

Legislación del Estado de Puebla

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA

ULTIMA REFORMA P.O.: 10 DE MARZO DE 1997.

Catalogación:

"LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA"

México: ACD, 2001 48 p.; 19 cm.

ISBN: 970 92639-5-1 (21)

Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- H. Congreso del Estado.- Puebla.

GUILLERMO MORALES BLUMENKRON, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de Puebla, a los habitantes del mismo sabed:

Que por la Secretaría del H. Congreso, se me ha dirigido el siguiente

DECRETO

EL H. XLV CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA,
APRUEBA LA SIGUIENTE:

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Es de interés Público el control por parte del Ejecutivo del Estado de todas las actividades relacionadas con el fraccionamiento de terrenos.

ARTICULO 2.- Se entiende por fraccionamiento toda participación de terrenos en los cuales se realicen obras de urbanización con el propósito de dividirlos en fracciones o lotes para su venta.

ARTICULO 3.- Se considera como fraccionamiento:

- I.- La división de terrenos, por particulares que constituyan conforme a esta Ley fraccionamientos no sancionados por Autoridad competentes, antes de la fecha de vigencia del presente ordenamiento.
- II.- La división de terrenos en lotes, cuando para dar acceso a éstos se formen calles, privadas o se constituyan servidumbres de paso.

ARTICULO 4.- Las actividades reguladas por este capítulo, sólo podrán realizarse mediante autorizaciones expresadas del Ejecutivo del Estado, previos los estudios, dictámenes y requisitos que al efecto se establezcan, otorgadas las garantías requeridas y enterados los pagos de los derechos correspondientes.

ARTICULO 5.- Los fraccionamientos se clasifican dentro de los siguientes tipos:

- I.- Habitaciones Urbanos, de Primera.
- II.- Habitacionales Urbanos de tipo-medio.
- III.- Habitacionales Urbanos de tipo popular.
- IV.- Habitacionales Campestres.
- V.- Campestres turísticos.
- VI.- Industriales.

ARTICULO 6.- Los fraccionamientos habitacionales serán destinados a la construcción de casas habitación de primera, de tipo medio o de tipo popular.

Podrá determinarse en ellos zonas destinadas a la erección de edificios de apartamentos, despachos o locales comerciales o de servicios, las que deberán ser aprobadas en el proyecto, sin que tales edificios puedan construirse fuera de dichas zonas predeterminadas.

ARTICULO 7.- Los fraccionamientos habitacionales de primera tendrán las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.
- II.- Se destinará a espacios libres, cuando menos 20% de la superficie de cada lote y la construcción deberá remeterse 6 metros del alineamiento a partir de segundo nivel, limitándose a tres niveles las edificaciones, salvo el caso de las zonas de edificios a que se refiere el artículo anterior.
- III.- Contarán con las obras mínimas de urbanización obligatorias siguientes:
 - a) Abastecimiento y red de agua potable con, toma domiciliaria dotada de medidor con las características que al respecto señala la oficina técnica municipal que corresponda, el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección General de obras Públicas del Estado a falta de aquellos.
 - b) Red de Alcantarillado y salida domiciliaria albañal con descarga de 15 centímetros como mínimo.
 - c) Alumbrado Público de vapor de mercurio sobre postes metálicos y redes de distribución eléctrica para uso público y domiciliario, oculta.

- d) Ductos de redes telefónicas.
- e) Red de Distribución de gas doméstico.
- f) Guarniciones y banquetas de concreto o de material durable y de fácil conservación.
- g) Pavimentación de concreto asfáltico de primera calidad.
- h) Arbolado de calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.
- i) Placas de nomenclatura de primera calidad, señalamientos de tránsito en los cruces de las calles conforme a lo que sobre el particular determinen las autoridades competentes según la materia.
- j) Paradas de autobuses y estacionamiento de vehículos en los Centros Comerciales.

ARTICULO 8.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio tendrán las características siguientes:

I.- Los lotes deberán tener un frente mínimo de 8 metros y una superficie cuando menos de 160 metros cuadrados.

II.- Se destinará a espacios libres una superficie no menor de 20% del de cada lote y la construcción se limitará a tres niveles, salvo el caso de las zonas de edificios a que se refiere el artículo 6.

III.- Las obras de urbanización que en seguida se mencionan que tendrán el carácter de obligatorias:

- a) Abastecimiento y red de agua potable con tomas domiciliarias dotada de medidores, con las características que señale la oficina Técnica Municipal, o el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección de obras Públicas del Estado a falta de aquellos.
- b) Red de alcantarillado y salida domiciliaria de albañal con descarga de un diámetro mínimo de 1.5 centímetros.
- c) Alumbrado Público mercurial sobre postes de concreto y red de distribución para uso domiciliario.
- d) Ductos de redes telefónicas
- e) Guarniciones y banquetas de concreto,
- f) Pavimentación asfáltica de primera calidad.
- g) Arbolado en calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

ARTICULO 9.- Los fraccionamientos habitacionales de tipo popular tendrán las características siguientes:

I.- Los lotes tendrán un frente mínimo de 6 metros y una superficie no menor de noventa metros cuadrados destinándose a espacio libre una superficie no menor del 20% de cada lote y la construcción se limitará a tres niveles, salvo el caso de las zonas de habitación vertical a que se refiere el artículo 6.

II.- Las obras de urbanización obligatoria que a continuación se mencionan:

- a) Abastecimiento y red de agua potable con toma domiciliaria dotada de medidor para agua, conforme a las características que señale la oficina Técnica Municipal que corresponda, el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección General de obras Públicas a falta de aquellos.
- b) Red de alcantarillado con salida de albañal con descarga domiciliaria de 15 centímetros como mínimo.
- c) Red de electrificación para uso doméstico.
- d) Alumbrado Público

- e) Guarniciones y banquetas.
 - f) Pavimento asfáltico económico o empedrado de las calles.
 - g) Arbolado en calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales
 - h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles,
- III.- Cuando los fraccionamientos de tipo popular sean desarrollados por los propios interesados en la construcción de su vivienda se sujetarán a los siguientes requisitos:
- a) Se organizarán y constituirán una persona jurídica o fideicomiso que no tenga fines de lucro, cuyo único objetivo sea el desarrollo del fraccionamiento con infraestructura y urbanización progresiva; para vivienda por autoconstrucción.
 - b) Sus integrantes deberán ser mayores de edad y no ser propietarios de un bien raíz que se destine a la vivienda y que esté localizado en el Municipio en el que se desarrollará el fraccionamiento.
 - c) Disponer de un proyecto ejecutivo del fraccionamiento, que comprenda el programa calendarizado de construcción de infraestructura, urbanización y vivienda, como requisitos para la obtención de la autorización de uso de suelo y servicios.

Las casas que se construyan en fraccionamientos de este tipo, y los lotes en que se edifiquen, quedarán incorporadas, sin formalidad alguna, al régimen jurídico del patrimonio de familia, siempre y cuando su valor en conjunto no llegue a tres mil días del salario mínimo general de la zona económica en que estén ubicados, sea el único inmueble de la propiedad del jefe de la familia y esté ocupado por ella. Solamente podrán ser embargadas o sujetas a juicio hipotecario, por deudas provenientes del pago de sus contribuciones o del precio del lote de terreno o de la construcción sobre él edificada.

ARTICULO 10.- Los fraccionamientos habitacionales campestres son aquellos que se encuentran localizados fuera del perímetro urbano que para las poblaciones del Estado señale la Tesorería General del Estado para los efectos del Impuesto Predial o el Plan Regulador, en caso de existir éste, erigidos para centros habitacionales, aún cuando podrán ser destinados a explotación agropecuaria siempre que reúnan las condiciones específicas, que impone el código sanitario.

ARTICULO 11.- Los fraccionamientos habitacionales campestres tendrán las características siguientes:

- I.- El frente mínimo de los lotes será de 20 metros y la superficie total no menor de 800 metros cuadrados.
- II.- Se destinará a espacios libres, cuando menos el 60% de la superficie de los lotes y las construcciones deberán remeterse 6 metros del alineamiento.
- III.- Deberán contar, cuando menos con las obras de urbanización siguientes:
 - a) Abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria dotada de medidor conforme a las características que señale la oficina Técnica Municipal que corresponda, el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema o la Dirección General de obras Públicas del Estado en caso de no existir aquellos.
 - b) Red de alcantarillado con salida de albañal de treinta centímetros como mínima, o fosas sépticas cuando la construcción de aquella resulte incosteable a juicio de la Dirección de obras Públicas.
 - c) Red de Electrificación para uso doméstico y alumbrado.
 - d) Guarniciones y Banquetas.
 - e) Pavimentación o empedrado.

- f) Arbolado en calles.
- 9) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

ARTICULO 12.- Los fraccionamientos campestres turísticos son, los que Alejados de los centros urbanos y que no participen de servicios públicos urbanos, tengan como característica esencial que la extensión de sus lotes sea de cinco mil metros cuadrados como mínimo. Estos fraccionamientos, únicamente podrán ser autorizados por el Ejecutivo del Estado quien en el acuerdo respectivo precisará las condiciones sanitarias y los servicios públicos que deban satisfacer para propiciar su desarrollo.

ARTICULO 13.- Los fraccionamientos industriales deberán estar ubicados en las zonas previstas en los planes de desarrollo municipal, ajustándose a la Ley para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos,

ARTICULO 14.- Los fraccionamientos industriales tendrán las características siguientes:

I.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros ni una superficie inferior a 600 metros cuadrados, y las construcciones de más de 3 metros de altura deberán remeterse 6 metros del alineamiento.

II.- Las obras mínimas de urbanización obligatoria a que se refiere la fracción VII del artículo 36 de la Ley de Fomento Industrial y de Protección de Conjuntos, Parques, Corredores y Ciudades Industriales del Estado.

ARTICULO 15.- Las calles de los fraccionamientos se construirán de conformidad con las características determinadas por la función de cada una de ellas, dentro de los planes viales municipales y la clasificación siguiente:

I.- Arterias de gran volumen de circulación, destinadas para el tránsito de toda clase de vehículos en forma fluida y con un mínimo de obstrucciones. Los derechos de vía de estas arterias, se integrarán con las secciones necesarias para satisfacer dichos volúmenes, dos vías laterales de baja velocidad para dar acceso a los lotes y las áreas que se requieran para el diseño de las intersecciones.

Las características geométricas de dichas avenidas serán determinadas por las oficinas Técnicas de los Ayuntamientos, y a falta de las mismas, por la Dirección General de Obras Públicas o los organismos de Planificación del Estado.

II.- Calles principales, destinadas al tránsito de vehículos de las calles locales hacia las arterias de gran volumen, estas calles pueden servir de acceso a los lotes de los fraccionamientos; su ancho mínimo entre alineamiento será de 20 metros y las banquetas tendrán cuando menos 2.40 metros de ancho.

III.- Calles locales, son las destinadas a dar acceso a los lotes de los fraccionamientos, su ancho será cuando menos de 15 metros en los fraccionamientos habitacionales de primera, de 13 metros en los de tipo medio y de 12 metros en los de tipo popular y campestre. Las privadas y los retornos no podrán tener una longitud mayor de 80 metros, salvo cuando las condiciones topográficas lo justifiquen.

IV.- Las calles de los fraccionamientos Industriales tendrán un ancho de 20 metros cuando menos entre los alineamientos.

V.- Los andadores servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, y tendrán cuando menos. 8 metros de ancho entre alineamiento y una longitud máxima de 80 metros.

La reserva de superficie de terreno que afecte áreas del fraccionamiento para integrar el Sistema vial de las ciudades comprende, no solo los derechos de vía pública que correspondan a las calzadas, sino las áreas de complemento para resolver las intersecciones entre vías que se cruzan o se conectan, ya sea, mediante glorietas u otros dispositivos de diseño vial.

Consecuentemente, cuando en un predio en el que se pretenda construir un fraccionamiento, se localice un derecho de vía o sus áreas de complemento, debe aplicarse lo dispuesto por el artículo 18 de la presente Ley.

Cuando las autoridades competentes proyecten construir una arteria de alta velocidad, que cruce uno o más fraccionamientos que estén por erigirse, los lotes no podrán tener acceso directo a ella. Deberán existir invariablemente calles laterales de baja velocidad.

ARTICULO 16.- Cuando las arterias de gran volumen y las calles principales tengan cruzamiento con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, éstas, requerirán un proyecto para su aprobación por el Ayuntamiento que corresponda, previa consulta de la Autoridad competente en cada caso.

ARTICULO 17.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de las ciudades, podrá tener un ancho menor que aquélla, y si la calle que se continúa fuera de menor ancho que la mínima señalada por esta Ley la prolongación que constituya la nueva obra, deberá tener siempre las mismas medidas señaladas por este ordenamiento.

ARTICULO 18.- Cuando por razones de planificación, según el plan regulador que corresponda, o a falta de éste a juicio del Ayuntamiento se requieran calles con anchura superior a 30 metros, la superficie que exceda de esa medida, será descontada de aquellas que el fraccionador debe donar al municipio en términos de los artículos 32, Fracción V y 33 de la presente Ley.

ARTICULO 19.- Cuando Para la realización de un fraccionamiento se careciere de desfogue para las aguas negras o para éstas y las pluviales, o fuese insuficiente el colector o colectores cercanos a los cuales puedan desahogarse los desechos del nuevo Fraccionamiento, la oficina Técnica Municipal que corresponde o la Dirección General de obras Públicas del Estado, en caso de no existir aquella, fijarán las obras necesarias para:

- a) obligar la conducción hasta el colector insuficiente
- b) Exigir la conducción oculta hacia cauces naturales de desfogue.
- c) O bien la conducción hasta la planta de tratamiento de aguas negras, cuyo costo tendrá que cubrir el fraccionador.

ARTICULO 20.- Sólo en los Fraccionamientos Campestres y Campestres-Turísticos referidos en los Artículos 10 y 12 de esta Ley, podrá permitirse la construcción de fosas sépticas, siempre y cuando. el alcantarillado resulte incosteable a juicio de la Dirección General de obras Públicas del Estado.

ARTICULO 21.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las a existentes, y estará obligado además a costear las obras necesarias para resolver los cruces de los nuevos ductos con los existentes.

ARTICULO 22.- Si se llegare a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las que se realizaren para el nuevo fraccionamiento, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de la Oficina Técnica Municipal que corresponda o de la Dirección General de obras Públicas del Estado, en caso de no existir aquélla.

Para este efecto, el Ayuntamiento respectivo, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, fijará un plazo para que tales reparaciones queden terminadas, y si llegado el plazo el fraccionador responsable no hubiere concluido tales reparaciones, podrá el Ayuntamiento proceder a su ejecución por su cuenta y posteriormente hacer efectivo el importe de dichas obras por medio del procedimiento administrativo de ejecución o facultad económico coactiva.

ARTICULO 23.- No se autorizará ningún fraccionamiento urbano, hasta que los fraccionadores hayan realizado las obras de intercomunicación necesarias, entre el predio en el que se pretende hacer aquél y otras zonas urbanizadas, y que se estimen convenientes de acuerdo con el plan regulador de las poblaciones o con estudios urbanísticos hechos por la oficina Técnica del Municipio que corresponda, o por cualquier otro organismo oficial de planificación.

ARTICULO 24.- Cuando sea necesario realizar obras de enlace de un fraccionamiento en proyecto a otras zonas ya urbanizadas, y no se cuente con la anuencia de los propietarios de los terrenos, al través de los cuales tengan que realizarse las obras, el Ejecutivo del Estado gestionará la expropiación de las superficies que se requieran si así lo exigiera la utilidad pública, la que será determinada mediante dictamen que al respecto rindan técnicos en la materia, quedando el fraccionador obligado en su caso, a urbanizarla totalmente a su costa y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

ARTICULO 25.- Se prohíbe realizar obras de fraccionamiento en los lugares vedados por las autoridades competentes, según las normas de zonificación: o en zonas insalubres, inundables o pantanosas, a no ser, que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, de acuerdo con las indicaciones de la oficina Técnica Municipal, o Federal, que corresponda, o la Dirección de Obras Públicas del Estado en caso de no existir aquélla.

ARTICULO 26.- En toda área destinada a la construcción de un fraccionamiento, deben considerarse zonas mínimas de donación, conforme lo establece el artículo 31 de esta Ley, las que deberán ser entregadas al Municipio respectivo para ubicar en ellas Escuelas, Mercados Públicos y demás servicios de carácter municipal. Dentro de dichas áreas, quedarán comprendidas las que se destinen a jardines públicos, mismas que deberán ser construidas por el fraccionador.

ARTICULO 27.- Se prohíbe la subdivisión de los lotes que integran un fraccionamiento, en superficies menores a las señaladas en los artículos 7 fracción I, 8 fracción I, 9 y II fracción I y 12 de esta Ley. En consecuencia, se prohíbe celebrar operaciones de Traslado de Dominio sobre estas fracciones, y los encargados de la oficina del Registro Público de la Propiedad negarán la inscripción relativa.

ARTICULO 28.- Los Ayuntamientos y Dependencias Municipales se abstendrán de expedir permisos de construcción, aún las de tipo provisional, en lotes de fraccionamientos con dimensiones menores, en contraversión a lo dispuesto por esta Ley.

ARTICULO 29.- Todas las obras de urbanización que deben ser ejecutadas en los fraccionamientos, se ajustarán a las especificaciones y normas de calidad que dicte la Dirección de obras Públicas del Estado; pero además, deberán observarse las reglas siguientes:

- a) Acatar las normas del plan regulador, en caso de existir éste, o las que dicten los organismos de Planificación autorizados por la Ley.
- b) Tratándose de obras relativas a abastecimiento y red de agua potable, alcantarillado, colectores y plantas de tratamiento de aguas negras, los proyectos y especificaciones respectivos, deberán ser necesariamente autorizados por la Gerencia en el Estado de la Secretaría de Recursos Hidráulicos.
- c) Tratándose de obras que integren la red de electrificación para uso doméstico y alumbrado público, los proyectos y especificaciones respectivos, deberán ser necesariamente autorizados por la Comisión Federal de Electricidad.
- d) Tratándose de obras de redes telefónicas y de gas doméstico los proyectos y especificaciones respectivos deberán ser autorizados por los organismos encargados de suministrar dichos servicios.

ARTICULO 30.- La autorización para construir Unidades Habitacionales, su ubicación, instalaciones y servicios, zonificación de áreas de donación o espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos, se otorgará aplicando las disposiciones de la presente Ley en o conducente. La Oficina Técnica del Ayuntamiento que corresponda, o la Dirección General de Obras Públicas del Estado, a falta de aquélla, deberán fundar técnicamente las modalidades especiales que se impongan a tal autorización.

ARTICULO 31.- Cuando los lotes de un fraccionamiento autorizado e inscrito en el Registro Público hayan sido valuados por la Dirección de Impuestos a la propiedad Raíz de la Tesorería General del Estado conforme al artículo 195 del Código Fiscal. La empresa fraccionadora podrá solicitar reducción del impuesto al Gobernador del Estado quien le concederá total o parcialmente siempre que el fraccionador acepte cumplir las obligaciones que en materia de promoción de ventas, construcción de casas para venta al público y cooperación para Obras Públicas, se le impongan en la resolución respectiva. Esta franquicia conservará su vigencia tratándose de los lotes no vendidos o no comprometidos en venta, por el tiempo que lo establezca la resolución y se cumplan las obligaciones mencionadas.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES

ARTICULO 32.- Son obligaciones de los Fraccionadores:

I.- Costear, por su cuenta, las obras de urbanización de la superficie que pretendan fraccionar.

II.- Contribuir, a la construcción de redes colectoras, en la forma y términos que señala la presente Ley o las Leyes de Ingresos Municipales.

III.- Contribuir, en la forma y términos que señale el Ejecutivo del Estado, para la construcción de instalaciones escolares en la zona que previamente determine el Ayuntamiento que corresponda. Estando facultado el propio Ejecutivo, para establecer las modalidades de esta contribución, en función a la importancia y tipo de fraccionamiento.

IV.- Instalar, en las principales vías de acceso al fraccionamiento un plano de todo el fraccionamiento, en materiales sólidos, que contenga la nomenclatura y ubicación de los lotes, mismo que deberá ser visible a cualquier hora.

V.- Ceder a título de donación gratuita al Municipio que corresponda la ubicación del fraccionamiento, las superficies del mismo, que serán destinadas exclusivamente a Parques, Mercados, Escuelas, Puestos de Policía y otros servicios públicos similares, así como las de calles y avenidas.

VI.- Cubrir, a la Tesorería Municipal que corresponda, el importe de los derechos que se causen conforme a la Ley de Ingresos respectiva, que deriven por la aplicación de la presente Ley.

ARTICULO 33.- La donación a que se refiere la Fracción V del Artículo anterior, deberá realizarse en los términos siguientes:

I.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales, la donación comprenderá el 15% de la superficie neta de la misma, este porcentaje puede ser reducido por el Ejecutivo del Estado, cuando de acuerdo con el proyecto del fraccionamiento las superficies donadas sean mayores a las que fijen las necesidades reales del uso público; el Ejecutivo, podrá acordar, que a cambio de reducción en el porcentaje, el fraccionador coopere en mayor proporción con la construcción de Escuelas según lo establece la Fracción III del artículo 32 de esta Ley.

II.- En los casos de fraccionamientos campestres, destinados a granjas de explotación agropecuaria, la donación será del 7.5% de la superficie neta.

III.- En los fraccionamientos industriales, la donación será del 10% de la superficie neta.

ARTICULO 34.- Cuando, en los casos a que se refiere el artículo anterior, al aplicar los porcentajes de donación al total neto de la superficie, resultarán áreas menores de las mínimas utilizables para las obras públicas correspondientes, del Ejecutivo del Estado podrá establecer las modalidades que juzgue más convenientes a los requerimientos de los servicios públicos.

ARTICULO 35.- Salvo el caso previsto por el artículo 18 de la presente Ley, el cálculo de la superficie neta, para los efectos del artículo anterior, se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la destinada a vías públicas.

ARTICULO 36.- Corresponderá en todo caso al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Dirección General de Obras Públicas del mismo, determinar la ubicación de la superficie de terreno que se le deba donar a los Ayuntamientos, en términos de los artículos 32, Fracción V y 33 de esta Ley, debiendo, al hacer tal determinación, procurar que se llenen las necesidades comunes de los usuarios del mismo fraccionamiento. En el caso de que el fraccionamiento tenga una área que

conste de varias secciones, la legalización de los terrenos destinados a fines y servicios públicos, se hará distribuyendo en cada una de dichas secciones las superficies para tales servicios. La ubicación de las áreas de donación, dentro del fraccionamiento, podrá ser propuesta por el fraccionador al someter sus planos proyectos para autorización ante la Dirección de obras Públicas del Estado.

ARTICULO 37.- Si el fraccionamiento se localiza en la jurisdicción de dos o más municipios, la donación, a que se refieren los artículos anteriores, se hará en forma proporcional.

ARTICULO 38.- Salvo causas de fuerza mayor, que serán apreciadas discrecionalmente por el Ejecutivo del Estado, las obras de urbanización deberán quedar totalmente concluidas dentro de los plazos que se fijen, incurriendo los fraccionadores, en las sanciones que establece la presente Ley, en caso de incumplimiento.

ARTICULO 39.- Será obligatorio para el fraccionador, antes de iniciar las obras de urbanización, comparecer con los representantes legales del Ayuntamiento que corresponda, ante el Notario Público respectivo, para otorgar la escritura en la que se establezca lo siguiente:

I.- El perfeccionamiento de la donación a título gratuito de las vías públicas y demás superficies que se destinen a servicios públicos, tal y como lo establecen los artículos 32 Fracción V y 33 de esta Ley, especificando el destino que se dará a los terrenos donados, otorgándoles el carácter de inalienables a imprescriptibles que tendrán en lo sucesivo.

II.- La aceptación formal del fraccionador de la obligación a su cargo de ejecutar las obras de urbanización, sujetándose estrictamente al proyecto definitivo del fraccionamiento, según las especificaciones relativas; de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir todas las obligaciones que a su cargo establezca la presente Ley, así como dar cumplimiento a las responsabilidades por él contraídas.

III.- La declaración de haberse constituido las garantías y hechos los pagos a que se refiere la presente Ley y la de Ingresos Municipales que corresponda.

IV.- La imposibilidad jurídica por parte del fraccionador o de terceros adquirentes, de subdividir los lotes en dimensiones menores que las establecidas por esta Ley, así como las limitaciones de espacio que deben quedar libres de construcción, las que serán objeto especial de registro para que surtan sus efectos contra terceros.

ARTICULO 40.- El costo que demande el otorgamiento de la escritura a que se refiere el artículo anterior, será a cargo del fraccionador.

CAPITULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

ARTICULO 41.- En todos los fraccionamientos del Estado, los propietarios de lotes con o sin construcción, procurarán la conservación de los árboles plantados en la vía pública y prados, que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como, las demás plantas de ornato y los

pavimentos y jardines de sus respectivas banquetas.

ARTICULO 42.- Los adquirientes de los lotes de fraccionamientos, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, y a falta de éstas, las normas que dicte el Ayuntamiento respectivo, previa consulta técnica a la Dirección de obras Públicas del Estado, observándose en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

ARTICULO 43.- Es obligación de los adquirientes de lotes de fraccionamientos, respetar las limitaciones de dominio referente a la no subdivisión de dichos lotes, en superficies menores que las autorizadas por esta Ley, y a respetar las superficies libres que están obligados a dejar en términos de la presente Ley.

CAPITULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

ARTICULO 44.- Una vez que en un fraccionamiento, hayan sido enajenadas a terceros el ochenta por ciento de las áreas destinadas a su venta, o antes, si así lo estima oportuno el Ayuntamiento que corresponda, recibirá las obras de urbanización mediante acta autorizada ante Notario Público, y se hará cargo, en lo sucesivo, de la prestación de los servicios municipales que, hasta entonces, habrán sido prestados y mantenidos en buen estado por el fraccionador. Lo anterior se entiende, sin perjuicio de que subsistan las responsabilidades del fraccionador en los términos del capítulo séptimo de la presente Ley.

ARTICULO 45.- El Ayuntamiento respectivo tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de las superficies de terreno donadas por el fraccionador, programando al efecto, la construcción de Escuelas, Parques, Jardines, Mercados y demás edificios de servicios públicos y sociales que hubieran sido propuestos en el Proyecto definitivo, respetando en todo tiempo las características de inalienables e imprescriptibles.

ARTICULO 46.- Asimismo, el Ayuntamiento que corresponda hará del conocimiento de todas las Dependencias centralizadas, que presten servicios públicos, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

ARTICULO 47.- En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo 45, el Ayuntamiento respectivo está obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes que le pertenezcan, procurando, evitar se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, y mantenerlos provisionalmente como Jardines.

CAPITULO QUINTO DE LOS PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 48.- La autorización de las actividades a que se refiere el artículo primero de la presente Ley, sólo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras, y que se encuentre en posesión de los mismos.

ARTICULO 49.- No se dará trámite alguno a las solicitudes de autorización que no vayan acompañadas de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad a que correspondan, y de la prueba, que acredite la posesión jurídica actual de los terrenos, que deberán consistir, en diligencia de jurisdicción voluntaria ante autoridades judiciales competentes, que incluyan el apeo y deslinde de tales terrenos.

ARTICULO 50.- En caso de que el solicitante se dedique a fraccionar o urbanizar terrenos que no sean de su propiedad, a la solicitud respectiva, deberán acompañarse los contratos que haya celebrado con los propietarios de los terrenos, así como la manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras a que se refiere esta Ley, responsabilidad que tendrá el carácter de solidaria y conjunta con los propietarios de los terrenos.

ARTICULO 51.- La solicitud se formulará por escrito en diez tantos, sin perjuicio de que, si fuera necesario, se requiera posteriormente al interesado mayor número de copias.

ARTICULO 52.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá acompañarse de planos proyecto elaborados por Profesionista legalmente autorizado para ejercer, en los que se expresen:

I.- La ubicación exacta de los terrenos en el Municipio a que pertenezcan.

II.- Sus medidas, colindancias y superficies.

III.- Los ángulos interiores del polígono de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices.

IV.- En su caso debidamente demarcados, los diversos predios que entren en la composición total del área que se pretenda urbanizar.

V.- Levantamiento topográfico, con curvas de nivel de 1 metro de equidistancia, a menos que se trate de fraccionamientos campestres de explotación agropecuaria, en cuyo caso, la altimetría puede ser normada por la Oficina Técnica Municipal que corresponda, sin perjuicio de lo que requieran las normas de la Secretaría de Recursos Hidráulicos para los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado.

VI.- Plano de conjunto Escala: 1:5,000 marcando la distancia exacta a zonas urbanizadas, este plano de conjunto deberá relacionar el proyecto del fraccionamiento con las directrices del plan regulador, y si no lo hubiere, el fraccionador por su cuenta deberá realizar un estudio urbanístico del área aledaña al fraccionamiento.

VII.- Plano proyecto Escala: 1:2,000 señalando:

a) Su zonificación interior.

b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación.

c) Las áreas destinadas a calles señalando sus características y secciones.

d) Las áreas propuestas para donación y su posible uso.

e) Proposición de la nomenclatura y señalamientos de tránsito.

VIII.- Las instalaciones propias del fraccionamiento, y las descripciones correspondientes.

- IX.- Fuentes de aprovisionamiento de agua potable y los sitios de descarga de la red de drenaje.
- X.- Autorización de los organismos que controlan los diferentes servicios públicos.
- XI.- Memoria descriptiva del Proyecto que deberá contener:
Clasificación del Fraccionamiento, Normas y Calidad de las obras, especificaciones y Presupuestos y Proyecto de reglamentación de las restricciones propias.
- XII.- En el caso de que las obras pretendan ejecutarse en diferentes etapas sucesivas, plano que las señale.

ARTICULO 53.- La solicitud respectiva será presentada en la Secretaría del Ayuntamiento que corresponda, de la cual y de sus anexos se reservará copia para la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para dar cumplimiento al artículo 193 del Código Fiscal. El Presidente Municipal revisará la solicitud para comprobar que han sido cumplidos todos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, requiriendo, en su caso, del interesado, que subsane las omisiones dentro de un plazo de quince días durante el cual no se le dará trámite.

ARTICULO 54.- Dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud o en que se subsanen las omisiones, el Presidente Municipal la enviará con sus anexos en cinco tantos al Ejecutivo del Estado a fin de que se turne para su estudio a la Dirección General de obras Públicas y, la diversa copia a que se refiere el artículo anterior, a la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para los efectos correspondientes.

ARTICULO 55.- La Dirección General de Obras Públicas del Estado, dentro de un término máximo de 30 días, siguientes a la fecha en que reciba la solicitud y sus anexos, emitirá opinión debidamente fundada sobre la conveniencia o inconveniencia de otorgar la autorización, debiendo tomar en consideración el contenido del plan regulador de la zona, las disposiciones del Código Sanitario y de sus Reglamentos, la opinión de la representación en el Estado de la Secretaría de Recursos Hidráulicos y de la Autoridad Municipal que corresponda, de satisfacer los servicios públicos de agua y drenaje al nuevo fraccionamiento. En el mismo dictamen se determinará el monto del 1.5% del Presupuesto total de las obras de urbanización, que en términos de esta ley, deberá cubrir el fraccionador a la Tesorería Municipal respectiva por concepto de derechos de super visión.

ARTICULO 56.- En caso de no existir plan regulador en la ciudad en la que se proyecte el fraccionamiento, el fraccionador deberá costear el estudio urbanístico correspondiente.

ARTICULO 57.- Dentro de los diez días siguientes a la presentación del Dictamen a que se refiere el artículo 55, el Ejecutivo del Estado emitirá Resolución concediendo o negando la autorización respectiva; siendo requisito previo para el otorgamiento de dicha autorización, que el fraccionador constituya una garantía equivalente al diez por ciento del importe de los Derechos de supervisión que dicho precepto establece.

ARTICULO 58.- Otorgada la autorización solicitada, el interesado deberá constituir ante la Tesorería Municipal que corresponda, a fin de garantizar que llevará a cabo la construcción de las obras

autorizadas, y el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan garantía equivalente al 20% del valor total de las obras que se autoricen. Si la garantía exigida se hace consistir en depósito en efectivo, aquélla será reducida al 10% del valor de la obra autorizada.

ARTICULO 59.- La garantía otorgada en términos el artículo anterior, no podrá cancelarse hasta transcurrido el término a que se refiere la Fracción I del Artículo 61 de esta Ley.

ARTICULO 60.- La Dirección General de Obras Públicas del Estado, fijará las normas generales del Proyecto definitivo del Fraccionamiento, el cual deberá comprender los siguientes elementos:

I.- Plano de Conjunto, Escala 1:5,000 que contenga todas las intercomunicaciones del fraccionamiento por otras zonas urbanizadas.

II.- Plano de vialidad, Escala 1:2,000, marcando:

a) El trazo de los ejes de las vías públicas entrelazadas geométricamente a los linderos del terreno.

b).- Los ángulos de intersección de los ejes.

c) Distancia entre ejes.

d).- Las secciones principales de las calles.

III.- Plano de lotificación Escala 1:2,000 que indique:

a) División de manzanas y lotificación con la clave que marque la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General del Estado.

b) Zonificación interna.

c) Areas de donación.

d) Nomenclatura.

e) Arbolado.

IV.- Planos de manzanas Escala 1:5,000 conteniendo:

a) La nomenclatura catastral previamente asentada.

b) Medidas y superficie de cada lote.

V.- Plano proyecto detallado y planilla de cálculo de red de distribución de agua potable, indicando: fuente de suministro, captación, conducción, distribución, y en su caso, sistema de potabilización, si la fuente de suministro es por pozo profundo, deberán indicarse los detalles de éste.

VI.- Plano proyecto detallado y planilla de cálculo de la red de saneamiento y alcantarillado, indicando: punto de desfogue y aprecio de humedad y, en su caso, sistema de tratamiento de aguas negras.

VII.- Plano proyecto y memoria detallada de los sistemas de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

VIII.- Presupuesto y especificaciones de las diversas obras de urbanización.

IX.- Calendario de obras que deberá observar el fraccionador, y plazos máximos en que deberán quedar concluidas.

ARTICULO 61.- Conjuntamente a los elementos que integran el proyecto, se deberán incluir:

I.- La aceptación del fraccionador de cumplir, en el tiempo que determine la Dirección General de Obras Públicas del Estado, con la terminación total de las obras de urbanización; y el término durante el cual, después de concluidas las obras del fraccionamiento o las etapas en que se realizaron, queda el fraccionador obligado a reponer las que presente defectos ocultos de construcción; este plazo en ningún caso podrá ser menor a dos años.

II.- El señalamiento de la garantía que se asigne al fraccionador, tanto para garantizar la ejecución de las obras durante el plazo de construcción, como la que debe constituir una vez concluidas para

responder por los defectos ocultos que resulten a las mismas.

ARTICULO 62.- La resolución aprobatoria del proyecto que emita el Ejecutivo del Estado, tendrá carácter definitivo y deberá darse a conocer al solicitante, a la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General, a la Oficina del Registro Público de la Propiedad General, al Ayuntamiento y a las Dependencias encargadas de los servicios públicos.

CAPITULO SEXTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 63.- En ningún caso se autorizará la iniciación de las obras de urbanización, antes de que el fraccionador hubiere otorgado la Escritura Pública a que se refiere el artículo 39 de la presente Ley, constituidas las garantías, y enterados los pagos a que se refiere esta Ley y las Leyes de Ingresos respectivas.

ARTICULO 64.- La ejecución del Proyecto definitivo del fraccionamiento, se hará bajo la supervisión de la Oficina Técnica Municipal que corresponda o de la Dirección General de Obras Públicas del Estado, a la falta de aquélla, y con la responsabilidad directa de Ingeniero o Arquitecto con Título legalmente expedido y registrado.

ARTICULO 65.- El Ayuntamiento que corresponda, tendrá en todo tiempo la facultad de designar Inspectores Técnicos que vigilen la ejecución de las obras y se cercioren de que se cumplan con todas y cada una de las especificaciones del Proyecto definitivo del fraccionamiento.

ARTICULO 66.- Cuando existan razones técnicas debidamente fundadas con vista en el desarrollo de las obras, para modificar el Proyecto definitivo con las especificaciones del mismo, deberá el fraccionador proponer por escrito al Ejecutivo del Estado tales modificaciones para que el propio Ejecutivo acuerde definitivamente, mediante resolución fundada, previo dictamen de la Dirección General de Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 67.- Cuando las obras de urbanización haya de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera etapa previamente aprobada, la que deberá concluirse íntegramente de tal manera, que sea autosuficiente en todos los servicios programados: prosiguiendo a la realización de la segunda etapa en las mismas condiciones.

ARTICULO 68.- Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves en las especificaciones del Proyecto, el Ayuntamiento competente informará al Ejecutivo del Estado, para efectos de la imposición de las sanciones que correspondan.

ARTICULO 69.- Tratándose de violaciones que no sean graves y substanciales, al proyecto definitivo, se impondrá al fraccionador infractor la sanción que proceda, sin perjuicio de mandar

suspender provisionalmente las obras.

ARTICULO 70.- Al quedar concluidas las obras de urbanización de un fraccionamiento y aprobadas por la Dirección General de obras Públicas del Estado, esta Dependencia lo hará del conocimiento de la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para los fines de valuación a que se refiere el artículo 195 del Código Fiscal, y del Ayuntamiento respectivo para los demás efectos fiscales que procedan.

ARTICULO 71.- Cuando los propietarios de otros predios cercanos a un fraccionamiento, pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de éste, estarán obligados a colaborar con el Ayuntamiento en los términos que marque la Ley de Ingresos Municipales respectiva.

CAPITULO SEPTIMO DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

ARTICULO 72.- Para poder vender al público los lotes en los fraccionamientos de que se ocupa esta Ley, se requieren indispensablemente como supuestos previos los siguientes:

I.- Que se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización de la totalidad del fraccionamiento o de la etapa que se ponga a la venta, y que las mismas hubieren sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo.

II.- Que se haya hecho publicación en cualquiera de los periódicos diarios de la capital o en el que se edite en la cabecera municipal que corresponda, por dos veces consecutivas, con intervalo de cinco días, de la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y de la constancia extendida por el Ayuntamiento respectivo, de que se haya cumplido con todas y cada una de las exigencias que se establecen en este artículo previo dictamen al respecto de la Dirección de obras Públicas del Estado.

III.- Que se protocolice, ante Notario Público, los antecedentes titulares y documentos oficiales del fraccionamiento, concluyendo con la descripción detallada de los linderos y colindancias, así como su número, de cada una de las manzanas que lo componen, indicando cuántos lotes hay en ellas, o bien cuál sea su destino, debiendo integrarse con los planos generales del fraccionamiento y particulares de cada manzana. La protocolización, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con la amplitud marginal necesaria para poner las notas que correspondan, al realizarse la venta de los lotes de que se trate, debiendo quedar en el archivo del propio Registro Público un testimonio de la escritura, con todos sus planos incorporados.

Las operaciones ejecutadas en contravención de este artículo quedarán viciadas de nulidad absoluta.

ARTICULO 73.- Los Notarios Públicos en ejercicio, no autorizarán escrituras públicas ni certificarán ratificaciones de firmas en las privadas, en las cuales se consignen operaciones que contravengan lo dispuesto en el artículo anterior.

Los funcionarios o empleados que violen las prohibiciones anteriormente establecidas, serán sancionados con multas de \$5,000.00 a \$25,000.00, la que será impuesta por el Ejecutivo del Estado. En caso de reincidencia serán destituidos del cargo.

ARTICULO 74.- Si se hubieran ejecutado por el fraccionador o por otras personas, obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas por el Ejecutivo del Estado, al autorizar el Proyecto definitivo del fraccionamiento, el fraccionador, o quien hubiere ejecutado estas obras, estará obligado a destruirlas por su cuenta en la medida que ello fuere necesario, previo dictamen de la Dirección General de obras Públicas del Estado.

ARTICULO 75.- Cuando habiendo vencido los plazos establecidos para la realización de un fraccionamiento, o de una etapa convenida, el fraccionador no concluya las obras de urbanización, podrá el Ejecutivo del Estado ordenar que el Ayuntamiento que corresponda, tome las obras a su cargo, disponiendo para ello de las garantías constituidas al efecto y, si las mismas resultaren insuficientes, requerirá al fraccionador por el pago de la diferencia entre las garantías otorgadas y el monto de las obras faltantes, y de no efectuarlo éste, dentro de los cinco días, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución, señalando para su embargo y remate en su caso, los terrenos del fraccionamiento, bastantes a cubrir dicha diferencia, y pagar con su producto lo necesario hasta la debida conclusión de las obras. Los créditos que por este concepto se constituyan tendrán un carácter de preferente.

ARTICULO 76.- Cuando un fraccionador realice las actividades a que se refiere el artículo tercero de esta Ley, sin estar satisfecho los requisitos previstos en el artículo 72, el Ejecutivo del Estado deberá adoptar las siguientes medidas:

I.- Suspensión inmediata de las obras que se estuvieren ejecutando.

II.- Advertir al público en general, empleando los medios publicitarios que consideren más eficaces, sobre la ilicitud de las actividades realizadas, eligiendo a la persona infractora el reembolso de los gastos que se hubieren erogado para destruir las obras indebidas y para verificar la publicidad antes mencionada.

III.- En el caso de que no estuvieran cubiertas las obligaciones fiscales previstas en esta Ley u otras aplicables y que sean al cargo del fraccionador, proceder en los términos del artículo 75 de esta Ley.

ARTICULO 77.- La compraventa de terrenos vendidos a plazo de fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado, para la construcción de casas habitación, y la compraventa a plazo de casas habitación tendrá las siguientes modalidades:

I.- Podrán otorgarse en documento privado, que se elevará a escritura pública al concluir de pagarse el precio y en todo caso, cuando alguna de las partes lo solicite. El contrato así otorgado, producirá sus efectos jurídicos con relación a terceros, aunque no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad; pero aún terminado de pagar el precio del inmueble, no podrá enajenarse si no se otorga, previamente la escritura formal que corresponda y se inscriba en el citado Registro.

II.- Los intereses que se pacten, no podrán ser superiores al de los préstamos con hipoteca de las instituciones hipotecarias.

III.- El vendedor no podrá rescindir el contrato por falta de pago, o de incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, sin perjuicio de que podrá exigirle el pago de lo que adeude y, en su caso, el cumplimiento forzoso de sus otras obligaciones.

IV.- Los gastos, impuestos y honorarios que cause el otorgamiento del contrato y registro del testimonio, y en su caso, del documento privado a que se refiere la fracción I, serán cubiertos por mitad entre los contratantes, salvo el Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles

del que es sujeto exclusivamente el vendedor por disposición del artículo 200 fracción I, del Código Fiscal.

V.- Ninguna de estas disposiciones es renunciable, y el artículo entero deberá ser transcrito en los antecedentes del contrato, con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo. Su omisión acarrea una pena legal a cargo del vendedor y en beneficio del comprador, del veinte por ciento del precio pactado.

ARTICULO 78.- Es responsable del delito de fraude equiparado y se le sancionará con prisión de tres días a doce años, al que por sí o por interpósita persona realice ventas a plazos simulados mediante contratos preparatorios de compraventa en que se reciban abonos parciales periódicos, o celebre contratos definitivos de compraventa, cuando en cualquiera de los casos concurren las siguientes circunstancias.

I.- Que al celebrar los actos jurídicos de referencia, se carezca en lo absoluto de autorización otorgada en los términos de esta Ley para realizar las actividades que señala en sus artículos 2 y 3.

II.- Que las operaciones de que se trata, sean de primera mano, esto es, entre el presunto fraccionador y el adquirente.

III.- Que mediante actitudes, artificios o

maquinaciones, se induzca a error o se aproveche del error de futuro adquirente, sobre la calidad de los servicios públicos y ventajas urbanísticas que se atribuyan a los terrenos de los que forma parte la fracción objeto de los referidos contratos.

Se concede acción pública para denunciar este delito que como todos los de su especie se perseguirá de oficio.

ARTICULO 79.- No se considerarán punibles, los contratos preparatorios que transmitan dominio cuando únicamente den origen a obligaciones de hacer y estén condicionados, en cuanto a la realización del contrato definitivo, a lo establecido en los artículos 44 y 72 de esta Ley.

ARTICULO 80.- Las operaciones jurídicas traslativas de dominio que se realicen cuando no haya mediado la autorización legal para el fraccionamiento en contravención a las normas del artículo 77 de esta Ley, harán acreedor al fraccionador, a la imposición de una multa de CINCO MIL A CIEN MIL PESOS, sin perjuicio de la nulidad absoluta prevista por tal artículo.

Lo anterior, se entenderá, sin perjuicio de que a Registradores Públicos, Recaudadores de Rentas, Notarios Públicos y demás Funcionarios que intervengan, se apliquen, en su caso, la sanción que establece el artículo 73 de esta Ley.

ARTICULO 81.- Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, será oído el infractor en procedimiento sumario, instaurando ante el propio Ejecutivo del Estado, que se iniciará citándolo para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, concediéndole un término de quince días para que ofrezca por escrito sus pruebas de defensa fallándolo en forma fundada y motivada el propio Ejecutivo en un término de diez días.

ARTICULO 82.- No podrá llevarse a cabo ninguna publicidad comercial en favor de los fraccionamientos mientras el Ejecutivo del Estado no apruebe el texto de la misma. Se prohibirá

cualquier texto tendiente a exagerar la calidad de las obras e inducir al público a error.

ARTICULO 83.- Cualquier otra infracción no prevista en el presente Capítulo respecto de las disposiciones de esta Ley, se castigará administrativamente con multa hasta de UN MIL PESOS, según la gravedad de la falta.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se concede un plazo improrrogable de noventa días, a partir de la vigencia del presente ordenamiento, para que los propietarios de fraccionamientos no autorizados regularicen éstos en términos de la presente Ley.

ARTICULO TERCERO.- Las infracciones al artículo anterior, autorizan al Titular del Ejecutivo, a suspender de plano las obras que de tal naturaleza se estuvieren realizando y a ejercitar ante el Ministerio Público las acciones que deriven conforme al numeral 78 de esta Ley.

ARTICULO CUARTO.- En todo lo que no resulte de aplicación retroactiva, las solicitudes en trámite, de acuerdo con la legislación abrogada, continuarán según las disposiciones de la presente Ley.

ARTICULO QUINTO.- Cuando en la ciudad en que se pretenda construir un fraccionamiento no existiera un plan regulador, la Dirección General de Obras Públicas del Estado escuchando a los organismos de planificación existentes, determinará las normas urbanísticas aplicables al proyecto respectivo.

ARTICULO SEXTO.- Las obligaciones que atribuye el artículo 194 del Código Fiscal a la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Puebla y a las Dependencias competentes de los demás municipios, estarán a cargo de la Dirección de Obras Públicas del Gobierno del Estado a partir de la vigencia de esta Ley.

ARTICULO SEPTIMO.- Se autoriza al Titular del Ejecutivo a la interpretación de la presente Ley.

ARTICULO OCTAVO.- Se abroga la Ley de Fraccionamientos Urbanos del Municipio de Puebla Publicada en el Periódico Oficial del 27 de agosto de 1940 Suplemento I, así como todas las disposiciones que se opongan a este ordenamiento.

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo a los diecinueve días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.- Lic. Melquiades Morales Flores, D. P.- Adolfo García Camacho, D.S.- José Esquitín Laborador, D.S.- Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.- El Gobernador Interino del Estado, Guillermo Morales Blúmenkron.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, Lic. Eduardo Langle Martínez.- Rúbrica.