



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

REGISTRADO COMO ARTICULO DE SEGUNDA CLASE CON FECHA 22 DE OCTUBRE DE 1921

Tomo CXXVII

Toluca de Lerdo, Méx., sábado 17 de febrero de 1979

Número 21

SECCION SEGUNDA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

El Ciudadano Doctor **JORGE JIMENEZ CANTU**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes, sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 61

La H. XLVII Legislatura del Estado de México, decreta:

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS DEL ESTADO DE MEXICO.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1o.—Es objeto de esta Ley, la regulación, control y vigilancia de fraccionamientos de terrenos. Su observancia es de interés social y orden público.

Artículo 2o.—La aplicación de la presente Ley, su Reglamento y las disposiciones relacionadas con la materia, corresponde al Titular del Poder Ejecutivo, por sí o a través de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas y demás Autoridades Administrativas que prevengan las Leyes.

Artículo 3o.—Será considerado como Titular de un fraccionamiento, en términos de esta Ley, a toda persona física o moral, así como a sus causahabientes, que inicien o hagan algún fraccionamiento en un terreno propio o ajeno o permitan que otra lo haga en terrenos de su propiedad o posesión

Artículo 4o.—Para los efectos de esta Ley, se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas.

Artículo 5o.—No se ajustarán a los requisitos de esta Ley:

I. Los terrenos que se dividan por la apertura o prolongación de caminos, construidos por las Autoridades Federales, Estatales o Municipales.

II. La apertura o prolongación de calles en poblados, aun cuando se divida un terreno, cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

a).—Que la apertura o prolongación sean de utilidad pública a juicio del Ejecutivo del Estado.

b).—Que las obras las realice el Ejecutivo del Estado o bien el Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de las autoridades Estatales.

c).—Que las nuevas calles estén previstas en plano rector o regulador del Municipio, o en un plano parcial del mismo, en el que, se contemple el aspecto vial, debidamente aprobados por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas

Artículo 6o.—Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I.—Residencial.

II.—Habitación Popular.

III.—Residencial Campestre.

IV.—Industrial.

“AÑO INTERNACIONAL DEL NIÑO”

Tomo CXXVII | Toluca de Lerdo, Méx., sábado 17 de febrero de 1979 | No. 21

SUMARIO:

SECCION SEGUNDA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO EXPEDIDO POR LA XLVII LEGISLATURA DEL ESTADO

DECRETO Número 61. Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México.

(viene de la primera página)

Las características y obras de urbanización de cada uno de estos tipos de fraccionamiento, serán las ordenadas en esta Ley y su Reglamento respectivo.

CAPITULO SEGUNDO.

DE LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS.

Artículo 7o.—Para realizar un fraccionamiento será indispensable obtener autorización del Ejecutivo del Estado, y ésta sólo se concederá cuando se cumplan con todos los requisitos exigidos por la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 8o.—Previamente a la autorización de un fraccionamiento, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas recabará la opinión del Ayuntamiento correspondiente, la que deberá ser emitida en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que le sea solicitada. De no ser emitida en ese lapso, se tendrá como favorable al establecimiento del fraccionamiento, pero en caso de oposición, se suspenderá el trámite hasta en tanto resuelva lo conducente la propia Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, previa consulta con el C. Gobernador del Estado.

Así mismo, la Dirección citada recabará la opinión técnica de la Comisión Coordinadora de Obras Públicas a fin de que el fraccionamiento quede encuadrado en los planes de esa Comisión.

Antes de someter el acuerdo de autorización al C. Gobernador del Estado, se enviará el expediente relativo a la Dirección Jurídica y Consultiva para su estudio, opinión y dictamen relativo.

Artículo 9o.—Las personas físicas o morales que pretendan realizar un fraccionamiento deberán integrar previamente, a satisfacción de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, el expediente respectivo con la siguiente documentación.

I.—Solicitud en la que se expresaran, en términos generales, el tipo y principales características del fraccionamiento.

II.—Títulos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

III.—Certificado de inexistencia de gravámenes.

IV.—Acta de apeo y deslinde judicial de los terrenos por fraccionar, con el plano relativo, a la misma escala del proyecto de lotificación.

V.—El acta constitutiva de la Sociedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Documento que acredite la personalidad del promovente, cuando se trate de personas morales

VI.—Constancia de estar al corriente en el pago del Impuesto Predial, traslación de dominio, de impuestos y derechos por obras en cooperación, así como de los demás créditos fiscales relativos a los inmuebles en cuestión.

VII.—Escrito señalando domicilio dentro del territorio del Estado, para todo lo relacionado con el Fraccionamiento.

VIII.—Proyecto General de Lotificación del Fraccionamiento, que contendrá los planos y la memoria descriptiva.

IX.—Constancia de factibilidad de abastecimiento de agua potable suficiente y desague del fraccionamiento, expedida por la Dirección de Aprovechamientos Hidráulicos o el Ayuntamiento correspondiente.

X.—El contrato tipo que realice con los adquirentes de los lotes, incluyéndose todas las cláusulas principales y accesorias, a que se sujete la operación contractual respectiva, de promesa de Venta, Venta con reserva de Dominio, de Venta o cualquier acto traslativo de dominio

Artículo 10.—El Proyecto General de Lotificación del Fraccionamiento se someterá a la aprobación del Ejecutivo, a través de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, quien dictará su resolución tomando en cuenta el plano regulador de la zona, los planos y programas Estatales y Municipales aprobados y solicitando la opinión del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 11.—El acuerdo del Ejecutivo, que autorice un fraccionamiento, se publicará en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", enviando copia del mismo y de los planos de lotificación aprobados, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, así como a la Dirección General de Hacienda, para efectos catastrales de la misma forma, y para los efectos conducentes, se remitirá a las Dependencias indicadas, copia de la autorización para venta de lotes.

Artículo 12.—La autorización de un fraccionamiento surtirá efectos exclusivamente a favor de su titular. Para transferir los derechos y obligaciones, deberá contarse con la autorización previa del Ejecutivo del Estado.

La persona a quien se transfiera, además de manifestar por escrito su anuencia, deberá satisfacer las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, a satisfacción de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 13.—Las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización, así como las com-

plementarias y especiales que señale la autorización de un fraccionamiento, no podrán ser liberadas hasta que hayan quedado cumplidas las obligaciones relativas.

CAPITULO TERCERO.

DE LAS OBLIGACIONES.

Artículo 14.—El titular de la autorización de un fraccionamiento, tendrá respecto del mismo, las siguientes obligaciones:

I.—Ceder a título gratuito las superficies de terreno necesarias para la creación de vías públicas.

II.—Ceder a título gratuito sin reserva ni condición alguna a favor de los Municipios, Estado o Federación, dentro de los límites del fraccionamiento las áreas de terreno, destinadas a zonas verdes, servicios públicos, campos deportivos y fines especiales.

III.—Construir las obras de urbanización.

IV.—Construir las obras complementarias y especiales.

V.—Garantizar la construcción de las obras.

VI.—Mantener y conservar las obras hasta su entrega.

VII.—Prestar los servicios públicos hasta la fecha en que se entreguen las obras.

VIII.—Garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos, y

IX.—Cumplir con las obligaciones fiscales.

Artículo 15.—Las áreas del fraccionamiento que se deben ceder para zonas verdes, servicios públicos y fines especiales, serán cuantificadas según el tipo de fraccionamiento de que se trate y tomando como base el área vendible, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

A).—Quince por ciento en el tipo residencial.

B).—Veinte por ciento en el tipo habitación popular.

C).—Cinco por ciento en el tipo industrial.

D).—Cinco por ciento en el tipo residencial campestre.

Artículo 16.—Tratándose de fraccionamientos de los tipos residencial y habitación popular, además de los porcentajes fijados en los incisos a) y b) del artículo anterior, el titular del fraccionamiento deberá ceder las siguientes áreas complementarias.

A. Al Municipio: El diez por ciento del área de todos los lotes destinados a construcciones de casas duplex, el quince por ciento para triplex y el veinte por ciento de los lotes destinados a construcciones multifamiliares y mixtas, comprendiendo en este caso, los destinados a construcciones de habitación y comercio.

B. A la Federación: el dos por ciento del área vendible del fraccionamiento para satisfacer necesidades

de orden social o servicios públicos de carácter Federal. De no utilizarse esa área a los fines señalados, pasará a favor del Gobierno del Estado.

Las obligaciones a que se refiere este artículo y el precedente, en ningún caso podrán sustituirse por otras, cualesquiera que sean.

Artículo 17.—Las obras de urbanización serán las siguientes:

a).—Red de distribución de agua potable, incluyendo las tomas domiciliarias hasta la llave de banqueta correspondiente.

b).—Red de drenaje de tipo separado de aguas negras y pluviales, incluyendo las conexiones domiciliarias hasta el alineamiento de cada lote. A juicio de la autoridad, podrá aceptarse que la Red de drenaje sea de tipo combinado, y tratándose de fraccionamientos residenciales campestres, podrán aceptarse fosas sépticas o sistemas equivalentes.

c).—Red de distribución de energía eléctrica.

d).—Alumbrado público.

e).—Guarniciones.

f).—Pavimento en los arroyos de las calles y en el caso de fraccionamientos campestres, revestimiento de los arroyos.

g).—Pavimento de las aceras.

h).—Redes de distribución de gas natural cuando sea posible y operante.

i).—Obras de jardinería.

j).—Sistema de nomenclatura.

k).—Señalamiento vial, incluyendo semáforos cuando se requieran, en el número y lugar que determine la Dirección de Seguridad Pública y Tránsito.

Artículo 18.—Las obras complementarias y especiales a que se refiere la fracción IV del artículo 14, se construirán dentro de las áreas de cesión y en el lugar que señalen las autoridades en todos los fraccionamientos residenciales y en los de habitación popular que tengan autorizados más de cien lotes para su venta, y serán las siguientes:

a).—Una Clínica de Salud para servicios de consulta externa y vigilancia sanitaria con un área cubierta de 60 M2.

b).—Un campo deportivo con una superficie igual al 2% del área vendible del fraccionamiento.

c).—La jardinería de los terrenos públicos no ocupados por pavimentos o construcciones.

d).—Un mercado público con capacidad de un local o puesto por cada tres mil metros cuadrados vendibles, así como las instalaciones complementarias necesarias.

e).—Un edificio destinado a Delegación Municipal o Centro de Desarrollo de la Comunidad, Convivencia e Integración Social, con superficie cubierta de un metro cuadrado por cada ciento cincuenta metros cuadrados vendibles.

f).—Una Escuela Pública para el grado educativo de Primaria y Secundaria, con capacidad de un alumno por cada ciento cincuenta metros cuadrados vendibles.

Artículo 19.—Las obras a que se refieren los artículos precedentes, se construirán conforme a los proyectos y especificaciones que apruebe la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, en los plazos que se señalen en el acuerdo de autorización respectivo.

Artículo 20.—Las obras de urbanización del fraccionamiento se construirán en las vías públicas del mismo. Por excepción y atendiendo razones de carácter técnico, la autoridad podrá aceptar que algunas de estas obras se realicen o establezcan en servidumbres.

Las obras complementarias y especiales se construirán en los terrenos de las manzanas cedidos a las autoridades. Deberán entregarse a los Ayuntamientos u autoridad correspondiente inmediatamente después de su terminación.

Artículo 21.—Tratándose de fraccionamientos con menos de cien lotes vendibles destinados a construcciones unifamiliares, o su equivalente en lotes para construcciones multifamiliares, las obras complementarias y especiales se sustituirán por un pago en efectivo conforme a lo fijado por la Ley de Hacienda, en un plazo de treinta días a partir de la publicación de la autorización.

Lo expresado quedará sin efecto cuando se acredite o compruebe que el área cuyo Fraccionamiento se solicita, forma parte de una superficie mayor de terreno propiedad de una misma persona física o moral.

Artículo 22.—Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, así como las complementarias y especiales que debe realizar el titular de un fraccionamiento dentro de los plazos fijados, dicho titular deberá otorgar, a favor del Gobierno del Estado, garantía hipotecaria de lotes del propio fraccionamiento con valor igual o mayor que el de las obras por realizar.

La garantía otorgada se irá liberando parcialmente conforme avancen las obras, y se extinguirá totalmente al recibirse todo el fraccionamiento con las obras concluidas.

Artículo 23.—El titular del fraccionamiento deberá mantener y conservar, a su costa, las obras que debe realizar, hasta que éstas sean entregadas satisfactoriamente a la autoridad competente.

Artículo 24.—En caso de que el titular del fraccionamiento realice cualquier tipo de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de

su entrega a las autoridades, el propio titular estará obligado a prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura hasta la fecha de la entrega.

Artículo 25.—El titular del fraccionamiento deberá cubrir al Fisco del Estado, el importe de los derechos e impuestos que señala la Ley de Hacienda.

Para los efectos de estos impuestos y derechos, los fraccionamientos se clasificarán por zonas según el Municipio donde se encuentran ubicadas, en la siguiente forma:

ZONA A.—Comprenderá los Municipios de: Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chimalhuacán, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, La Paz, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, Texcoco, Tlalrepantla y Tultitlán.

ZONA B.—La comprendida por los siguientes Municipios: Atenco (San Salvador), Cuautitlán, Chicoloapan, Ixtapam de la Sal, Lerma, Metepec, San Mateo Atenco, Tepozotlán, Toluca, Tultepec, Valle de Bravo, Zinacantepec y Zumpango.

ZONA C.—La comprendida por los siguientes Municipios: Almoloya de Juárez, Amecameca, Chialtla, Chiconcuac, I Fabela, Huehuetoca, Jilotepec, Jilotzingo, Melchor Ocampo, Ocoyoacac, Tecamac, Tenancingo, Tenango del Valle, Teotihuacán y Tonalico.

ZONA D.—La que comprende el resto de los Municipios del Estado.

Artículo 26.—El titular del fraccionamiento deberá otorgar, ante el Gobierno del Estado, una fianza para garantizar que no existen deficiencias de construcción ni vicios ocultos de las obras de urbanización y de las complementarias y especiales, en su caso.

Esta fianza tendrá un monto equivalente al diez por ciento del importe de las obras de referencia y tendrá una vigencia de dos años, a partir de la fecha de recepción de esas obras.

En caso de aparecer defectos de construcción o vicios ocultos en ese lapso, el Gobierno hará efectiva la fianza y con su importe realizará las reparaciones que procedan.

Artículo 27.—Antes de efectuar cualquier operación de venta, de promesa de venta o de comprometer en cualquier forma los lotes del fraccionamiento, el titular deberá recabar, de la Dirección General de Hacienda, las cédulas fiscales de esos lotes.

Artículo 28.—El titular del fraccionamiento deberá cubrir los Impuestos Prediales en recibos oficiales individuales de cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que realice la venta de los mismos y tomen conocimiento de esa operación la Dirección General de Hacienda y del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 29.—El propio titular deberá informar trimestralmente a la Dirección General de Hacienda sobre las operaciones relativas a promesa de venta, contratos de compraventa con reserva de dominio, y traslativos de dominio en general o que impliquen gravámenes a los lotes del fraccionamiento que celebre en ese lapso. Igualmente cumplirán con esa información quienes adquieran más de cinco lotes de un fraccionamiento. Este informe se rendirá dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del trimestre y se presentará sin perjuicio de las diversas manifestaciones que deban hacerse conforme a la Ley de Hacienda, para la liquidación y pago del impuesto sobre traslación de dominio y de posesión.

Artículo 30.—Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de propietario y realizador de un fraccionamiento, ambas serán solidariamente responsables de las obligaciones que se les imponga.

Todo fraccionador tiene obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los lotes autorizados para su venta en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir del acuerdo de autorización.

Artículo 31.—Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley y su Reglamento, independientemente de que la autorización del fraccionamiento haya sido otorgado a la institución fiduciaria, al fideicomisario o conjuntamente.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor. Tratándose de la institución fiduciaria, tales obligaciones únicamente serán vinculadas al fideicomiso en particular y a su patrimonio fiduciario relativo.

CAPITULO CUARTO

PREVENCIONES.

Artículo 32.—Toda vía pública de un fraccionamiento tendrá un ancho mínimo de doce metros, pero tratándose de fraccionamientos del tipo industrial, el ancho mínimo será de veinte metros.

Artículo 33.—La división de terrenos en lotes que requieran acceso mediante vialidades privadas, se sujetará a las leyes y disposiciones en materia de Propiedades en Condominio.

Artículo 34.—El tipo de fraccionamiento de terrenos corresponderá a la zonificación prevista en los planes de ordenación urbana, plano regulador o rector correspondiente.

Artículo 35.—Las autoridades podrán disponer de las áreas destinadas a espacios verdes y servicios públicos del fraccionamiento, una vez aprobado el plano general de lotificación, y el titular deberá escriturar a

su costa esas superficies a favor de la autoridad que corresponda, dentro de los plazos señalados para la terminación y entrega de las obras en el momento, en que la misma se lo pida.

Artículo 36.—El titular de un fraccionamiento tendrá derecho a proceder al desarrollo y urbanización del mismo por zonas o secciones, pero su localización y extensión, y los plazos de ejecución de las obras, quedarán sujetos a la aprobación de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 37.—Los terrenos de propiedad particular destinados a jardines, clubes de golf, clubes y canchas deportivas, establecimientos, y en general cualquier instalación prevista como incentivos de promoción de venta de lotes, deberán conservar permanentemente su destino fijado en los planos aprobados del fraccionamiento, dándose aviso para tal efecto a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, para que ordene la anotación respectiva.

La aprobación de un fraccionamiento que configure instalaciones con el carácter señalado en este artículo, obliga al propietario de las mismas al destino y conservación permanente de ellas.

Las áreas destinadas a los incentivos de venta de lotes de un fraccionamiento, ajenos a la lotificación aprobada, no causarán las tributaciones fiscales y demás obligaciones que se requieren para la aprobación del propio fraccionamiento, siempre y cuando se lleven al cabo simultáneamente.

Artículo 38.—Las obras de urbanización terminadas a satisfacción de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, deberán entregarse al Ayuntamiento correspondiente por conducto de la misma. Esta entrega podrá llevarse al cabo, en su totalidad o por zonas o secciones en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada sistema pueda ponerse en operación inmediata sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Cuando el Ayuntamiento respectivo, no ocurra a la recepción de las obras a que se alude en el Párrafo precedente, éstas pasarán a propiedad del Municipio sin mayor trámite.

Satisfecho lo anterior, el desarrollo en cuestión se incorporará al casco urbano Municipal respectivo con la categoría política de colonia.

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES.

Artículo 39.—Las superficies de lotes y sus frentes a la vía pública tendrán las dimensiones mínimas que para cada tipo establece esta Ley y el Reglamento.

Artículo 40.—Solamente se permitirá que los lotes de un fraccionamiento tengan acceso directo a andadores, ciclopistas o a cualquier servidumbre pública de paso, si éstas circulaciones tienen un ancho mínimo de doce metros.

Artículo 41.—El Ejecutivo podrá negar la autorización del fraccionamiento, cuando los terrenos propuestos para ser fraccionados, correspondan a los de alta calidad agrícola, según dictamen de la Dirección de Agricultura y Ganadería.

Tratándose de terrenos boscosos sólo se permitirá el establecimiento de fraccionamientos de tipo residencial campestre.

Artículo 42.—Para iniciar la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos que impliquen la traslación de dominio, de cualquier parte o sección del fraccionamiento, el titular deberá contar con la autorización expresa del Ejecutivo.

Artículo 43.—Para los efectos del artículo anterior, la autorización de venta solamente se otorgará cuando se hayan terminado y puesto en servicio, como mínimo, las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de corriente eléctrica de la sección o parte sobre la que pretenda realizar la venta de lotes siempre y cuando no se interfiera con la realización de las demás obras del fraccionamiento.

Artículo 44.—Para gravar, fideicomitir o afectar para sí en forma alguna los inmuebles que integran el fraccionamiento, el titular requerirá la previa autorización expresa de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas. Así mismo queda obligado en todo caso a consignar en los actos que celebre las obligaciones, condiciones y circunstancias en que resulte comprometido conforme a la autorización del fraccionamiento, así como a garantizar el cumplimiento de las obligaciones no satisfechas si procede a la venta de lotes en bloque, siendo solidariamente responsable al adquirente.

CAPITULO SEXTO

SANCIONES.

Artículo 45.—Las infracciones a la presente Ley y su Reglamento, se sancionarán previa audiencia del afectado, con:

a).—Multa desde \$10,000.00 hasta \$500,000.00, independientemente del pago por responsabilidad civil a los adquirentes afectados. Sin embargo, tratándose de violaciones que afecten manzanas enteras de un fraccionamiento, la multa será proporcional a la superficie vendible afectada, con un mínimo de \$5.00 por metro cuadrado de dicha superficie.

b).—Suspensión de la ejecución de las obras.

c).—Suspensión de toda clase de operaciones que impliquen enajenación de terrenos del fraccionamiento.

d).—Revocación de la autorización para todos los efectos legales conducentes.

e).—Intervención del fraccionamiento por el Gobierno del Estado.

Las sanciones a que se refieren los incisos anteriores, podrán, aplicarse indistintamente y sin perjuicio de la responsabilidad penal prevista por el Código de la materia.

Artículo 46.—La intervención de un fraccionamiento a que alude el inciso e) del artículo precedente, podrá aplicarse tanto a los fraccionamientos autorizados, como a los no autorizados y se sujetará a los siguientes requisitos:

a).—Se aplicará en casos de reincidencia en las violaciones a la Ley, o desobediencias reiteradas a las órdenes de la autoridad.

b).—Se fundará siempre en razones de orden público o de interés general.

c).—Tenderá a proteger primaria y fundamentalmente los intereses legítimos de los adquirentes de lotes que resulten afectados por el incumplimiento del responsable remiso.

d).—Se limitará a cumplimentar en defecto del responsable, los fines normales y habituales de un fraccionamiento regular.

e).—Procurará ajustar el fraccionamiento intervenido al fiel cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley, Reglamento y Acuerdo de Autorización.

f).—Perdura todo el tiempo necesario para la realización de los fines colectivos y de orden público antes expresados.

g).—Cesará una vez desaparecidas las causas que la motivaron y, en su caso, se devolverán los efectos patrimoniales y numerario permanente al responsable intervenido.

h).—Realizará todos los actos que correspondan al responsable intervenido en relación con los lotes del fraccionamiento, procediendo, en caso de abstención de aquél, a firmar las escrituras o documentos de venta relativos.

i).—Podrá llevar a cabo las obras de urbanización, de dotación de servicios públicos y demás obligaciones del fraccionamiento intervenido directamente, o a través de terceros, celebrando al efecto los contratos o actos jurídicos que se requieran.

CAPITULO SEPTIMO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47.—La localización de los terrenos que deban ceder los fraccionadores para espacios verdes, campos deportivos y servicios públicos, se fijarán a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas y en ningún caso se considerarán como terrenos de cesión

los que tengan una pendiente media superior al diez por ciento o que estén afectados por servidumbres o zonas de restricción, salvo que la autoridad lo considere apropiados. Cada uno de los terrenos cedidos a que se refiere este artículo, tendrá un área mínima de quinientos metros cuadrados y un ancho no menor de quince metros.

Artículo 48.—Las reotificaciones y autorizaciones de cambio de usos de lotes en un fraccionamiento, sólo podrán hacerse con la aprobación previa de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, y ésta sólo se concederá siempre y cuando el fraccionamiento haya sido ya entregado con sus obras concluidas y recibidas a satisfacción de la autoridad Estatal y Municipal; así como que los lotes resultantes no tengan dimensiones menores a las que corresponda el tipo de fraccionamiento autorizado, y que el cambio de uso de un lote cuente con la conformidad expresa y previa del Ayuntamiento que corresponda y de la comunidad de ese Fraccionamiento o la de sus representantes, y que, en ambos casos, las superficies de vía pública y las de donación no sufran alteración alguna.

Artículo 49.—Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un fraccionamiento, a petición de su titular, siempre y cuando no se afecten intereses de terceros y no se hayan realizados actos o contratos preparatorios o definitivos de transmisión de lotes.

En estos casos, el titular no tendrá derecho a la devolución de las cantidades que hubiese cubierto al Fisco del Estado en términos de la autorización correspondiente, ni al pago del costo de las obras que hubiesen realizado.

Artículo 50.—Los Notarios Públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del acuerdo de autorización del propio fraccionamiento, del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para inscribir en el Registro Público de la Propiedad los actos o contratos a que se refiere el primer párrafo de este artículo los Registradores deberán comprobar la existencia de las autorizaciones que en el mismo se indican.

Artículo 51.—La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento deberá apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación al posible adquirente. Queda, en consecuencia, prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad.

Artículo 52.—Cuando existan causas de utilidad pública, la autoridad podrá proceder a la expropiación de un fraccionamiento ya sea que esté autorizado o que opere al margen de esta Ley. O en su caso seguir el procedimiento administrativo de Ejecución en términos del código fiscal.

Para los efectos de este artículo se considerará como causa de utilidad pública:

a).—La falta de obras de urbanización de un fraccionamiento dentro de los plazos señalados en la autorización o prórroga otorgada al efecto, siempre que con esa omisión se cause notable perjuicio en la prestación de los servicios públicos o a la salud y bienestar de los habitantes.

b).—La regularización de la propiedad y tenencia de lotes que integren un fraccionamiento, cuando la falta de regularización se traduzca en alteraciones de orden público, en perjuicio de los derechos de los adquirentes de lotes.

c).—La regularización de los fraccionamientos claustrales, en beneficio de los adquirentes de lotes.

La expropiación por alguna de las causas señaladas en los incisos anteriores, se realizará en términos de la Ley de la materia.

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO.—El presente Decreto entrará en vigor diez días después de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.—Se sujetarán a las disposiciones de esta Ley, los expedientes de autorización de fraccionamientos en trámite.

ARTICULO TERCERO.—Se abroga la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado, de diez de Diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho, publicada en la "Gaceta del Gobierno", correspondiente al veinte del mes y año citados.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SE CUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los treinta y un días del mes de enero de mil novecientos setenta y nueve.—Diputado Presidente, **Pedro Trueba Ruiz**.—Diputado Secretario, **Lic. Benjamín Conzuelo Castillo**.—Diputado Secretario, **Profr. Juan Ramos Arenas**.—Rúbricas

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 16 de febrero de 1979

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO,
Dr. Jorge Jiménez Cantú.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,
C. P. Juan Monroy Pérez.



GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO



DR. JORGE JIMENEZ CANTU,
Gobernador Constitucional del Estado.

C. P. JUAN MONROY PEREZ,
Secretario General de Gobierno.

LIC. ENRIQUE DIAZ NAVA,
Oficial Mayor de Gobierno.

CAP. GUILLERMO LACY LOPEZ,
Secretario Particular del C. Gobernador.

ING. JORGE OCAMPO ALVAREZ DEL CASTILLO,
Coordinador de Obras Públicas.

LIC. CARLOS CURI ASSAD,
Procurador General de Justicia.

ING. SALVADOR SANCHEZ COLIN,
Director de Agricultura y Ganadería.

LIC. ROMAN FERRAT SOLA,
Director General de Hacienda.

LIC. ENRIQUE CARBAJAL ROBLES,
Director de Adquisiciones y Servicios.

C. P. EDILBERTO PEÑALOZA ARRIAGA,
Contralor.

LIC. JOSE RAMON ALBARRAN MORA,
Director de Promoción Industrial, Comercial y Artesanal.

LIC. RODOLFO DE LA O OCHOA,
Director de Gobernación.

ING. GONZALO GONZALEZ GAVALDON,
Director Promotor del Mejoramiento del Ambiente
y Servicio Social Voluntario.

LIC. JUAN MANUEL MENDOZA CHAVEZ,
Director del Registro Público de la Propiedad.

LIC. MARIO COLIN SANCHEZ,
Director del Patrimonio Cultural.

LIC. JUAN UGARTE CORTES,
Director Jurídico y Consultivo.

LIC. ALFONSO GARCIA GARCIA,
Director de Turismo.

LIC. MACLOVIO CASTORENA Y BRINGAS,
Director del Trabajo y Previsión Social.

C. JUAN DOMINGUEZ GARCIA,
Director de la Cultura Física y Recreación.

CORL. FELIX HERNANDEZ JAIMES,
Director de Seguridad Pública y Tránsito.

LIC. MARGARITO LANDA CASTRO,
Jefe del Departamento de Personal.

ING. HUMBERTO CORREA GONZALEZ,
Director de Comunicaciones y Obras Públicas.

L. A. E. JUAN RODRIGUEZ PLATT,
Jefe del Departamento de Organización, Sistemas y
Correspondencia.

PROFR. SIXTO NOGUEZ ESTRADA,
Director de Educación Pública.

LIC. JOSE R. SANTANA DIAZ,
Jefe del Departamento de Estadística
y Estudios Económicos.

PROFR. ALFONSO SOLLEIRO LANDA,
Director de Prensa y Relaciones Públicas.

PROFR. LEOPOLDO SARMIENTO REA,
Jefe del Departamento de Archivo y Periódico Oficial.

ING. FEDERICO DELGADO PASTOR,
Director de Aprovechamientos Hidráulicos.