la Secretaría de Finanzas, Dirección de Catastro, Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Comisiones Estatales de Servicios Públicos y a las Notarías Públicas.

CAPITULO VIII

DE LAS RESCISIONES

ARTICULO 120.- Generalidades.

De acuerdo con lo que se establece en los siguientes Artículos, el Gobierno del Estado, está facultado para rescindir los permisos de los fraccionamientos cuando éstos no cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento. El fraccionador tendrá el derecho de ser notificado y oído antes de que se determine la rescisión del permiso.

ARTICULO 121.- De las rescisiones voluntarias.

Cuando el solicitante de un permiso de fraccionamiento no pueda llevar a cabo el mismo por motivos justificados, podrá solicitar la rescisión del mismo, la que le será concedida por el Gobierno, siempre y cuando el terreno por fraccionar se encuentre en las mismas y exactas condiciones en que se encontraba al conceder el permiso para fraccionarlo. Para tal caso se firmará un convenio entre el Gobierno y el dueño del predio y se notificará a todas las autoridades competentes a fin de que cancelen todo lo actuado y se restituyan al patrimonio del interesado todos los derechos de las donaciones que se hubieren realizado.

Todos los gastos que se hubieren hecho en revisiones de proyectos y supervisiones y los de trámite serán por cuenta del dueño o dueños del predio que se pretendió fraccionar, así como los que se tengan que hacer motivo de la traslación de dominio de las donaciones que se tengan que restituir.

ARTICULO 122.- De las traslaciones de dominio.

En el caso de que el dueño de un terreno al que habiéndosele autorizado la realización de un fraccionamiento obtare (sic) por rescindirlo voluntariamente y que habiendo entregado las donaciones que le corresponden por derecho de fraccionamiento y el Gobierno del Estado las hubiere ocupado o vendido, el Gobierno devolverá lo que en ese momento tuviere ocupado o comprometido, lo que se anotará en el convenio respectivo del que se trasladará conocimiento a las demás autoridades para que conozcan de la situación en que ha quedado el terreno que quedó sin fraccionar.

En el caso de que el mismo dueño decidiera volver a solicitar permiso para fraccionar, las áreas que se hubiere reservado el Gobierno en la fecha de la rescisión podrán ser computadas como parte de la donación que se exige. Si el terreno cambia de dueño y éste desea llevar a cabo un fraccionamiento, se considerará como si no se hubiere solicitado anteriormente ninguno y se le dará tratamiento de fraccionamiento nuevo y se sujetará en todas sus partes a lo que se establece en el presente Reglamento.

Si el dueño del terreno que hubiere solicitado permiso y se le hubiere concedido éste, en caso de haber hecho cualquier operación de compra-venta con un tercero o varios y pretendiera que se le rescindiera voluntariamente el permiso, se le concederá la rescisión siempre y cuando a su vez reintegre a los compradores de los lotes lo que hubiesen pagado por ellos y se tenga la conformidad de ellos mediante escritos debidamente legalizados.

ARTICULO 123.- De las rescisiones por incumplimiento de las disposiciones legales.

Cuando un fraccionador no cumpla con todas las disposiciones legales que tiene que satisfacer para llevar a cabo un fraccionamiento, previa investigación de lo mismo por parte de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, el Gobierno del Estado rescindiré el permiso otorgado y dictará las disposiciones necesarias para no perjudicar a terceros. Como es difícil prever este tipo de disposiciones, para cada caso en particular se hará un estudio y de acuerdo con él se dictarán las soluciones.

ARTICULO 124.- De las rescisiones por mala construcción de las obras autorizadas.

Cuando en un fraccionamiento autorizado, se estén llevando a cabo obras de urbanización y que su construcción no se apegue a lo estipulado, el Gobierno del Estado rescindiré el permiso concedido, que podrá volverse a conceder si el fraccionador corrige lo mal construido.

ARTICULO 125.- De las rescisiones por modificaciones sin autorización.

Es facultad del Gobierno del Estado rescindir un permiso a un fraccionamiento, si el fraccionador modifica sin permiso los elementos autorizados.

ARTICULO 126.- De las rescisiones por litigios.

Si una vez concedido un permiso de fraccionamiento se presentare un litigio en contra del fraccionador, el Gobierno del Estado rescindiré el permiso otorgado y corresponderá a las autoridades competentes lo que proceda.

ARTICULO 127.- De la rescisión por mal uso de la tierra.

Si el fraccionador destina a usos diferentes a los autorizados en la zonificación aprobada, será motivo de rescisión del permiso, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor y que se establecen en el presente Reglamento.

ARTICULO 128.- De las instalaciones peligrosas.

No se permitirán en los fraccionamientos residenciales ningún tipo de instalaciones que se consideren peligrosas a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos. La construcción de ellas será motivo de rescisión del permiso del fraccionamiento y de la sanción correspondiente.

ARTICULO 129.- De las Instalaciones Antisociales.

No se permitirán en los fraccionamientos residenciales instalaciones antisociales y que a juicio de las autoridades judiciales deban erradicarse. La construcción de ellas será motivo de rescisión del permiso del fraccionamiento y de la sanción correspondiente.

ARTICULO 130.- De las rescisiones por no terminar la construcción de las etapas en los plazos autorizados.

Si previamente el fraccionador no solicita ampliaciones o modificaciones para terminar las etapas de construcción autorizadas en el programa de obras, es facultad del Gobierno del Estado rescindir el permiso del fraccionamiento. En este caso con cargo a la garantía el Gobierno por cuenta del fraccionador terminará la etapa en que se encuentre el fraccionamiento, hasta en tanto no se ajusten los nuevos programas.

ARTICULO 131.- Rescisiones por quejas justificadas de los compradores.

Será motivo de rescisión del permiso de fraccionamiento si los compradores del mismo presentan quejas justificadas de incumplimiento por parte del fraccionador.

ARTICULO 132.- Rescisiones por no atender debidamente los servicios públicos.

Como en el permiso de un fraccionamiento queda señalada la obligación por parte del fraccionador de atender debidamente los servicios Públicos, si no lo hiciere, el Gobierno del Estado rescindiré el permiso respectivo y por cuenta y con fondos del fraccionador atenderá los mismos. Hasta en tanto no se normalice la situación el fraccionador no podrá seguir desarrollando el resto del fraccionamiento.

CAPITULO IX

REGULARIZACIONES

ARTICULO 133.- Fraccionamientos no autorizados.

Por medio del presente Reglamento, se autoriza a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, para convenir con los fraccionadores de fraccionamientos que se hayan llevado a cabo sin la autorización correspondiente, la regularización de los mismos, con el espíritu de proteger y corregir la situación irregular en que se

encuentren los terceros compradores perjudicados. Las condiciones del convenio será en los términos más cercanos a los requerimientos del tipo de fraccionamiento en que se clasifiquen de acuerdo con lo dispuesto en el presente Ordenamiento.

Para efecto de definición también, se consideran fraccionamientos cuando se lleven a cabo divisiones dentro de manzanas pertenecientes a un fraccionamiento que se hubiere establecido sin el permiso del Gobierno del Estado o que habiéndose autorizado, no se hayan llenado en el terreno por fraccionar las condiciones que la autoridad impuso al fraccionamiento original para su establecimiento.

De lo convenido se notificará a las dependencias correspondientes para su conocimiento y efectos consiguientes.

ARTICULO 134.- De las condiciones a que se sujetarán los fraccionamientos no autorizados.

En los casos de fraccionamientos en que se vendan lotes, se edifique, establezcan calles o se ejecuten obras de urbanización sin que previamente se haya solicitado el permiso correspondiente, tal como lo exige este Reglamento, o habiéndose desistido de la solicitud que se hubiere presentado, el Gobierno del Estado, al tener conocimiento de cualquiera de estas infracciones, ordenará la inmediata suspensión de las obras que estén realizando y se reservará el derecho de autorizar o no el fraccionamiento, procediéndose además, en cada caso, como se establece a continuación:

I.- En caso de que sea de autorizarse el fraccionamiento:

a.- Se fijará al interesado un plazo no mayor de diez días para que rinda un informe sobre las ventas de lotes que se hayan efectuado y sobre el estado en que se encuentren las obras de urbanización del fraccionamiento.

b.- El Gobierno del Estado hará del conocimiento del público, que el fraccionamiento de que se trata se ha llevado a cabo sin autorización oficial y que por consiguiente, las operaciones de compra-venta de lotes están afectadas a las consecuencias derivadas de las disposiciones de este Reglamento.

c.- Dentro del mismo plazo de quince días, debe el infractor solicitar la autorización de su fraccionamiento, presentando el proyecto respectivo, el que una vez aceptado en principio por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, será turnado a las Oficinas que tienen a su cargo los diferentes servicios públicos, para que cada una de ellas, dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha en que reciban el proyecto, presenten los presupuestos de las obras de urbanización correspondientes. Tan pronto como dicha Dirección reciba los presupuestos, fijará al interesado un plazo de diez días para que dentro de él,

presente el comprobante de haber cubierto la multa que se le señale de acuerdo con lo que para el caso establece el presente Reglamento.

Cumplidos los requisitos anteriores, la tramitación restante de la solicitud del propietario infractor se sujetará a las disposiciones de este Reglamento.

El infractor queda obligado a destruir por su cuenta, dentro del plazo que al efecto se le fije, aquellas obras que se hayan efectuado en el fraccionamiento y que el Gobierno considere inadecuadas o inaceptables, tanto por lo que hace a la planificación como por lo que respecta a la urbanización.

En caso de que dentro de los plazos señalados en el presente Artículo el infractor no cumpliera con lo que en el mismo dispone, el Gobierno procederá a formular los presupuestos de las obras de urbanización y planificación que estime necesario y cuyo monto, así como la multa que se ha hecho referencia serán cobrados al fraccionador por la Tesorería General del Estado mediante el procedimiento que marque la Ley a fin de que el propio Gobierno ejecute tales obras.

Si el infractor se niega a hacer las donaciones que se señalan en los Artículos respectivos de este Reglamento, se le aplicará una multa equivalente al valor del terreno que debe donarse, valor que será fijado por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

II.- En caso de que no sea de permitirse el establecimiento del fraccionamiento:

a.- Se hará del conocimiento del público en el mismo aviso a que es (sic) refiere el inciso "b" de la fracción anterior.

b.- Se impondrá al fraccionador una multa de acuerdo con lo que se señala en los Artículos respectivos del presente Reglamento.

c.- El fraccionador quedará obligado a destruir por su cuenta, dentro del plazo que se le fije, aquellas obras construidas sin la autorización que el Gobierno ha considerado inaceptables o inadecuadas, tanto por lo que hace a la planificación como la urbanización.

d.- Si el infractor no cumpliera con el inciso anterior y dentro del plazo que se le fije, el Gobierno procederá a destruir con cargo al propietario infractor, las obras de que se trata.

ARTICULO 135.- De terminación de las obras.

Cuando en su etapa final, el fraccionador no termine las obras programadas y motivo por lo cual perjudica a la Ciudad o a los compradores de los predios, el Gobierno del Estado, embargará los terrenos que no se hayan vendido y los

abonos que estén produciendo los ya convenidos y con estos fondos terminará las obras faltantes.

ARTICULO 136.- De las Colonias Populares construidas por particulares.

El solicitante de un fraccionamiento que se destine a la resolución de Colonias Populares, el Gobierno del Estado, podrá autorizar que se construya con los requerimientos de urbanización mínimos, siempre y cuando el fraccionador acepte que en el permiso se señale el precio a que deba vender dichos lotes, ya que este precio deberá ser de acuerdo con el tipo de obra y a la capacidad económica del adquirente.

ARTICULO 137.- De los derechos de regularización.

Independientemente de las multas que se fijan por las irregularidades que se señalan, en toda regularización de fraccionamientos, el Gobierno del Estado, cobrará a los fraccionadores infractores los gastos que originen las regularizaciones. Estos gastos serán a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y base de los convenios de regularización.

ARTICULO 138.- De la ampliación de las licencias.

Cuando por motivos justificados un fraccionamiento no puede desarrollarse dentro de los plazos programados, el fraccionador deberá solicitar con anticipación ampliaciones al programa autorizado.

ARTICULO 139.- De las prórrogas.

Si por motivos justificados el fraccionador no pudiere iniciar las obras del fraccionamiento en la fecha señalada, a solicitud del mismo se le podrá prorrogar el permiso y se ajustará a nuevos programas; pero el fraccionador se obliga a no realizar ninguna operación de compra-venta en ese tiempo.

Lo mismo se podrán conceder prórrogas para la terminación de los fraccionamientos, pero éstas deberán solicitarse con anticipación.

CAPITULO X

SANCIONES

ARTICULO 140.- Autoridad.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, calificar el monto de las multas o sanciones que correspondan a las infracciones que cometa un fraccionador.

El Ejecutivo del Estado se las señalará al infractor y será la Tesorería General del Estado a la que corresponda hacerlas efectivas.

ARTICULO 141.- De los montos de las sanciones.

El monto de las sanciones se ajustarán a lo siguiente:

a.- Por modificaciones sin autorización y que afecten sólo a la forma del fraccionamiento y se modifiquen las áreas señaladas en el permiso, se determinará la superficie correspondiente y se calcularán las nuevas áreas de donación, las que deberán compensarse al Gobierno. El monto de la infracción será igual al valor de las mismas de acuerdo con avalúos que elabore la Dirección de Catastro.

b.- Si las modificaciones afectan a las obras de urbanización aprobadas el monto de la multa será igual al costo de las obras de urbanización que tengan que reponerse y quedará a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos.

c.- Si se realizaren fraccionamientos sin autorización, el monto de la multa será igual al treinta y uno por ciento del valor total de los presupuestos de urbanización.

d.- Si se realizan obras de mala calidad y se hace necesaria su destrucción y reposición parcial total el monto de la multa será igual al valor de los presupuestos respectivos, para que el Gobierno esté en condiciones de poder rehacer las obras mencionadas.

e.- Si se realizan obras que no estén de acuerdo con las obras de urbanización aprobadas y se comprueba técnicamente que éstas no satisfacen los requerimientos del fraccionamiento, se fijará una multa igual al valor de los presupuestos que se determinen para corregir y rehacer las obras al ajustarlae (sic) al proyecto autorizado.

f.- Se podrán aplicar multas hasta del uno por ciento para infracciones menores y de un diez por ciento para infracciones mayores, las que quedarán a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y previo estudio justificado que se le enviará al Ejecutivo del Estado.

La base para la aplicación de los porcentajes será el valor de las obras de urbanización aprobadas.

ARTICULO 142.- De la forma de pago.

La forma de pago será de acuerdo con lo que establecen las Leyes de Hacienda e Ingresos respectivas, mediante convenios con la Tesorería General del Estado.

ARTICULO 143.- De las inconformidades.

El fraccionador podrá presentar por escrito su inconformidad directamente al Ejecutivo del Estado, quien resolverá sobre las mismas en un plazo que no exceda de treinta días hábiles a partir de la fecha en que se reciba el pliego de inconformidades.

Para el caso, el Gobernador del Estado pedirá informes a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado y a la Dirección General de Catastro.

ARTICULO 144.- De las garantías.

Junto con el pliego de inconformidad, deberá presentar constancia de garantía del monto de la infracción señalada y de acuerdo con lo que establece la Ley de Hacienda del Estado de Baja California.

ARTICULO 145.- De las sanciones administrativas.

Si las irregularidades en la ejecución de un fraccionamiento son imputables a los empleados del Gobierno, el Ejecutivo del Estado, aplicará a los responsables sanciones administrativas de acuerdo con la magnitud de la falta.

ARTICULO 146.- De las suspensiones temporales.

Independientemente de las sanciones que se señalen por el Gobernador del Estado, es facultad de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, dictar suspensiones temporales mientras se resuelve en definitiva cualquier problema que se suscite en un fraccionamiento y deberá avisar a los Notarios Públicos, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y a Catastro, para que en ese lapso no se autoricen operaciones de compra-venta del fraccionamiento de que se trate.

ARTICULO 147.- De otras infracciones.

Cualquier otra infracción a alguna de las disposiciones contenidas en este Reglamento, que no tenga sanción especial o expresamente señalada en el mismo, será castigada con multa de mil a cinco mil pesos a juicio del Gobernador del Estado, según la gravedad de la falta.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Reglamento entrará en vigor en la fecha de su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se deroga el Reglamento Sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Territorio Norte de la Baja California publicado en el Periódico Oficial del 30 de Marzo de 1951.

TERCERO.- Mientras se publican las Normas y Especificaciones de Urbanización de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado de Baja California, los proyectos de los fraccionamientos se ajustarán a lo que para el caso establecen las técnicas modernas más usuales y conocidas sobre la materia.

CUARTO.- Para el caso de los fraccionamientos existentes que no tienen permiso se les concede un plazo de un año a partir de la fecha de la publicación del presente Reglamento, para que soliciten su regularización, pasado ese tiempo se harán acreedores a las sanciones que para el caso se señalan.

(ADICIONADO, P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993)

QUINTO.- Cuando en las disposiciones del presente Reglamento se mencione: "Dirección General de Obras y Servicios Públicos"; y "Tesorería General del Estado"; debe entenderse que se refiere a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y Secretaría de Finanzas del Estado, respectivamente, quienes no obstante el cambio de denominación, desempeñan las atribuciones conferidas a aquellas.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

DADO en la Ciudad de Mexicali, Capital del Estado de Baja California, el día veinte y tres (sic) de enero de mil novecientos setenta y uno.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

ING. RAUL SANCHEZ DIAZ M.

(Firmado)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO (SIC).

DR. FEDERICO MARTINEZ MANAUTOU.

(Firmado)

EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS DEL ESTADO.

ING. MARIO AMAYA BRONDO.

(Firmado)

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO.

P.O. 10 DE JULIO DE 1978.

TERCERO.- Estas reformas entrarán en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado.

P.O. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991.

PRIMERO.- EL PRESENTE DECRETO ENTRARA EN VIGOR AL DIA SIGUIENTE DE SU PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL, ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

P.O. 26 DE NOVIEMBRE DE 1993.

ARTICULO PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente hábil, al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Los Fraccionamientos autorizados con anterioridad a la publicación del presente acuerdo y que no hayan formalizado la entrega de las áreas donables correspondientes, se podrán efectuar mediante documento privado.