

## REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS DEL ESTADO DE MEXICO

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN LA GACETA DEL GOBIERNO: 3 DE FEBRERO DE 1976.

Reglamento publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el sábado 11 de abril de 1959.

GUSTAVO BAZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes, sabed:

Que en uso de la facultad que me concede la fracción X del artículo 89 de la Constitución Política del Estado, he tenido a bien expedir el siguiente:

## REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS DEL ESTADO DE MEXICO

### CAPITULO I

#### TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 1o.- De acuerdo con lo previsto por el artículo 3o. de la Ley, los fraccionamientos de terrenos podrán ser de los siguientes tipos:

- a).- Residencial.
- b).- Habitación Popular.
- c).- Industrial.
- d).-Residencial Campestre.
- e).-Granjas.

Artículo 2o.- Las obras mínimas de urbanización se clasifican en esenciales y complementarias, las cuales son determinadas por este Reglamento en relación con cada tipo de fraccionamiento.

Artículo 3o.- Fraccionamiento Residencial.-Tendrá las características siguientes:

- a).- Sus lotes se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación.

b).- Deberá contar con zonas destinadas a edificios de apartamentos y comercios, sin que éstos puedan construirse fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto, aprobado, ni dedicarse a dichos fines edificios ubicados fuera de las zonas de referencia.

c).- Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de diez metros y una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados.

d).- Se destinará a espacios libres, como mínimo, el veinticinco por ciento del área de cada lote, Las construcciones deberán remeterse dos metros del alineamiento.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante.

b).- Desagüe general del fraccionamiento.

c).- Red de distribución de agua potable.

d).- Alcantarillado, en la inteligencia de que solamente se permitirá el uso de tanques sépticos, cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, no sea posible la instalación del alcantarillado, a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).- Tomas de agua potable y descargas de albañal en cada lote.

b).- Pavimentos de concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles.

c).- Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

d).- Guarniciones de concreto o piedra.

e).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público.

f).- Placas de nomenclatura.

g).- Camellones y arbolado en las calles en que así lo determine la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 4o.- Fraccionamiento de Habitación Popular. Tendrá las siguientes características:

- a).- Sus lotes se destinarán primordialmente a la construcción de habitaciones populares.
- b).- Deberán tener zonas comerciales. No podrán construirse edificios destinados a comercios, fuera, de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado.
- c).- Se destinará a espacios libres, como mínimo el veinte por ciento del área de cada lote.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

- a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante.
- b).- Desagüe general del fraccionamiento.
- c).- Red de distribución de agua potable.
- d).- Alcantarillado, en la inteligencia de que se permitirá el uso de tanques sépticos, cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, no sea posible la instalación del alcantarillado.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

- a).- Conformación y consolidación de los arroyos de las calles.
- b).- Guarniciones.
- c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, e instalación del alumbrado público indispensable.
- d).-Placas de nomenclatura.

Artículo 5o.- Fraccionamiento Industrial. Tendrá las características siguientes:

- a).- Sus lotes se destinarán principalmente al establecimiento de industrias.
- b).-Podrá contar con zonas comerciales.

c).- Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de veinticinco metros y una superficie de mil metros cuadrados.

d).- Se destinará a espacios libres, como mínimo, el treinta y cinco por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cinco metros del alineamiento.

e).- No se permitirá el uso de tanques sépticos.

Las obras mínimas de Urbanización esenciales, serán las siguientes:

a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para los fines del fraccionamiento.

b).- Desagüe general del fraccionamiento.

c).- Red de distribución de agua potable y alcantarillado.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).- Pavimentos de concreto asfáltico o hidráulico, en los arroyos de las calles.

b).- Pavimento de concreto o asfalto, en las aceras.

c).- Guarniciones de concreto o piedra.

d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso particular, e instalación del alumbrado público.

e).- Placas de nomenclatura.

f).- Camellones y arbolado en las calles en que así lo determine la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

g).- Espuelas de ferrocarril, cuando sea posible.

Artículo 6o.- Fraccionamiento Residencial Campestre.- Tendrá las características siguientes:

a).- Se destinará a fines residenciales, tendiendo al máximo aprovechamiento de las condiciones favorables de la naturaleza y a la riqueza escénica del lugar.

b).- Podrá tener zonas destinadas a comercios, sin que éstos puedan establecerse fuera de las zonas previamente señaladas para ello en el proyecto aprobado.

c).- Los lotes deberán tener como dimensiones mínimas, un frente de veinte metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados.

d).- Se destinará a espacios libres, como mínimo, el cuarenta por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cuatro metros del alineamiento.

e).- Se prohibirá el establecimiento de granjas; establos, zahurdas o industrias.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante.

b).- Red de distribución de agua potable.

c).- Desagüe general del fraccionamiento.

d).- Alcantarillado; y en su defecto, el uso de tanques sépticos, cuando sea posible y recomendable.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).- Pavimentos de concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles.

b).- Pavimentos de concreto en las aceras y andadores, o bien, de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

c).- Guarniciones de concreto o piedra.

d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, e instalación del alumbrado público.

e).- Placas de nomenclatura.

f).- Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 7o.- Fraccionamiento de Granja.-Tendrá las características siguientes:

a).- Sus lotes se destinarán principalmente al establecimiento de granjas agropecuarias.

b).- Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de veinticinco metros y una superficie de mil quinientos metros cuadrados.

c).-Se destinará a espacios libres, como mínimo, el cincuenta por ciento del área de cada lote.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de trescientos litros diarios por habitante.

b).- Desagüe general del fraccionamiento.

c).- Alcantarillado, y en su defecto, el uso de tanques sépticos, cuando sea posible y recomendable.

d).- Red de distribución de agua potable.

Las obras mínimas de urbanización complementarias serán las siguientes:

a).- Conformación y consolidación de los arroyos de las calles.

b).- Guarniciones.

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, e instalación del alumbrado público.

d).- Placas de nomenclatura.

c (sic).- Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 8o.- La distancia máxima entre una vía de circulación de vehículos y la mitad del frente de un lote que tenga acceso por una vía exclusiva para peatones, será de setenta y cinco metros. Dicha distancia se medirá a través de una vía para peatones.

Artículo 9o.- Las características y obras mínimas de urbanización que se fijan en este Reglamento podrán ser complementadas por los fraccionadores, en cada caso, previa aprobación de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 10.- Las obras de urbanización que se ejecuten en todo fraccionamiento, estarán sujetas a la técnica y especificaciones que al respecto juzgue conveniente la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

## CAPITULO II

## AUTORIZACION Y EJECUCION DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 11.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento de terrenos, presentarán una solicitud ante el Gobernador del Estado, por conducto de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, en la que expresarán, en términos generales, el tipo y principales características del fraccionamiento que pretenden ejecutar, acompañando a dicha solicitud la siguiente documentación:

I.- Los títulos inscritos en el Registro Público de la Propiedad que justifiquen la propiedad de los terrenos. Cuando no coincidan en una misma persona las calidades de propietario y fraccionador, deberá presentarse el convenio celebrado entre ambos, formalizado ante Notario Público. Siempre que intervenga una persona moral, acreditará su representación.

II.- Certificado de gravámenes que abarque un período no menor de doce años, expedido por el Tenedor del Registro Público de la Propiedad.

III.- Constancia del deslinde catastral del terreno objeto del fraccionamiento, o en su defecto, constancia del apeo y deslinde judicial.

En el deslinde catastral (sic), deberá adjuntarse un plano oficial catastral. En el apeo y deslinde judicial, además de un plano, se acompañará el acta respectiva. En ambos casos, los planos deberán expresar:

a).- Población, Municipio y Distrito en que estén ubicados los terrenos.

b).- Número del registro fiscal del predio.

c).- Superficie total de los terrenos.

d).- Colindancias perimetrales.

e).- Acotaciones y rumbos de los linderos.

f).- Coordenadas de cada uno de los vértices del polígono o de los polígonos que definan la forma de los terrenos.

g).- Demarcación de los predios que se proyecta fraccionar, con indicaciones del amojonamiento de los vértices.

IV.- Un plano de la configuración topográfica de los terrenos.

V.- Un proyecto general, del fraccionamiento, que comprenderá:

1.- Un plano en tela de calca del proyecto de planificación del fraccionamiento, a escala mínima de 1:2,000, en el que se anoten:

a).- Superficie total de los terrenos por fraccionar.

b).- Trazos de los ejes de las vías públicas y rumbos de los mismos, ligados geoméricamente con los linderos de los terrenos.

c).- Ángulos de intersección de los ejes.

d).- Distancias entre el cruzamiento, de los citados ejes.

e).- Latitud de las vías públicas y secciones transversales de las mismas.

f).- Superficie total de las vías públicas.

g).- Superficie total vendible.

h).- Delimitación de las manzanas resultantes y su respectiva lotificación, en la que se marque las dimensiones y el número de cada lote.

i).- Superficie total que corresponda ceder al Municipio por concepto de espacios verdes y servicios públicos.

j).- Destino que se dará a las zonas en que deban dividirse los terrenos por fraccionar.

2.- Una memoria descriptiva del proyecto de fraccionamiento, en la que se indique:

a).- Tipo de fraccionamiento que se pretenda realizar y sus características principales.

b).- Superficie total de los terrenos.

c).- Superficie destinada a vías públicas.

d).- Superficie vendible.

e).- Superficie que deba cederse al Municipio, para espacios verdes y servicios públicos.

f).- Total de manzanas y lotes proyectados.

g).- Probable densidad de población.

h).- Obras de urbanización que serán ejecutadas.



i).- Costo probable de dichas obras.

j).- Forma en que se realizará el fraccionamiento, indicando si se va a ejecutar globalmente o por zonas o secciones; en este último caso, se precisará su situación y extensión.

k).- Datos generales acerca de la forma en que se proyecte el abastecimiento de agua potable y el desagüe.

l).- Los demás datos que se consideren pertinentes para el mejor estudio y trámite de la solicitud.

VI.- Un plano de conjunto, a escala conveniente, en el que se haga la localización del terreno con respecto a las zonas adyacentes.

(ADICIONADA, G.G. 3 DE FEBRERO DE 1976)

VII.- Comprobar plenamente que los terrenos a fraccionar no pueden ser aprovechados para fines agrícolas, atendiendo a la calidad y características del suelo.

(REFORMADO, G.G. 15 DE FEBRERO DE 1975)

Artículo 12.- La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, procederá a estudiar la solicitud y el proyecto general del fraccionamiento, oyendo el parecer del Ayuntamiento correspondiente, a fin de emitir la resolución respectiva. Al dictaminar, deberá tomar en consideración el contenido de los planes y programas del Municipio, respecto a la zona de ubicación de los fraccionamientos, así como las disposiciones del Código Sanitario y de la Ley Federal de Ingeniería Sanitaria.

La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, tan pronto reciba solicitud en términos del artículo que precede, pedirá al Ayuntamiento respectivo la opinión o que se refiere el artículo 4o. de la Ley de Fraccionamientos, lo que deberá emitirse en un término no mayor de treinta días a partir de la fecha en que le sea solicitada por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, de no hacerlo en ese lapso, se tendrá como negativa al establecimiento del fraccionamiento, debiendo el Ayuntamiento respectivo justificar las razones de esto, en los quince días siguientes; y de no hacerlo en este último plazo, se considerará favorable el establecimiento del fraccionamiento. En caso de oposición, se suspenderá el trámite hasta en tanto se resuelva lo conducente.

Artículo 13.- La localización de las superficies que deban ceder los fraccionadores a los Municipios, para espacios verdes y servicios públicos, quedará a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 14.-La resolución a que se refiere el artículo 12, se dará a conocer a los solicitantes, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha en que haya

sido presentada la solicitud, a fin de que hagan las observaciones pertinentes, las que en caso de ser aceptables, se tomarán en consideración.

Artículo 15.- Una vez aprobado el proyecto, el fraccionador hará por su cuenta, en tela de calca y por duplicado, el plano oficial del fraccionamiento, el cual deberá ser autorizado con las firmas del Gobernador del Estado, del Secretario General de Gobierno y del Director de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 16.- Los trazos correspondientes al fraccionamiento, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, deberán ser realizados por el fraccionador, quien cuidará la conservación de las mojoneras.

Artículo 17.- El fraccionador tendrá el derecho de proceder al desarrollo y urbanización del fraccionamiento por zonas o secciones, cuya localización y extensión, propondrá a la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, para su aprobación.

Artículo 18.- El proyecto y presupuesto de las obras de urbanización, serán formulados por el fraccionador, ajustándose a la técnica y especificaciones que juzgue convenientes la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, debiendo adjuntar lo siguiente:

- a).- Plano de la red de distribución de agua potable.
- b).- Plano del alcantarillado, si es del caso.
- c).- Plano de la red de distribución de energía eléctrica y de la instalación del alumbrado público.

Artículo 19.- La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, tan luego como apruebe el proyecto y presupuesto de las obras de urbanización, deberá extender al fraccionador una orden de pago a fin de que haga entrega a la Dirección General de Hacienda, de una cantidad equivalente al uno y medio por ciento de dicho presupuesto, que se destinará a cubrir gastos de supervisión, mediante pagos bimestrales, de acuerdo con el plazo señalado para la total terminación de las obras.

Artículo 20.- Una vez realizado el primero de los pagos a que se refiere el artículo anterior, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas verificará la exactitud de los trazos ejecutados en el terreno así como la situación de las mojoneras y entregará al fraccionador la constancia respectiva.

Artículo 21.- Cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos por los artículos precedentes, el Ejecutivo del Estado autorizará la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento. Dicha autorización concretará las obligaciones a que deba sujetarse el fraccionador.

Artículo 22.- La cesión de las superficies de terrenos necesarias para la creación de vías públicas y las destinadas a espacios verdes y servicios públicos, será hecha por el fraccionador al Municipio, mediante escritura pública, a costa del Ayuntamiento respectivo.

(REFORMADO, G.G. 15 DE FEBRERO DE 1975)

Artículo 23.- Las obras de urbanización a que se refiere este Reglamento, deberán ser ejecutadas por el fraccionador dentro de los plazos que al respecto señale la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, a la que deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos para que ordene la supervisión de los mismos.

El Ayuntamiento respectivo, podrá nombrar un inspector para que vigile y se informe sobre el desarrollo de los obras de urbanización y servidos públicos municipales que se lleven a cabo.

Artículo 24.- Una vez terminadas las obras consideradas por este Reglamento como esenciales, deberán entregarse a entera satisfacción de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas. El fraccionador otorgará una garantía al Gobierno del Estado, por el importe del presupuesto que corresponda a las obras conceptuadas como complementarias, la que servirá para asegurar su total realización dentro del plazo que se le haya señalado.

Artículo 25.- La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas exigirá al fraccionador una garantía equivalente al cinco por ciento del importe de las obras, tanto esenciales como complementarias, para garantizar Su conservación por un año, a partir de la fecha en que sean entregadas las obras complementarias.

Artículo 26.- Tan luego como sean satisfechos los requisitos exigidos por los artículos anteriores, el Ejecutivo del Estado autorizará la operación del fraccionamiento y, consiguientemente, la venta de lotes. Dicha autorización deberá publicarse en la "Gaceta del Gobierno" a costa de los interesados y se comunicará al Tenedor del Registro Público de la Propiedad respectivo, a quien se le adjuntarán dos tantos del plano del fraccionamiento aprobado.

Artículo 27.- Cuando hayan sido terminadas las obras de urbanización y recibidas de conformidad por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, pasarán a ser propiedad de los Municipios, los cuales se harán cargo de su operación y conservación.

Artículo 28.- La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, informará a la Dirección General de Hacienda la terminación de las obras esenciales, expresando su cuantía, y naturaleza y adjuntando una copia del plano oficial del fraccionamiento, a fin de que se proceda, de acuerdo con las leyes de la materia, a efectuar la catastración y avalúos correspondientes. Estos últimos surtirán efecto, en cada caso, cuando se enajenen lotes mediante cualquier contrato

traslativo de dominio, quedando a cargo de los adquirentes los impuestos respectivos.

Artículo 29.- El pago a que alude la fracción VII del artículo 5o. de la Ley, se empezará a hacer efectivo un año después de la fecha en que se autorice la venta de lotes, en la forma y términos siguientes:

a) Inicialmente, se hará entrega a la Dirección General de Hacienda, de una cantidad equivalente al cinco por ciento de las entradas brutas del fraccionamiento por concepto de venta de lotes, durante ese primer año.

b).- En lo sucesivo, cada semestre se hará entrega del mismo porcentaje de las entradas del fraccionamiento por dicho concepto, hasta completar el monto total de la aportación que corresponda.

Artículo 30.- Cuando un fraccionador realice, con la autorización del Ejecutivo del Estado, obras de urbanización que tengan el carácter de permanentes y beneficien a otros propietarios, a petición del fraccionador, se procederá en la siguiente forma:

a).- La Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas determinará la proporción del importe de las obras que beneficien a otros propietarios, en la inteligencia de que éstos últimos estarán obligados a cooperar por concepto de agua potable, alcantarillado, aceras, guarniciones, pavimento y alumbrado público.

b).- El valor de las obras que deban pagar los propietarios beneficiados, será descontado por el Gobierno del Estado al fraccionador que los haya ejecutado, del monto de la aportación que le corresponda pagar por el concepto estipulado en el artículo 5o. fracción VIII de la Ley. El Gobierno del Estado recuperará dicha cantidad exigiendo a los propietarios beneficiados la cooperación correspondiente, de acuerdo con las leyes de la materia. Si dicho valor excediera de la cantidad que el fraccionador deba pagar por el concepto anteriormente señalado, el Gobierno del Estado le reintegrará la diferencia, cuando los beneficiados hubieren pagado la cooperación determinada.

Artículo 31.- Los Notarios Públicos exigirán, como requisito indispensable para autorizar cualquier contrato traslativo de dominio, que tenga por objeto lotes pertenecientes a un fraccionamiento, que el fraccionador compruebe estar autorizado por el Ejecutivo del Estado para proceder a la venta de los lotes, debiendo hacer mención en la escritura respectiva, de la autorización de referencia y de su fecha de publicación en la "Gaceta del Gobierno". El Registro Público de la Propiedad no registrará ninguna operación traslativa de dominio de lotes de los fraccionamientos, si no se acredita la autorización de referencia.

Artículo 32.- En toda publicidad referente a venta de lotes de un fraccionamiento, deberá expresarse claramente su tipo y la fecha de autorización por el Ejecutivo del Estado.

Artículo 33.- Las infracciones al presente Reglamento serán sancionadas, previa audiencia del afectado; en los términos previstos por el artículo 11 de la Ley.

#### TRANSITORIOS:

Artículo 1o.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta del Gobierno".

Artículo 2o.- Se deroga el Reglamento de la fracción IV del artículo 5o. de la Ley de Comunicaciones y Obras Públicas para el Estado de México, por el cual se creó el Comité de Fraccionamientos Urbanos para el Distrito de Texcoco.

Artículo 3o.- Se derogan todas las disposiciones reglamentarias que contraríen disientan o discrepen del espíritu o de la letra del presente ordenamiento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en Toluca de Lerdo, a los veinte días del mes de marzo de mil novecientos cincuenta y nueve.

El Gobernador Constitucional del Estado,  
Dr. GUSTAVO BAZ

El Secretario General de Gobierno,  
Dr. JORGE JIMENEZ CANTU

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

G.G. 15 DE FEBRERO DE 1975.

ARTICULO TRANSITORIO.- Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta del Gobierno.

G.G. 3 DE FEBRERO DE 1976.

ARTICULO TRANSITORIO.- La presente adición entrará en vigor al día siguiente de su publicación en lo Gaceta del Gobierno del Estado.