



H. AYUNTAMIENTO DE ANGOSTURA

2021-2024



DEPENDENCIAS: Gobernación
SECCIÓN: Dir. Gral de Obras y Servicios Públicos.
OFICIO NÚM.: OP/2023/08/054 EXT
EXPEDIENTE: 08/2023

Angostura, Sinaloa, a 15 de agosto del 2023

Lic. Elda Carmina Sánchez Sánchez
Jefe de la unidad de transparencia
Y rendición de cuentas
Presente.

Me refiero a su similar oficio No. TRANS/2023/08/002/INT. De fecha 02 de agosto del 2023, en el cual nos informa que mediante solicitud de La Plataforma de Transparencia, la cual ha sido registrada bajo el número de folio **25048430000843** a nombre de **Sin nombre**.

Respecto le informo que:

Los requerimientos técnico-normativos de las legislaciones federales, estatales y municipales para los diferentes tipos de obras que manejamos son: Reglamento de Obra Pública para el Municipio de Angostura, Sinaloa, Ley De Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Sinaloa y Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, respectivamente.

Lo tramites, requisitos y procedimientos para obtener licencias, permisos y autorizaciones relacionados con proyectos ejecutivos de edificaciones publicas y privadas. Para Procedimientos y tramites se encuentra en el Titulo Cuarto, Licencias y Autorizaciones, Artículo 80 (Reglamento de Obra Pública para el Municipio de Angostura). Y para Intervenciones Urbanas en el Titulo Octavo, Fraccionamientos, del mismo reglamento.

Acerca de la documentación necesaria para la elaboración de expedientes técnicos normativos de proyectos urbanos y arquitectónicos de encuentra en el Capitulo VI, Articulos 272 y 274 del Reglamento de Obra Pública para el Municipio de Angostura.

Anexo Reglamento de Obra Pública para el Municipio de Angostura.

Sin otro particular, aprovecho el conducto para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Ing. Jesús Miguel Angulo López
Director general de obras y servicios públicos
del municipio de Angostura.



CARRETERA GUAMÚCHIL - ANGOSTURA KM 13.3, CENTRO, 81600 ANGOSTURA, SIN.

Corresponsables o especializados que estime pertinentes.

Artículo 70. La Comisión de Admisión y Evaluación de Directores Responsable de Obra y Corresponsables o especializados podrá sugerir a la Dirección la suspensión de los efectos de su registro a un Director Responsable de Obra o Corresponsable, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;
- II. Cuando a juicio de la Dirección no hubiera cumplido con sus obligaciones en los casos que haya dado su responsiva;
- III. Cuando haya reincidido en violaciones a este reglamento; y
- IV. La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses hasta un máximo de seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el Director Responsable de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**TÍTULO CUARTO
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES
CAPÍTULO I
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

Artículo 71. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada dentro del territorio del municipio, se requiere obtener licencia de construcción emitida por la Dirección, salvo en los casos que expresamente señale este ordenamiento.

Artículo 72. Previa solicitud del propietario, para la expedición de la Licencia de Construcción a que se refiere el artículo anterior de este Reglamento, deberá obtenerse de la Dirección: Licencia de Uso del Suelo, en todos los grupos genéricos a excepción del género Habitación Unifamiliar.

La Dirección, resolverá, en un plazo máximo de 15 días hábiles, la procedencia de otorgar o no la Licencia de Uso del suelo. Si otorga la licencia, en ella señalará las condiciones que, de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano se fijan en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad e intensidad de uso del suelo, manifestación de impacto ambiental y las demás que se consideren necesarias. En los casos de las obras que por su magnitud o complejidad lo requieran, se consultará al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, quien emitirá su opinión fundada siempre de conformidad a los preceptos legales existentes.

La solicitud de licencia de Uso del Suelo deberá ser suscrita por el propietario, ser presentada en los formatos que expida la Dirección acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia del comprobante de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- b) Recibo de pago de los derechos correspondientes;
- c) Alceamiento;
- d) Número Oficial;
- e) Copias del Proyecto o Anteproyecto arquitectónico;
- f) Dictamen de impacto Vial;
- g) Dictamen de impacto Ambiental;
- h) Dictamen favorable sobre el sistema de seguridad y prevención de incendios, expedido por el H. Cuerpo de Bomberos del Municipio;
- i) Y los que la Dirección determine o requiera.

Artículo 73. Para la obtención de la licencia de construcción, los interesados deberán efectuar el pago de los derechos correspondientes y la entrega de los documentos que acrediten el proyecto ejecutivo a la Dirección, anexando, en los casos que se requieran, otras autorizaciones, licencias, dictámenes, permisos o constancias.

Artículo 74. La Secretaría emitirá un dictamen de impacto urbano a solicitud de la Dirección atendiendo la recomendación que para el caso expida el Consejo y previo al otorgamiento de la Licencia del Uso del Suelo, cuando las acciones de desarrollo urbano produzcan impactos significativos en el medio ambiente y en la estructura urbana de los centros de población del Municipio, en los siguientes casos:

- I. Las gasolineras, gaseras e instalaciones para la distribución de combustibles;
- II. Los depósitos y plantas de tratamiento de basura y aguas residuales;
- III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural e histórico;
- IV. Los proyectos de vialidades de acceso, estructurales y primarias de más de 30 metros de anchura;
- V. La elaboración de proyectos de equipamiento o infraestructura urbana de cobertura estatal y regional;
- VI. Rastros y Centrales de abastos de cualquier tipo;
- VII. Centrales camioneras y de carga;
- VIII. Regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares;
- IX. Los proyectos de industria de alto impacto o fraccionamientos para uso industrial de alto impacto;
- X. La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines;
- XI. Desarrollos turísticos costeros;
- XIII. Aquellos que determine el Consejo.

Artículo 75. Será responsabilidad del propietario o del Director Responsable de Obra en su caso, la presentación de la documentación. La Dirección la dará por recibida de momento y no requerirá ninguna revisión del contenido del proyecto; revisará que se entregue:

- I. El formato de registro correspondiente distribuido gratuitamente por el Ayuntamiento;
- II. Los documentos a que se refiere el artículo 79 de este Reglamento; y,
- III. Que se hayan pagado los derechos correspondientes.

El plazo máximo para extender la licencia de construcción será de cinco días hábiles.

Artículo 76. Al extender la licencia de construcción, el Ayuntamiento exigirá el permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud del Estado de Sinaloa y el registro de la obra en la Unidad de Catastro Municipal.

Artículo 77. Solo se concederá licencia a los propietarios de los inmuebles, cuando la solicitud cumpla con dispuesto en este Reglamento, en los planes y programas de desarrollo urbano así como en las leyes en la materia.

Artículo 78. Previa a la solicitud de la licencia de construcción, el propietario deberá tramitar el número oficial, el alineamiento y la licencia de uso del suelo.

Artículo 79. Los requisitos y la información necesarios en los planos para obtener la licencia de construcción, son:

I. El proyecto arquitectónico se dibujará en planos a escala, debidamente acotados, indicando las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar, en los que se deberá incluir, como mínimo levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto mostrando los límites del predio, la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas y detalles arquitectónicos interiores y obras exteriores; plantas y cortes de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias de tuberías y alimentaciones;

II. Estos planos deberán acompañarse de la memoria descriptiva, la que contendrá como mínimo: el listado de los locales construidos con las áreas de que consta la obra, la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requisitos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas muebles hidrosanitarias, niveles de iluminación, superficie de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, cálculo y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras que se requieran;

III. El proyecto estructural se dibujará en planos debidamente acotados y especificados, que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura, incluyendo su cimentación;

IV. Deberán especificarse en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales;

V. Deberán indicarse los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos de detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujos acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales.

VI. En los planos para estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre sus miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicará su diámetro, número, colocación y calidad. Cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura; éstas se indicarán utilizando una simbología y, cuando sea necesario, se completará la descripción de dibujos acotados a escala.

VII. En caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias, dimensiones y procedimientos de montaje;

VIII. Deberá indicarse, asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados, conexiones de una estructura nueva con otra existente, en su caso;

IX. En los planos de fabricación y en los montajes de estructuras de acero y de concreto prefabricados, se proporcionarán la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumpla con los requisitos indicados en los planos estructurales;

X. Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán con el nivel suficiente, para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño, y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. Se incluirá una justificación del diseño de la cimentación y de los documentos especificados en el Título Sexto de este Reglamento, y

XI. Los anteriores planos deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y estudios de mecánica de suelos, cuando proceda de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el propietario, por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable o especializado en su caso, indicando estos últimos su número de cédula profesional.

Artículo 80. La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario, deberá contener la responsiva de un Director Responsable de Obra; ser presentada en los formatos que expida la Dirección acompañada de los siguientes documentos:

I. Cuando se trate de obra nueva:

- a) Documentos que acrediten la propiedad;
- b) Licencia de Uso del Suelo;
- c) Alineamiento;
- d) Número Oficial;
- e) Proyecto arquitectónico, firmado por el Director Responsable de obra y de los Corresponsables o Especializados respectivos y con su cédula profesional;
- f) Proyecto estructural y memoria de cálculo, firmados por el corresponsable y con su cédula profesional;
- g) Autorización de proyecto, en su caso;
- h) Dictamen favorable sobre el sistema de seguridad y prevención de incendios, expedido por la Coordinación de Protección Civil;
- i) Y los que la Dirección determine o requiera

Artículo 248. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de efectos manifiestos;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas.
- IV. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable; y
- V. Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales.

Artículo 249. Antes de instalar grúas-torre en una obra, se deberá despejar el sitio para permitir el libre movimiento de la carga del brazo giratorio y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública. Antes de entrar en operación, se deberá hacer una prueba completa de todas sus funciones y semanalmente revisar y corregir, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazos giratorios, freno, sistemas de control o sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

CAPÍTULO VII INSTALACIONES

Artículo 250. Todos los dispositivos, accesorios elementos principales y secundarios de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles, aire acondicionado, telefonía y de comunicación y todas aquellas que se instalen en las edificaciones, serán contempladas en los planos de el proyecto y deberán garantizar la eficiencia, y la seguridad de la edificación y de los usuarios, por lo cual deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 251. Los tramos de las tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente, utilizando los tipos de soldadura aprobadas por las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 252. Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

TÍTULO OCTAVO FRACCIONAMIENTOS CAPÍTULO I

TIPOS DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 253. Los fraccionamientos atendiendo al uso del suelo, se clasifican en:

- I. Fraccionamientos para Uso Habitacional;
- II. Fraccionamientos para Uso Industrial;
- III. Fraccionamientos para Uso Turístico; y
- IV. Fraccionamientos para Usos Mixtos.

Atendiendo a su forma de construcción:

- I. En Ejecución típica; son aquellos que plantean realizar solo obras de urbanización para ofertar suelo urbanizado;
- II. De Ejecución integral; son aquellos que plantean realizar las obras de urbanización y las de edificación en forma simultánea, para ofertar suelo urbanizado y edificación.

Atendiendo a su forma de ejecución:

- I. En etapa única, son aquellos en los que se pretende ejecutar de forma integral las obras de urbanización y las de edificación, totalmente en una sola etapa; y
- II. En etapas varias, son aquellos en los que se pretende ejecutar de forma integral las obras de urbanización y las de edificación en varias etapas. Teniendo como base el proyecto general del fraccionamiento.

CAPÍTULO II

Fraccionamientos para Uso Habitacional

Artículo 254. Los fraccionamientos para uso habitacional son aquellos en los que sus lotes se destinan para la edificación de vivienda, los cuales pueden ser:

- I. De Vivienda de Objetivo Social;
- II. De Vivienda de Interés Social;
- III. De Vivienda Popular;
- IV. De Vivienda con Servicios Progresivos;
- V. De Vivienda Media;
- VI. De Vivienda Residencial; y
- VII. De Vivienda Campestre.

Artículo 255. Los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, son aquellos que se desarrollan mediante gestión pública a través de los Gobiernos Estatal o Municipales, y cuyo valor de venta final sea menor a 4,000 veces el salario mínimo general vigente.

Artículo 256. Los fraccionamientos de vivienda de interés social son aquellos cuyo valor de vivienda al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general vigente elevado al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Gobierno del Estado, o lo que establezca la Ley en la materia.

Artículo 257. Los fraccionamientos de vivienda popular son aquellos cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veintiocho el salario mínimo general vigente elevado al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Gobierno del Estado, o lo que establezca la Ley en la materia.

Artículo 258. Los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, de vivienda de interés social, de vivienda popular, deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;
- III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;
- IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;
- V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;
- VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;
- VII. Placas de nomenclatura en los cruces de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;
- VIII. Arbolado en las calles;
- IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y
- X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio.

Artículo 259. Los fraccionamientos de vivienda de servicios progresivos son aquellos en los que las obras de urbanización se construyen progresivamente para permitir a las familias de menores recursos económicos el acceso al suelo y la posibilidad de una vivienda digna y decorosa, en los términos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;
- II. Red de alumbrado público de vigilancia, instalado en los cruces de cada calle;
- III. Arbolado en las vialidades;
- IV. Pavimentos en Guarniciones y banquetas; y,
- V. Arbolado en áreas de donación.

Artículo 260. Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos podrán ser promovidos por el Gobierno del Estado, por los Municipios, por sus respectivos organismos descentralizados, así como por particulares y su construcción podrán hacerse en forma directa o mediante asociación con promotores privados, con el sector social o con organismos públicos federales. En todos los casos el Municipio tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización. El fraccionamiento de vivienda con servicios progresivos se aprobará por el Cabildo, dicho acuerdo se publicará en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Para la autorización de fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos, deberá de cumplirse con lo establecido por el Artículo 274 de este reglamento.

Para este tipo de fraccionamientos no aplica lo establecido por el Artículo 272 de este mismo reglamento.

De igual modo, en caso de concurrir subsidios deberá presentar ante el Municipio oficios de respaldo de parte de la autoridad estatal y federal concurrente, del mismo modo, el alcance físico de las obras que se van a desarrollar con este recurso.

Artículo 261. La gestión y participación en las obras de urbanización posteriores se llevarán a cabo en forma concertada entre los beneficiarios y el Municipio, Gobierno Estatal, organismos descentralizados y promotores particulares. Todas las obras terminadas serán entregadas al Municipio para su administración.

Artículo 262. Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos deberán contar por lo menos en su inicio con un hidrante por cada cuatro manzanas, energía eléctrica y en un término máximo de tres años deberán contar con red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas.

El costo de los proyectos y de las obras de urbanización se cargará al valor de los lotes, corriendo a cargo de los Municipios la ejecución de las obras de infraestructura.

Artículo 263. Las actividades relativas a la realización de obras de fraccionamientos, solo pueden llevarse a cabo mediante autorización del Cabildo, respetando las normas y los lineamientos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, este reglamento y la Ley de Desarrollo Urbano.

Artículo 264. Los Fraccionamientos de Vivienda Media son los que por su densidad de población, consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de ocho metros. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;
- III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;
- IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;
- V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;
- VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio.

Artículo 266. Los Fraccionamientos de Vivienda Residencial son los que por su densidad de población, consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de doce metros. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;

II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;

III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;

V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;

VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio.

Artículo 266. Los Fraccionamientos de Vivienda Campestre son los que se ubican en zonas exteriores al perímetro urbano y en predios rústicos, cuyas construcciones no excedan el cuarenta por ciento de la superficie total de cada predio por su densidad de población, consideran lotes con superficie mínima de mil metros cuadrados. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;

II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;

III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;

V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;

VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio.

CAPITULO III

FRACCIONAMIENTOS PARA USO INDUSTRIAL

Artículo 267. Los fraccionamientos para uso industrial, son aquellos en los que sus lotes se destinan a la instalación, edificación de fábricas, talleres, almacenes u otros usos análogos de producción o de trabajo, y pueden ser de dos tipos:

I. De Industria de Alto Impacto; y

II. De Industria de Bajo Impacto.

Artículo 268. Los fraccionamientos de industria de alto impacto son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen generen potenciales contaminantes de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las Leyes y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; y los fraccionamientos de industria de bajo impacto son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen no causan desequilibrio ecológico, generan niveles bajos de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las Leyes y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Todos los fraccionamientos de uso industrial deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;

II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Técnicas Mexicanas

III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;

V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;

VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio.

CAPITULO IV

FRACCIONAMIENTOS PARA USO TURÍSTICO

Artículo 269. Los fraccionamientos para uso turístico son todos aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades recreativas, de esparcimiento o de descanso y comprenderán los siguientes tipos:

I. De tipo Turístico Integral; y,

II. De tipo Turístico Campestra.

Artículo 270. Los fraccionamientos de tipo turístico integral son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojamiento temporal mixto, a centros de recreación y a comercios y servicios turísticos. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;

II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;

III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;

V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;

VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

CAPITULO V

FRACCIONAMIENTOS PARA USOS MIXTOS

Artículo 271. Los fraccionamientos para usos mixtos son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades compartidas de dos o más usos de suelo compatibles, de conformidad con el Plan Director Urbano del Centro de población de que se trate. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura y a las Normas Oficiales Mexicanas;

II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas;

III. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico de conformidad a lo dispuesto por este reglamento;

V. Vialidades catalogadas como estructurales, primarias y secundarias, serán pavimentadas con concreto hidráulico y las restantes, serán pavimentadas de conformidad a lo dispuesto por este Reglamento y las especificaciones proporcionadas por la Dirección;

VI. Red de alumbrado público de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

VII. Placas de nomenclatura en los cruceros de las vialidades de conformidad a los patrones municipales;

VIII. Arbolado en las calles;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas de donación; y

X. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

CAPITULO VI

DE LOS TRÁMITES PARA LA AUTORIZACIÓN

Artículo 272. Toda solicitud de autorización para fraccionamiento de terrenos deberá ser presentada al Ayuntamiento por la persona física o moral que tenga derecho de propiedad sobre el predio objeto del fraccionamiento y la posesión del mismo, o en el caso de fideicomiso por quien tenga facultades para ello, en los términos del contrato respectivo. El solicitante puede optar por integrar la solicitud a nivel anteproyecto, anexando a la solicitud lo siguiente:

I. Solicitud;

II. Plano de localización;

III. Plano Topográfico;

IV. Anteproyecto de lotificación, vialidad y usos del suelo respectivo aprobado por la Dirección;

V. Minuta del área de donación;

VI. Copia certificada del título de propiedad del inmueble;

VII. Factibilidad de uso del suelo;

VIII. Factibilidad de servicios;

IX. Dictamen de Integración Vial y de transporte, que emitirá la Dirección de Vialidad y Transporte.

X. Y Las demás disposiciones que establezca la Dirección.

Bajo esta opción, para obtener posteriormente la licencia de construcción para urbanizar y de edificación, se requerirá presentar ante la Dirección los proyectos ejecutivos y documentos establecidos en el Artículo 274 de este Reglamento.

El solicitante tiene la opción de integrar la solicitud a nivel de proyecto ejecutivo, obteniendo en forma conjunta la autorización del fraccionamiento y la licencia de construcción para urbanizar y de edificación, para lo cual deberá reunir en su solicitud la documentación legal y técnica de conformidad al artículo 274 de este Reglamento.

Artículo 273. A la presentación del anteproyecto la Dirección dispondrá de Diez días hábiles para contestar lo conducente cuando la ubicación del predio este en zona cuya estructura urbana este definida y contenida en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, en caso contrario se solicitará al Consejo emita su opinión, a partir del cual la Dirección dispondrá de Diez días hábiles para dar su resolución.

Artículo 274. Las personas físicas o morales interesadas en el fraccionamiento de terrenos y la construcción en los mismos, deberán solicitar ante la Dirección las licencias de construcción para urbanizar y de edificación, acompañando la documentación de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y este Reglamento.

Dicha documentación será la siguiente:

- I. Solicitud dirigida al Presidente Municipal.
- II. Escrituras de la propiedad certificada en copia.
 - a) Contrato privado de compra-venta.
 - b) Poder General para Actos de Administración y Dominio.
 - c) Acta Constitutiva.
- III. Libertad de Gravamen.
- IV. Memoria descriptiva del proyecto.
- V. Memorias de Cálculo.
 - a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estructura de Pavimentos.
 - b) Memorias de los proyectos de las redes de servicios de infraestructura; Agua Potable, Alcantarillado sanitario, Electrificación y Alumbrado Público (Memoria descriptiva y de Cálculo, Especificaciones y Anexos, aprobados por los organismos competentes).
 - c) Memoria descriptiva del Estudio hidrológico y el diseño o solución pluvial.
- VI. Presupuesto detallado (por concepto).
- VII. Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización.
- VIII. Después de Autorizado realizar el Pago de Derechos para la supervisión de la Urbanización y Fianza para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización.
- IX. Minuta del área de donación y después de autorizado tendrá un plazo máximo de 60 días para la escrituración a favor del municipio.
- X. Proyecto ejecutivo conteniendo los siguientes planos
 - a) Localización y ubicación en el contexto a una escala inferior a 1:5000
 - b) Topografía con cuadro de datos y curvas de nivel
 - c) Lotificación, vialidades y Usos de Suelos y densidad de población, aprobados por la Dirección.
 - d) Trazo de calles (Analítico).
 - e) Perfiles y Rasantes.
 - f) Agua Potable aprobados por JUMAPAANG y Salubridad (Facilidad de Servicios. Oficios de aprobación de JUMAPAANG y Salubridad para Agua Potable y Alcantarillado).
 - g) Electrificación aprobado por CFE (Facilidad de Servicios. Oficio de Aprobación del Proyecto).
 - h) Alumbrado Público aprobado por la Dirección de Servicios Públicos (Oficio de Visto Bueno y autorización de Proyecto).
 - i) Arborización y áreas verdes.
- XI. Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría.
- XII. Señalización y dictamen de integración Vial y de transporte aprobada por la Dirección de Vialidad y Transporte.
- XIII. Y las demás disposiciones que establezca la Dirección.

En el caso de fraccionamientos para uso industrial de alto impacto, es necesario el dictamen de impacto urbano emitido por la Secretaría.

No se autorizará un fraccionamiento cuando el predio se encuentre en estado litigioso.

Artículo 275. El Cabildo, tomando en consideración la solicitud y los documentos exhibidos por el fraccionador, así como el dictamen de la dependencia municipal y, en su caso las observaciones formuladas por el solicitante, dictarán en un término de treinta días naturales, una resolución definitiva, concediendo o denegando la autorización.

Artículo 276. En caso afirmativo, el Secretario del Ayuntamiento, enviará al Instituto Catastral del Gobierno del Estado, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y a la Dirección, copia de la resolución definitiva que pronuncie, adjuntando todos los anexos, a fin de que se hagan las anotaciones correspondientes.

CAPÍTULO VII

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Artículo 277. El Cabildo autorizará la ejecución de las obras de los fraccionamientos, una vez que se cumplan los requisitos legales exigidos por la Ley de Desarrollo Urbano y este Reglamento. Si se iniciaren obras sin tal autorización, el Municipio ordenará la suspensión inmediata de las mismas, y en su caso la demolición, deberá advertir al público sobre la ilicitud en la realización de las obras, imponer las sanciones señaladas en las leyes y reglamentos en la materia, exigir al fraccionador el importe de gastos que hubiere efectuado para demoler las obras indebidas y los de publicidad de advertimiento, además de requerir al fraccionador por el pago de las obligaciones fiscales que resulten exigibles a éste.

Artículo 278. En ningún caso se autorizará la iniciación de las obras de urbanización antes de que el fraccionador haya hecho el pago de los derechos y fianzas a que se refiere el presente Reglamento y se haya otorgado la escritura pública de las áreas de donación en los términos que establece el artículo 291.

Artículo 279. La Dirección deberá supervisar en todo momento la ejecución de las obras en los fraccionamientos. Los fraccionadores acatarán las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrán derecho a recurrir ante la Dirección contra las determinaciones tomadas por aquellos, cuando a su juicio carezcan de fundamento técnico o legal.

Pero cuando el fraccionador incurra en violaciones graves a los proyectos o a las especificaciones, el supervisor dará cuenta a la Dirección, a fin de que ésta imponga las sanciones que procedan.

Artículo 280. Los usuarios tendrán en todo tiempo el derecho de denunciar ante la autoridad correspondiente, la violación de cualquiera de las condiciones impuestas al fraccionador en la autorización concedida por el Municipio.

Artículo 281. El Municipio hará efectivas a su favor las garantías y fianzas que está obligado a depositar el fraccionador, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los términos y plazos estipulados en la Ley de Desarrollo, este Reglamento y en la escritura pública que suscriban el Ayuntamiento y el fraccionador.

Artículo 282. Se podrán autorizar fraccionamientos en terrenos ubicados en el área susceptible de desarrollo delaminada por los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. El fraccionador deberá construir previamente a las obras de urbanización, la vialidad de liga entre el fraccionamiento y la ciudad acatando las especificaciones aprobadas en la autorización respectiva.

Artículo 283. El ancho de las calles y avenidas será determinado por la Dirección de conformidad a las normas de estructura vial definidas en los planes y programas de desarrollo urbano. En ningún caso la sección total de calle será inferior a doce metros.

Artículo 284. Todas las calles permitirán la comunicación con otras por ambos extremos, salvo aquellas que se encuentren ubicadas en desarrollos privados bajo el régimen de propiedad en condominio. Las calles cerradas deberán rematar en un retorno que permita la maniobra de los vehículos para el regreso, sin que el conductor tenga que hacer ninguna maniobra especial. Tratándose de retornos circulares el radio mínimo será de 9 metros.

Artículo 285. La Dirección, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano, los planes y programas de desarrollo urbano y este Reglamento, establecerá las superficies mínimas de los lotes. La superficie mínima autorizada para un predio nunca será menor a 96 m² y el ancho del terreno no menor a 6 metros.

La superficie y el ancho mínimo de los lotes en los fraccionamientos habitacionales serán las siguientes:

I. De vivienda de Objetivo Social, Interés Social, y con Servicios Progresivos, superficie mínima 96.00 metros cuadrados y ancho mínimo de lote, 6.00 metros lineales.

II. De Vivienda Popular, superficie mínima 119.00 metros cuadrados y ancho mínimo de lote, 7.00 metros lineales.

III. De vivienda Media, superficie mínima 160.00 metros cuadrados y ancho mínimo de lote, 8.00 metros lineales.

IV. De Vivienda Residencial, superficie mínima 240.00 metros cuadrados y ancho mínimo de lote, 12.00 metros.

Artículo 286. Todas las obras de urbanización y construcciones en general que sean ejecutadas en los fraccionamientos, se sujetarán a las especificaciones que dicten las autorizaciones respectivas. Cuando el fraccionador se aparte de las indicaciones contenidas en los planos, el Municipio podrá obligarlo a suspender la obra y a corregir lo indebidamente construido.

Artículo 287. Cuando en un predio por urbanizar existan obras públicas o instalaciones de servicios públicos en proceso o terminadas, deberán ser precisadas en el proyecto definitivo, estableciendo las normas para que el fraccionador evite la interferencia entre sus obras y aquellas.

En el caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de la dependencia municipal competente, misma que deberá notificar al fraccionador el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que el fraccionador hubiese concluido las reparaciones, el Municipio está facultado para proceder a la ejecución de las obras e la Tesorería Municipal con la relación de las erogaciones realizadas, procederá a cobrarle al fraccionador la liquidación que corresponda, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 288. El proyecto definitivo de fraccionamiento podrá modificarse a propuesta del fraccionador o de la dependencia municipal competente, siempre y cuando:

- No se altere el sentido de las vialidades.
- No se altere la forma de las manzanas disminuyendo el área de vialidades.
- No se modifique el uso en áreas de donación y de uso común, ni reduzca su superficie.
- El fraccionador no haya transmitido la propiedad de los lotes que se pretenda modificar.
- Todos los nuevos lotes cuenten con accesos libres a las vialidades.

Artículo 289. Antes de que se agote el plazo fijado en el calendario para la ejecución de las obras, si el fraccionador estima que no logrará concluir las obras por causas graves o de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe la vigencia de la licencia o permiso de construcción, presentando a la dependencia municipal la documentación que requieran los trámites, la bitácora de la obra y la opinión del Director Responsable de la Obra. Recibida la solicitud, la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor a cinco días hábiles, procediendo a notificar al fraccionador.

CAPÍTULO VIII

OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

Artículo 290. Los fraccionadores son responsables de la realización y del pago de todas las obras de urbanización e infraestructura, así como de jardinería y arbolado en las zonas y vías públicas. Igualmente estarán a su cargo, los hidrantes y el mobiliario urbano del fraccionamiento.

En relación a la realización de la jardinería, arborización y equipamiento en general de los boulevares, vías públicas, áreas de donación para uso recreativo, deportivo, parques, áreas verdes y jardines, el fraccionador, estará obligado a cumplir lo siguiente:

- I. Los boulevares deberán contar con árboles a una distancia mínima de 6 mts. Así como con el servicio de agua, contratado ante la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (JUMAPAANG) y con válvulas de accoplamiento rápido de $\frac{1}{2}$ ", por lo menos a 70 mts. De separación entre válvula y válvula.
- II. Las banquetas deberán contar por lo menos con un árbol en el frente de cada lote o casa habitación, esto dependiendo de la medida frontal del lote y considerando la separación entre árboles de 6 mts. Mínimo.
- III. En el caso de las áreas para uso recreativo, deportivo, parques, áreas verdes y jardines, estas deberán contar con un proyecto de equipamiento, acorde con las posibilidades de la superficie del terreno de que se trate.
- IV. Las áreas mencionadas en el párrafo anterior, deberán ser equipadas como mínimo con: árboles a cada 6 mts. Perimetralmente, arborización a lo largo de los andadores, jardinería, una toma de agua de $\frac{1}{2}$ ", contratada ante la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Angostura (JUMAPAANG), por cada 2000 m² de terreno.
- V. Los árboles que se instalarán en los boulevares, banquetas, áreas de donación para uso recreativo y deportivo, parques, áreas verdes y jardines, deberán ser de las siguientes especies: Caoba, Amapa, Neem, Olivo negro, Almendro, o Lluvia de oro. Además estos árboles deberán tener un diámetro de tallo mínimo de 1 pulgada y 1.20 mts. Mínimo de altura, así como estar separados 5 mts. De los postes de Comisión Federal de Electricidad y de los arbotantes de Alumbrado Público.
- VI. Las Palmas y plantas de ornato que se instalarán en las áreas de donación para uso recreativo, deportivo, parques, áreas verdes y jardines, deberán ser perennes y de sol, preferentemente en el caso de las palmas; washingtonias, cocoplumosos o datileras.

Artículo 291. El fraccionador tendrá la obligación de ceder gratuitamente al Municipio parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que se utilice para equipamiento urbano y otros usos destinados al servicio público. De acuerdo a lo siguiente:

- I. El quince por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos para uso habitacional, excepto los de vivienda campestre; y,
- II. El diez por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos para uso industrial y de vivienda campestre.

La localización de los terrenos que sean cedidos será hecha a propuesta del fraccionador y de común acuerdo con la Dirección de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano. En el caso de controversia se someterán las partes a la opinión y propuesta emitida por el Consejo.

El cálculo de la superficie neta vendible se obtendrá descontando de la superficie total del predio la ocupada por vías públicas, áreas cedidas y aquellas que por disposición de ley se encuentren afectas a un destino público.

En los casos de regímenes de propiedad en condominio, los porcentajes de las áreas destinadas al uso común serán iguales a las de donación, establecidos en el presente artículo.

El Municipio destinará el 30% del área cedida para el uso recreativo y la construcción de parques y jardines.

Artículo 292. El fraccionador pagará al Municipio por concepto de supervisión en la construcción del fraccionamiento, una cantidad equivalente al valor de media Unidad de Inversión UDI, que determine el Banco de México, por metro cuadrado del área vendible del fraccionamiento. El pago deberá hacerse en la Tesorería Municipal antes que se dé inicio a las obras de construcción.

Artículo 293. Antes de dar principio a las obras de construcción, el fraccionador y el Municipio otorgarán una escritura pública mediante la cual:

- I. Se perfeccione la donación de los terrenos en favor del Municipio;
- II. Se declare el uso que se le dará a los terrenos cedidos;
- III. El fraccionador asuma formalmente el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto y especificaciones aprobadas, de terminarlás en los plazos establecidos y de cumplir, en general, todas las obligaciones contraídas;
- IV. El fraccionador renuncie a reclamar indemnización por los terrenos cedidos para vías públicas, cualquiera que sea la anchura que se les fije teniéndose en cuenta lo determinado por los programas de desarrollo urbano; y,
- V. Se establezcan cláusulas penales para el caso de incumplimiento del plazo pactado para la entrega de las obras y servicios.
- VI. Todos los gastos de escrituración serán por cuenta exclusiva del fraccionador.

Artículo 294. A fin de garantizar y asegurar la construcción de las obras de urbanización, infraestructura, servicios y demás obligaciones previstas en la autorización respectiva, quien desee construir un fraccionamiento, deberá otorgar ante la tesorería municipal una garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:

- I. Hipoteca de una parte del fraccionamiento que no comprenda áreas de donación, vialidades, banquetas y jardines públicos;
 - II. Una fianza de persona solvente a juicio de la tesorería o de una compañía afianzadora que se someta a la competencia de los tribunales del estado de Sinaloa;
 - III. Depósito en efectivo que se hará a favor de la tesorería municipal en una institución de crédito, cuyos rendimientos formarán parte del depósito; y,
 - IV. Obligación de no vender, gravar, donar o fideicomitir el 10% de la superficie neta de las áreas vendibles, mientras no se terminen las obras de urbanización e instalación de servicios públicos. Esta obligación se inscribirá en el registro público al margen de la inscripción de la propiedad destinado al fraccionamiento.
- En cualquier momento el propietario del fraccionamiento podrá sustituir una garantía por otra.

Al terminarse las obras comprometidas o con autorización de la tesorería municipal se cancelará la garantía otorgada.

Artículo 295. En caso de que las obras no fueran terminadas en los plazos establecidos en la licencia de construcción del fraccionamiento, el desarrollador estará obligado a informar a la Dirección, justificando el atraso y a presentar un programa ajustado de obra debidamente calendarizado, junto con la solicitud de prórroga correspondiente.

Artículo 296. Cuando habiendo fenecido los plazos establecidos en la autorización respectiva o las prórrogas concedidas para concluir las obras de urbanización y poner en funcionamiento adecuado los servicios públicos comprometidos, el fraccionador acordará con el Municipio las formas para concluir las obras indispensables para tal efecto. En caso de no existir acuerdo con la autoridad municipal, ésta hará efectivas las garantías respectivas.

Artículo 297. En cualquier forma que queden determinadas las indemnizaciones, se levantará acta circunstanciada que tendrá el carácter de documento que trae aparejada ejecución y servirá de base para el juicio ejecutivo que deberá promover el adquirente, ante la autoridad judicial que corresponda, según la cuantía.

CAPITULO IX

DE LAS OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

Artículo 298. El Municipio tomará las medidas necesarias para que se aprovechen en los términos estipulados los terrenos que le han sido cedidos o donados, y procederá con la participación de los vecinos a la construcción del equipamiento urbano, a cuya conservación y mejoramiento estarán obligados todos los usuarios. Estos terrenos son imprescriptibles, inalienables e inembargables. Los actos de enajenación o disposición de los bienes donados a los Municipios estarán afectados de nulidad absoluta, salvo que se enajenen o donen para los fines que fueron originalmente destinados. Los servidores públicos o autoridades que enajenen, dispongan o permitan esto, para fines diferentes de aquellos para los que los terrenos fueron originalmente destinados, serán responsables personalmente del pago al Municipio y a los usuarios, independientemente de la responsabilidad penal en la que hubieren incurrido. Lo anterior será causa de separación de su empleo o cargo.

Artículo 299. El Municipio supervisará la administración de los servicios públicos proporcionados por el fraccionador, para cerciorarse de que sean impartidos con regularidad.

Artículo 300. La supervisión de la construcción de las obras de urbanización del fraccionamiento la realizará el Municipio a través del supervisor designado para tal fin, al inicio de las obras de urbanización, inspeccionando, verificando y validando que las obras se hagan con apego a los proyectos y especificaciones aprobados, llevando el seguimiento y anotaciones en la bitácora respectiva y en el acopio de las pruebas de calidad que permitan al fraccionador la entrega de las obras de urbanización y al Municipio recibirlas, asegurándose del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la autorización del fraccionamiento.

CAPITULO X

RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 301. Una vez concluidas las obras autorizadas, el fraccionador podrá solicitar al Ayuntamiento le reciba el fraccionamiento, anexando la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Recepción del fraccionamiento, dirigido al Presidente Municipal
- II. Certificado de la aprobación del Fraccionamiento;
- III. Expediente de recepción de la Urbanización con Acta Aprobatoria;
- IV. Plano definitivo de Lotificación autorizado por la Dirección;
- V. Expediente de recepción de la Red de Agua Potable y Alcantarillado con Acta Aprobatoria;
- VI. Expediente de recepción de la red de Electrificación con Acta Aprobatoria.
- VII. Expediente de recepción del Alumbrado Público con Acta Aprobatoria;
- VIII. Escrituras del Área de Donación, registradas en el Registro Público de la Propiedad;

Artículo 302. Para la obtención de los documentos a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador deberá solicitarlos a las dependencias respectivas, las que resolverán en un plazo no mayor de treinta días.

Artículo 303. En caso de que el solicitante recibiese objeciones de las dependencias responsables de la Infraestructura y de los servicios públicos, éstas señalarán las correcciones que aquél deba hacer, fijándole un plazo máximo de sesenta días para la realización de los trabajos indicados.

De cumplir el fraccionador con lo señalado por las dependencias responsables de servicios públicos, notificará de ello a las mismas, las que verificarán las correcciones y emitirán las Actas aprobatoria de recepción si encuentran satisfechas sus objeciones, o desaprobatoria con nuevo plazo para corregir deficiencias o fallas que persistan.

Artículo 304. Si el fraccionador no hace las correcciones que se le indiquen en el plazo señalado, se le tendrá por desistido de su solicitud, a menos de que demuestre la imposibilidad de realizar las correcciones en el plazo mencionado y se harán efectivas en su contra las garantías constituidas en los términos del presente Reglamento.

Artículo 305. El acopio y el costo de las pruebas necesarias de calidad que permitan al fraccionador la entrega de las obras de urbanización y al Municipio recibirlas, será por parte del fraccionador.

Artículo 306. En caso de que el fraccionador presente junto con su solicitud de recepción las constancias aprobatorias de las dependencias encargadas de la infraestructura urbana y de los servicios públicos, su solicitud se tomará para su aprobación al Cabildo. Cuyo dictamen deberá ser emitido en un plazo no mayor de treinta días.

Artículo 307. Aprobada la recepción por el Cabildo, se procederá a elaborar el acta respectiva, la cual deberá contener la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, localización, dimensiones y estado de conservación de la superficie de la donación, así como su número de inscripción en el registro público de la propiedad y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el Ayuntamiento.

En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios del fraccionamiento estará a cargo del fraccionador. El Municipio supervisará la administración de los servicios públicos proporcionados por el fraccionador, para cerciorarse de que sean impartidos con regularidad.

Pasado el plazo sin que el municipio emita una resolución, operará la afirmativa ficta para la recepción del fraccionamiento, debiendo el Municipio asumir la responsabilidad en la prestación de los servicios públicos municipales y el mantenimiento correspondiente. En todo caso, deberá emitir un acta de entrega recepción.

Artículo 308. Con base en el acta de recepción, el Ayuntamiento comunicará a las dependencias prestadoras de servicios públicos su anuencia para que les sean proporcionados tales servicios al fraccionamiento recibido.

Artículo 309. El Ayuntamiento autorizará la cancelación de las fianzas o garantías depositadas por los fraccionadores, una vez recepcionados sus fraccionamientos.

CAPÍTULO XI REGLAS GENERALES

Artículo 310. Los propietarios de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas generales establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano, el reglamento de construcción y otras disposiciones administrativas en lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbre y a las modalidades generales de uso, densidad e intensidad del suelo, de la imagen urbana y del ornato.

Artículo 311. Los usuarios tendrán obligación de contribuir proporcionalmente al sostenimiento de los servicios dentro de los plazos y condiciones que fije esta Ley y la reglamentación aplicable. Así mismo, procurarán la conservación de los árboles plantados en la vía pública y prados en los framos que correspondan a los frentes de sus propiedades y los jardines de sus banquetas.

Artículo 312. Cuando los propietarios o poseedores de los predios vecinos a un fraccionamiento que no esté recibido por el municipio y que se encuentre bajo la administración del fraccionador, pretendan aprovechar las redes de servicio de éste, estarán obligados a convenir con el desarrollador la posibilidad y la forma de participar con el sostenimiento de los servicios, así como la contraprestación por la utilidad que el aprovechamiento de las instalaciones represente para el solicitante. Dicho convenio, en cuanto concierne al sostenimiento de los servicios, terminará cuando el fraccionamiento sea recibido por el ayuntamiento. A partir de este momento la obligación de pagar la contraprestación por la utilidad del aprovechamiento de las instalaciones se contratará directamente con el municipio.

Artículo 313. Cuando dentro de las poblaciones existan superficies sin fraccionar mayores de 50,000 metros cuadrados que constituyan un solo predio perteneciente a uno o más propietarios y que esté obstruyendo el crecimiento y desarrollo urbano de la zona donde se encuentra, su dueño o dueños serán exhortados a fraccionar y urbanizar esa superficie.

Artículo 314. No podrán ponerse a venta los lotes de un fraccionamiento en tanto no haya sido otorgada la autorización por el Cabildo y otorgada la licencia de construcción correspondiente.

Los notarios se abstendrán de intervenir en los actos jurídicos que implique la transmisión de la propiedad, en los casos referidos en este artículo.

Artículo 315. Los fraccionadores que vendan, aparten o prometan vender lotes o viviendas en fraccionamientos que no hubiesen sido autorizados, independientemente de las responsabilidades penales que resulten, las autoridades municipales competentes podrán sancionarlos hasta por el doble de los precios fijados en los actos jurídicos respectivos, sin perjuicio de la obligación de reintegrar los importes recibidos, más una cantidad adicional igual a lo recibido por concepto de daños y perjuicios a los particulares. Así mismo, la Dirección tomará las siguientes acciones:

- I. Ordenará de inmediato la suspensión de las obras que se estuvieren ejecutando;
- II. Advertirá al público, por los medios más eficaces, de la ilicitud de las operaciones;
- III. Impondrá al infractor una multa de treinta salarios mínimos diarios por cada venta realizada;
- IV. Obligará al infractor a destruir las obras que se considere no deben subsistir, sin perjuicio de que el propio Municipio haga esa destrucción en caso de rebeldía, a costa del infractor; y,
- V. Exigirá al infractor el reembolso de los gastos que se originen en la destrucción de las obras indebidas y en la publicidad prescrita en este artículo, haciendo uso para ello de la facultad económico coactiva. Al efecto, el Municipio hará la liquidación de los gastos debidamente comprobados y la lumará a la Tesorería Municipal para que la haga efectiva; contra esta liquidación y ejecución no procede recurso alguno.

Artículo 316. No podrá llevarse a cabo ninguna publicidad comercial en favor de los fraccionamientos, cuyo texto contenga datos o hechos falsos o tienda a exagerar la calidad de las obras a un extremo capaz de inducir al público al error y obtener en esa forma un lucro ilícito.

TÍTULO NOVENO CONSTRUCCION E INSTALACION DE ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACION CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 317. Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. **Estación Terrena:** La antena y el equipo asociado que se utiliza para transmitir o recibir señales de comunicación en frecuencias via satélite.
- II. **Antena:** El elemento estructural o electrónico que permite el alojamiento de sistemas de transmisión o recepción de señales de comunicación en frecuencias, o radio frecuencias, espectro radio eléctrico, enlaces satelitales o señales de microondas.
- III. **Estructura:** El conjunto de elementos de edificación para recibir las antenas de los sistemas de telecomunicaciones, sean: de soporte, elementos de fijación o sujeción, elementos mecánicos, electrónicos, plásticos o hidráulicos y elementos de instalaciones accesorias.

Artículo 318. Para la obtención de la licencia de construcción e instalación de antenas terrenas y estructuras para soportar antenas de telecomunicaciones, además de los requisitos a los que refiere este reglamento, deberá presentar:

- I. Copia del permiso de operación de la estación terrena o antena de telecomunicaciones, expedido por la