

**LEY DE FRACCIONAMIENTOS
DEL ESTADO DE CHIAPAS**

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE CHIAPAS

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley, reglamenta las acciones y actos de personas físicas o morales que verifiquen o pretendan verificar la división, subdivisión, lotificación y transformación de inmuebles en lotes o fracciones.

Artículo 2.- Esta ley es de interés público y de observancia general en el estado, la aplicación de esta ley, corresponde al instituto de desarrollo urbano y promoción de vivienda, así como las dependencias y entidades de la administración pública estatal que estén vinculados con las disposiciones del Código Civil. la ley general de asentamientos humanos; la ley de desarrollo urbano; y la ley de catastro de la entidad, y demás disposiciones que emanen de la misma.

Los ayuntamientos auxiliaran en la aplicación de este ordenamiento en los términos establecidos y conforme a los convenios que al efecto se celebren con el instituto.

Artículo 3.- Para los efectos de la presente ley el instituto de desarrollo urbano y promoción de la vivienda, en lo sucesivo se le denominara el instituto.

Artículo 4.- Para la aplicación de esta ley se entiende por :

I.- Fraccionamiento: la división de un terreno en lotes o fracciones que requiera del trazo de una o mas vías publicas.

II.- Subdivisión o relotificación: la partición de un terreno en lotes o fracciones que no requieran del trazo de una o mas vías publicas.

La clasificación anterior surtirá efectos cuando dichos lotes o fracciones se destinen para la construcción de habitación urbana unifamiliar o multifamiliar; construcciones comerciales, industriales, almacenes o viviendas rural, o granjas de explotación agropecuaria en zonas no urbanas.

Artículo 5.- También se regularan por esta ley, las actividades tendientes a la transformación de los terrenos que estén comprendidos dentro del área urbana actual de los diferentes centros de población y cuenten ya con servicios públicos, siempre que tales terrenos se fraccionen, dividan o relotifiquen mediante calles de servicio público para formar unidades o manzanas.

Artículo 6.- Las actividades normadas por la presente ley, solo podrán realizarse mediante la autorización expresa otorgada por el instituto una vez que se hubiere otorgado las garantías y verificado los pagos que se señalan en el texto de la presente ley y en las leyes de hacienda e ingresos del estado, las correlativas municipales y en los bandos municipales. los estudios y

dictámenes para autorizar tales actividades se basaran en las normas contenidas en los ordenamientos aplicables y en los planes de desarrollo urbano.

En caso de no existir planes de desarrollo urbano, se atenderá a las directrices del instituto.

Artículo 7.- de acuerdo con lo previsto en los artículos 4 y 5 de esta ley, los fraccionamientos se clasifican dentro de los siguientes tipos:

- I.- Habitacionales urbanos de primera.
- II.- Habitacionales urbanos de tipo medio.
- III.- Habitacionales urbanos de tipo popular.
- IV.- Habitacionales urbanos de interés social.
- V.- Campestre.
- VI.- De granjas de explotación agropecuaria.
- VII.- Industriales.
- VIII.- Industriales de tipo selectivo.

La ubicación de estos fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viables, anchura de avenidas, de calles colectoras o de calles locales y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas en primer termino a las disposiciones de esta ley y de las leyes aplicables; luego, a las disposiciones de los planes de desarrollo urbano y de las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de tierras y finalmente a los ordenamientos o acuerdos municipales.

Cuando dentro de las áreas de cualquiera de los fraccionamientos antes mencionados, se pretenda construir centros comerciales cobraran aplicación los planes de desarrollo urbano correspondientes o en su defecto "el instituto", fijara las normas y requisitos de las citadas construcciones.

Artículo 8.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos serán destinados a la construcción de casas habitación de primera, de tipo medio, tipo popular y de interés social.

Podrán contar con zonas destinadas a la construcción de edificios de apartamentos, los cuales deberán ser aprobadas en el proyecto y sin que estos puedan construirse fuera de esas zonas.

Cuando cuentes con zonas comerciales cobrara efecto lo previsto en el articulo 7 de esta ley y serán igualmente previstas en el proyecto.

Artículo 9.- los fraccionamientos habitacionales de primera tendrán las siguientes características:

- I.- sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados.

Se destinara a espacios libres como mínimo el 30% de la superficie de cada lote y las construcciones deberán someterse 3.00 m. del alineamiento, como mínimo.

II.- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se destinara solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

III.- En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 15% de la superficie vendible.

IV.- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias, dotadas de medidor para agua con las características que señalen las normas correspondientes.

b) Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para aguas negras.

c) Alumbrado publico fluorescentes o de vapor mercurial sobre poste metálico con alimentación subterránea.

d) Ducto para redes telefónicas.

e) Guarniciones integrales.

f) Banquetas de concreto.

g) Pavimentación de concreto hidráulicos, asfáltico o de material petro previamente autorizado.

h) Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de la optima calidad aconsejable.

i) Arbolado en calles.

j) Arbolado, jardinera y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

k) Red de electrificación.

l) Drenaje pluvial.

Artículo 10.- Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio tendrán las siguientes características.

I.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10.00 metros ni una superficie menor de 200 metros cuadrados.

II.- Se destinara a espacios libres como mínimo el 20% de la superficie de cada lote y las construcciones deberán remeterse 2.00 metros del alineamiento, como mínimo.

III.- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

IV.- En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 30% de la superficie vendible.

V- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias dotadas de medidor para agua con las características que señalen las normas correspondientes.

b) Red de alcantarillado con salida domiciliaria de albañal exclusivamente para aguas negras.

c) Red de electrificación.

d) Alumbrado publico fluorescentes sobre poste de concreto.

e) Guarniciones integrales.

f) Ductos para líneas telefónicas.

g) Banquetas de concreto.

h) pavimentos.

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles o escrito con materiales de primera en las guarniciones.

j) Arbolado de calles.

k) Arbolado, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

l) Drenaje pluvial.

Artículo 11.- Los fraccionamientos habitacionales de tipo popular, tendrán las siguientes características:

I.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8.00 metros ni una superficie menor de 120.00 metros cuadrados.

II.- Se destinara a espacios libres como mínimo el 10% de la superficie de cada lote y las construcciones deberán remeterse por lo menos 1.00 metro del alineamiento, como mínimo.

III.- El aprovechamiento predominante será vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

IV.- En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 30% de la superficie vendible.

V.- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias dotadas de medidor para agua con las características que señalen las normas correspondientes.

b) Red de alcantarillado con salida domiciliaria de albañal exclusivamente para aguas negras.

c) Red de electrificación para uso domestico.

d) Alumbrado publico.

e) Guarniciones.

f) Banquetas de material petreo.

g) Pavimento de asfalto.

h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

i) Arbolado en calles.

j) Arbolado, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

k) Drenaje pluvial.

Para los efectos del desarrollo de fraccionamientos de vivienda popular, esta se entenderá como aquella cuyo valor al termino de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate.

Artículo 12.- Los fraccionamientos habitacionales de interés social son aquellos cuyos lotes no podrán tener una superficie menor de 90 metros cuadrados, con un frente de no menor de los 6 metros y que, por las condiciones de cada zona en que se ubican, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados a instituciones del sector público y privado por el instituto; en la autorización correspondiente se especificara que se han cumplido los requisitos mínimos de urbanización conforme a los planes de desarrollo urbano y a las leyes aplicables, previo estudio socioeconómico que se haga.

La vivienda de interés social, será aquella cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate.

Artículo 13.- Los fraccionamientos habitacionales campestres y los de granja de explotación agropecuaria son los que se encuentran localizados fuera de los límites del área urbana de los centros de población según lo determinen los planes de desarrollo urbano.

I.- Los fraccionamientos habitacionales campestres serán destinados a vivienda unifamiliar recreativa y huertos familiares y deberán tener las características siguientes:

a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 5,000 metros cuadrados.

b) Se destinaran el 95% de la superficie total del predio para el establecimiento de huertos familiares y las construcciones deberán realizarse en el otro 5%, con un rendimiento de 10 metros del alineamiento, como mínimo.

II.- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias dotadas de medidor para agua con las características que señalen las normas correspondientes.

b) Fosa séptica o sistema de eliminación de desechos.

c) Red de electrificación para uso doméstico.

d) Alumbrado público.

e) Guarniciones.

- f) Banqueta de material petreo.
- g) Calles empedradas o revestidores.
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.
- i) Arbolado de calles.
- j) Drenaje pluvial.

Este tipo de fraccionamientos deberá tener cercas vivas, debiendo además, reforestarse el área interior de los predios con árboles de especies maderables, frutales o de ornato, en un porcentaje superior al 10% de la superficie total de los mismos.

Artículo 14.- Los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria; estarán destinados a ese fin con propósito de lucro y podrán construirse en ellos la habitación de los usuarios y tendrán las características siguientes:

I.- Sus lotes deberán tener cuando menos una superficie de 10,000 metros cuadrados.

II.- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- a) Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.
- b) Red de electrificación.
- c) Alumbrado publico.
- d) Guarniciones.
- e) Cercas vivas debiéndose reforestar el área interior de los predios con árboles de especies maderables, frutales o de ornato, en un porcentaje superior al 10% de la superficie total de los mismos.
- f) Calles empedradas o revestidas.
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.
- h) Fosa séptica o sistema de eliminación de desechos.

En el caso de que el propietario quiera construir en la habitación queda obligado a construir fosa séptica.

Artículo 15.- Los fraccionamientos industriales son los que se destinaran a construcciones para usos fabriles y su ubicación en todos los

casos deberá ser autorizada expresamente por el instituto y deberán tener las características siguientes:

I.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15,00 metros ni una superficie menor de 600 metros cuadrados y las construcciones deberán remeterse 6 metros del lineamiento.

II.- Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias, dotadas de medidor de la calidad y características que señalen las normas correspondientes.

b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de agua residuales.

c) Red de electrificación para uso industrial.

d) Alumbrado publico con alimentación subterránea.

e) Red telefónica.

f) Guarniciones.

g) Banquetas de concreto.

h) Pavimento.

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

j) Arbolado, jardinera, instalaciones deportivas mínimas en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

k) Drenaje pluvial.

Artículo 16.- Los fraccionamientos industriales de tipo selectivo están destinados exclusivamente a construcciones de usos fabriles en donde no se produzcan humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos, su ubicación en todos los casos deberá ser consultado al ayuntamiento correspondiente de que se trate, el que deberá emitir su opinión en un termino de 15 días para que "el instituto" dicte la resolución respectiva. las características serán exactamente iguales a las que se mencionan para los fraccionamientos industriales.

Quando en cualquiera de estos tipos de fraccionamientos se establezcan zonas comerciales, cobran efecto lo previsto en la parte final del articulo 7 de esta ley, y deberán ser estos previamente aprobados en el proyecto que se elabore y sea autorizado por el instituto, debiendo observarse las disposiciones de la ley de equilibrio ecológico y protección al medio ambiente.

Artículo 17.- Las calles de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con sus características y estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

a).- Arterias de gran volumen de tránsito, destinadas para conducir el tránsito de toda clase de vehículos en la forma más fluida posible y con el menor número de obstrucciones. pueden servir también para dar acceso a los lotes.

Cuando deban incluirse este tipo de calles en un fraccionamiento, sus características geométricas las determinarán las oficinas técnicas de los ayuntamientos, y a falta de las citadas oficinas técnicas, las características geométricas las determinarán el instituto.

Las arterias de gran volumen podrán denominarse vialidades, calzadas, avenidas, boulevares u otra denominación semejante que señale la importancia de la vía.

b) Calles colectoras, destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o de la ciudad, o hacia las arterias de gran volumen. pueden servir de acceso a los lotes.

Ninguna calle colectoras podrá ser cerrada y su ancho de alineamiento a alineamiento de las propiedades no podrán ser, menor de 18 metros y las banquetas tendrán como ancho mínimo de 2.50 metros.

Cuando por la dimensión del fraccionamiento se justifique el establecimiento de calles colectoras, serán las oficinas de los ayuntamientos, quienes emitan la opinión respectiva al instituto sobre el proyecto a realizar.

c) Calles locales: son las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento, el ancho de estas calles medidas de alineamiento a alineamiento de las propiedades no deberá ser menor de 15 metros en los fraccionamientos habitacionales urbanos de primera y de tipo medio y de 12 metros en los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, de interés social y campestre. las banquetas tendrán en el primer caso un ancho mínimo de 2.50 metros y en el segundo caso un ancho mínimo de 2.50 metros y en el segundo caso un ancho mínimo de 2 metros.

Cuando por la dimensión del fraccionamiento se justifique el establecimiento de calles locales con una sección diferente, serán las oficinas técnicas de los ayuntamientos quienes emitan la opinión respectiva al instituto sobre el proyecto.

Ninguna calle cerrada podrá tener una longitud mayor de 80 metros medidos desde su intersección con una calle que no sea cerrada, hasta el fondo, y será obligatoria la nomenclatura empleando el término "cerrada" o "retorno".

Solo se permitirá una longitud mayor cuando las condiciones topográficas lo justifiquen.

Este tipo de calles no se permitirán en los fraccionamientos industriales de tipo selectivo; en los que las calles no podrán tener un ancho menor de alineamiento a alineamiento de las propiedades, de 19 metros ni tampoco podrán ser en ningún caso cerradas.

d) Andadores: servirán exclusivamente para el tránsito de peatones y deberá impedirse el acceso de vehículos por medio de obstrucciones materiales adecuados.

Los andadores no podrán tener menos de 8 metros de ancho contados de alineamiento a alineamiento de los lotes.

Ningún lote que tenga acceso a través de andadores deberá ser situado a una distancia mayor de 70 metros, medidos sobre el eje del andador hasta una calle de circulación de vehículos.

Cuando en los ayuntamientos de que se trate, no cuentes con la oficina técnica respectiva, podrá el instituto autorizar las calles solicitando la opinión del ayuntamiento que deberá emitirla en término de 15 días, sino lo hace se entenderá como una aprobación tacita del proyecto de calles del fraccionamiento a desarrollar.

Artículo 18.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra, de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de la ciudad, podrá tener un ancho menor que aquella y si la calle que se continua fuere de menor anchura que los mínimos señalados por esta ley, la prolongación que constituye la nueva obra deberá tener siempre los mínimos señalados por este ordenamiento; se exceptúa el caso de manzanas aisladas dentro de los perímetros urbanos, en cuyo caso el ancho será el de las calles que se continúan o circundan tales manzanas.

Artículo 19.- Cuando las autoridades competentes proyecten una arteria de alta velocidad, o esta ya exista a través de un fraccionamiento que se proyecte establecer, los lotes no podrán tener acceso directo a ella.

Artículo 20.- Cuando cualquiera de los tipos de calles descritos en el artículo 17 de esta ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o con una vía de ferrocarril, requerirá un proyecto especial que deberá ser aprobado por el instituto, con la opinión previa del ayuntamiento.

Artículo 21.- Cuando por razones de planificación según el plano relativo a juicio del ayuntamiento, se requerirán calles de anchura superior a 24 metros, las superficies que excedan a esa anchura serán descontados de aquellas que el fraccionador debe donar al municipio en los términos del artículo 44 de la presente ley.

Artículo 22.-Cuando para la realización de un fraccionamiento sea habitacional en cualquiera de sus tipos, o industrial, se careciere de desfogue para las aguas negras o para estas y las pluviales, fuere insuficiente el colector o colectores mas cercanos a los cuales deben hacerse las descargas de tal fraccionamiento deberá, el área de obras publicas u oficinas técnicas del municipio de que se trate y el instituto, en su caso, fijar las obras que deban hacerse para dar solución satisfactoria al problema según corresponda, sin menos cabo o afectación del medio ambiente, observando en este caso, lo señalado en la ley del equilibrio ecológico y protección al ambiente del estado y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 23.-No podrán llevarse a cabo fraccionamientos habitacionales urbanos en ninguno de sus tipos en terrenos que no se encuentren próximos a zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales, debiendo en su caso sujetarse a lo preceptuado por el artículo 26 de esta ley.

Artículo 24.-Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugar vedados por las autoridades competentes según las normas de zonificación; o en zonas insalubres inundables o pantanosas, a menos que se realicen las obras necesarias en estos últimos casos de saneamiento o protección que la hagan habitable, previa autorización del ayuntamiento respectivo, quien deberá oír la opinión técnica del instituto.

Artículo 25.-por ningún motivo se permitirá la subdivisión de lotes en fracciones menores a la señalada en los artículos 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de esta ley, en consecuencia, queda prohibido celebrar operaciones de traslación de dominio con esta finalidad sobre esas fracciones y los encargados de las oficinas del registro publico de la propiedad y del comercio negaran el tramite de inscripciones relativo, queda prohibido a los ayuntamientos y dependencias municipales autorizar permisos de construcción aun de tipo provisional en lotes de fraccionamientos que tengan dimensiones menores en contravención a lo dispuesto por este artículo.

Será nulo el acto jurídico que tenga por objeto la traslación de dominio de un predio fusionado, fraccionado o subdividido y cuando para tal efecto no se realice con las formalidades de esta ley, el notario publico, para poder dar fe de los actos jurídicos a que se refiere este párrafo deberá recabar la autorización del instituto, para cuyo caso, se establecerá la ventanilla única de atención.

Artículo 26.- Se declara de utilidad publica la expropiación de las superficies necesarias para establecer en ellas las obras de liga entre el predio en el que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente por los planes de desarrollo urbano, tanto del estado, como municipales o por la autoridad competente, para el futuro desarrollo de la zona.

Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar, y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el ayuntamiento o "el instituto" gestionara la expropiación por causa de utilidad publica de las superficies que se requieran, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas a su costa por completo y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

Artículo 27.- Todas las obras de urbanización que deban ser ejecutadas en los fraccionamientos, se ajustaran a las especificaciones y normas de calidad que sobre construcción existan al momento de la expedición de la autorización respectiva, el ayuntamiento en donde se desarrolle el fraccionamiento tendrá funciones de supervisión conforme a las atribuciones que señala esta ley y disposiciones reglamentarias sobre construcción.

Artículo 28.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, el fraccionador evitara la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las obras del fraccionamiento, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción del ayuntamiento sin perjuicio de las sanciones previstas por las leyes respectivas. a este efecto, el ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes fijaran, dada la naturaleza del daño o la urgencia de repararlo, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas y si llegado el plazo del fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, podrá el ayuntamiento proceder a su ejecución por su cuenta y pasar a la tesorería municipal la relación de las erogaciones hechas para ese fin con objeto de que proceda en los términos legales, a hacer efectivo al fraccionador, el cobro de la liquidación correspondiente y sus recargos, lo anterior el ayuntamiento lo comunicara al instituto para su intervención correspondiente.

Artículo 29.- La autorización para la construcción de unidades habitacionales, respecto a su ubicación, instalaciones y servicios, zonificación, destinos de áreas disponibles, espacios libres y demás características, se otorgara aplicando en lo conducente la presente ley y la ley de desarrollo urbano, pero el ayuntamiento de la jurisdicción o el instituto, en su caso, deberá fundamentar técnicamente las modalidades especiales que se impongan en la propia autorización.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS PROCEDIMIENTOS

Artículo 30.- La autorización de las actividades a que se refiere el capitulo primero de esta ley, solo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria del terreno en el que se pretendan ejecutar las obras y que se

encuentren en posesión del mismo. no se dará trámite alguno a ninguna solicitud que no vaya acompañada de los documentos siguientes:

I.- Dictamen de factibilidad de uso y servicios del suelo, el cual deberá contener además, las restricciones generales del proyecto de que se trate

II.- Los títulos de propiedad del inmueble respectivo debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio a que corresponda dicho bien:

III.- Prueba que acredite la posesión real de los terrenos que deberán consistir en diligencias de jurisdicción voluntaria ante las autoridades judiciales competentes, así como las de apeo y deslinde de los terrenos de los cuales deriven su interés en el trámite, y

IV.- Constancia en la que el promovente manifieste asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras a que se refiere esta ley, en forma solidaria con el propietario o propietarios del terreno respectivo.

Artículo 31.- La solicitud para obtener las autorizaciones que se refiere al artículo anterior se formulara por escrito y se presentara ante el instituto; dicha solicitud junto con la copia del dictamen de factibilidad a que se refiere artículo anterior, deberá acompañarse de los siguientes elementos realizados por profesionistas legalmente autorizados para ejercer:

I.- Plano que exprese:

a) La ubicación exacta de los terrenos en el municipio o municipios a que pertenezcan, mediante plano que elabore el departamento de catastro en coordinación con el instituto y los ayuntamientos, en los lugares en que existan levantamientos.

b) Sus medidas, colindancias, superficie demarcando si se trata de uno o varios predios.

II.- Plano topográfico con curvas de nivel a cada metro, a menos que se trate de fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria en cuyo caso no será necesario.

III.- Plano de conjunto escala 1:5000 marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas.

IV.- Plano de proyecto escala 1:2000 señalando:

a) Su zonificación.

b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación.

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

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

e) Propositiones de nomenclatura.

v.- Planos de anteproyecto de las instalaciones propias del fraccionamiento y las descripciones correspondientes.

VI.- Fuentes probables de aprovisionamiento de agua potable y posibles sitios de descarga de los drenajes del fraccionamiento.

VII.- Autorización de los organismos que controlen los diferentes servicios públicos y dictamen de factibilidad de proporcionar el servicio por parte de la comisión federal de electricidad.

VIII.- Memoria descriptiva del proyecto conteniendo: clasificación del fraccionamiento, normas de calidad de las obras, especificaciones y presupuesto y proyecto de reglamentación de las restricciones propias.

IX.- En el caso de que las obras pretendan ejecutarse en diferentes etapas sucesivas, planos que la señalen.

X.- Documentos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos que pretendan fraccionarse.

Artículo 32.- Recibida la solicitud por el instituto, esta será revisada para cerciorarse de que han sido exhibidos todos los anexos de que se habla en los artículos precedentes, requiriendo en su caso al interesado para que subsane las omisiones dentro de un plazo de 15 días durante el cual, no se dará trámite a la solicitud.

Artículo 33.- En caso de que el solicitante cumpla con los requerimientos y entregue debidamente integrada su documentación, el instituto turnara un ejemplar de la misma al ayuntamiento de que se trate, para que dentro de un plazo de 15 días emita opinión sobre la conveniencia o inconveniencia del otorgamiento del permiso para el fraccionamiento la cual se considerara requisito para el otorgamiento de la autorización que deberá expedir el instituto en los términos del artículo 40 de esta ley.

Artículo 34.- Para fundamentar su autorización, el instituto deberá consultar a los organismos encargados de los servicios públicos de alcantarillado y agua potable y suministro de energía eléctrica; sobre el abastecimiento normal del agua potable, las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución y distribución eléctrica necesarias, además hará un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas tomando en cuenta la expansión de la población y sugiriendo las obras que deban realizarse en los términos de esta ley en general la autorización que en su caso determinara las soluciones a necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar, hecho lo anterior y dentro del plazo de 15 días del que habla el artículo anterior, la solicitud y los anexos y, en su caso, el dictamen técnico se turnara al ayuntamiento que corresponda, para que emita su opinión.

En caso de no haber área municipal de obras publicas u oficinas técnicas municipales el instituto, invariablemente deberá formular dictamen en los términos del párrafo que antecede, dictamen este que se tendrá por formulado para todos los efectos del tramite que señala el artículo 38 de esta ley.

Artículo 35.- El ayuntamiento de que se trate, recibirá del instituto la documentación respectiva y la turnara al área de obras publicas u oficinas técnicas municipales, para que realice un estudio integral del proyecto tomando en consideración las características de la expansión urbana; las posibilidades de obtener el abastecimiento de agua potable sin menoscabo para el resto de la población; la facilidad del desfogue de aguas negras en relación con las redes de desagüe existentes o futuras; la orientación y ubicación general de los terrenos; lo concerniente a la salubridad publica y, en general, todas las normas y estudios aconsejados por la técnica actual del urbanismo.

Artículo 36.- Dentro de un termino máximo de 15 días la oficina técnica municipal u oficina de obras publicas del municipio emitirá su opinión debidamente fundada y motivada especialmente en cuanto a la posibilidad que haya de satisfacer el municipio los servicios públicos de agua y drenaje, lo que se comunicara mediante oficio al instituto.

Artículo 37.- El interesado deberá constituir una garantía hasta por el 10% de la tasa por supervisión a que se refiere el artículo 45, la que se hará efectiva por el instituto en el caso de que no recoja la autorización correspondiente o no constituya oportunamente la garantía a que alude el artículo 45 de esta ley.

Artículo 38.- Con la solicitud, los anexos y opinión a que se refieren los artículos 31 y 36 de esta ley, así como en los términos del artículo 34, el instituto podrá dictar su resolución definitiva otorgando o negando la autorización solicitada, siendo requisito previo a la autorización el que se hubiere constituido garantía por el 10% de la taza de supervisión.

También será condición indispensable para la aprobación por parte del instituto, el que exista la posibilidad inmediata de resolver los servicios de agua y drenaje, por medios propios o mediante conexiones a los ya existentes, previa autorización que deban dar las entidades que operen tales servicios en los términos de la legislación en materia de aguas y ecología del estado.

Artículo 39.- Dentro de los 60 días siguientes a la que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá constituir ante el instituto y a efecto de asegurar que llevara a cabo la construcción de las obras y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de esta ley, garantías por valor del 25% de las obras que se autorice; si aquella consistiera en fianza expedida por compañía autorizada a elección del instituto o deposito en efectivo equivalente al 15% del monto de la obra autorizada.

Únicamente podrá otorgar la garantía a que se refiere este artículo en cualesquiera de las dos formas antes dichas y no podrá cancelarse sino hasta transcurrido un año de la fecha de que se hubiere publicado la resolución aprobatoria que menciona el artículo 57 de esta ley.

Artículo 40.- La autorización del fraccionamiento deberá comprender los siguientes elementos:

I.- Plano de conjunto escala 1:2000 que contenga todas las ligas del fraccionamiento con otras zonas urbanizadas.

II.- Plano de vialidad, marcando:

a) El trazo de los ejes de las vías públicas referido geoméricamente a los linderos del terreno.

b) Los ángulos de intersección de los ejes.

c) Distancia entre ejes.

d) Las secciones transversales de las calles.

III.- plano de lotificación, que marque:

a) División de manzanas y lotificación con la clave que marque el departamento de catastro.

b) Zonificación interna.

c) Áreas de donación.

d) Nomenclatura.

e) Arbolado.

IV.- Plano de manzanas escala 1:5000 conteniendo:

a) La nomenclatura catastral previamente asignada.

b) Medidas y superficies de cada lote.

V.- Planos de cada una de las instalaciones requeridas y los detalles pertinentes.

VI.- En su caso, plano definitivo de las etapas de realización y secuencia de las mismas.

VII.- Calendario de obras que deberá observar el fraccionador y plazo en que deberán quedar concluidas.

VIII.- Especificaciones para las diversas obras de urbanización y los tiempos en que deban realizarse.

IX.- Reglamento de restricciones propias del fraccionamiento.

Conjuntamente a los elementos que formen el proyecto se deberá incluir:

a) La aceptación del fraccionador de cumplir en el tiempo mínimo que se determine con la terminación de las obras de urbanización totales o de las etapas respectivas cuando estas se hubieren fijado y además el termino durante el cual después de concluidas las obras de cada etapa o del fraccionamiento, quede el fraccionador obligado a reponer las que presenten defectos ocultos de construcción, plazo este que en ningún caso podrá ser menor de dos años.

b) Precisar la garantía que deberá constituir el fraccionador tanto para asegurar la ejecución de las obras durante el plazo de construcción, como la que debe constituir una vez concluidas las obras para garantizar la corrección de los defectos ocultos que resulten a las mismas, cuyos montos deberán calcularse en proporción a la cuantía de las inversiones hechas en tales obras, en los porcentajes que señala esta ley.

Artículo 41.- La revisión del proyecto definitivo del fraccionamiento deberá realizarse por el área municipal de obras publicas, en un termino no mayor de 15 días, el ayuntamiento deberá emitir su opinión técnica, si no lo hace se considerara su aprobación tacita, y el instituto transcurrido este termino dictara la resolución sobre el proyecto definitivo, y de la misma con todos los anexos necesarios para los efectos que procedan corra traslado a la dirección de catastro; a la dirección del registro publico de la propiedad; a la tesorería del estado; al municipio y a los organismos encargados de la impartición de los servicios de agua potable y alcantarillado.

Artículo 42.- Pronunciada la resolución en los términos del articulo precedente, el instituto lo hará saber al solicitante mediante oficio que contenga integro el dictamen que lo motivo, quedando obligado el fraccionador a publicarlo de inmediato, por dos veces con intervalos de cinco días, en cualquiera de los periódicos, diarios de la capital y en el que se publique en la cabecera municipal que corresponda según el caso.

CAPITULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

Artículo 43.- El fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización del fraccionamiento, incluyendo la construcción de camellones y su respectiva jardinería así como arbolado en las vías publicas y obras relativas en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

Los fraccionadores deberán contribuir a la construcción de las redes de colectores en la forma que señalen las leyes correspondientes.

Asimismo los fraccionadores deberán contribuir en la forma y términos que señale las leyes correspondientes para la construcción de centros escolares en la zona o zonas que técnicamente determine la secretaria de educación, cultura y salud en coordinación con el instituto, en la inteligencia que tratándose de fraccionamientos populares, el centro o centros escolares en cuestión, deberán ser construidos por el fraccionador precisamente en el lugar que se le señale dentro del mismo fraccionamiento que vaya a ejecutar.

Además, construirán en las vías públicas principales de acceso y en los lugares de estas, plano o planos de todo el fraccionamiento en materiales sólidos que contengan la nomenclatura y que podrán ser vistos a cualquier hora.

Artículo 44.- El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al municipio de la jurisdicción en donde se ubique el fraccionamiento, las superficies que se destinaran exclusivamente para parques, mercados, escuelas, puestos de policías u otros servicios públicos similares.

Dicha donación se efectuaran en los siguientes términos:

I.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales la donación comprenderá el 15% de la superficie neta de los mismos.

II.- Tratándose de fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria o campestres, la donación equivaldrá al 5% de la superficie neta de los mismos.

III.- Tratándose de fraccionamientos industriales de cualquier tipo, la donación será del 10% de la superficie neta de los mismos.

En cualquiera de los casos el calculo de la superficie neta se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas.

Será facultad del ayuntamiento localizar los terrenos que le deben ser donados en los términos de este artículo misma que deberá ejercer en el término a que se refiere el artículo 41 de esta ley, debiendo siempre al hacer la selección, localizar aquellos que llenen las necesidades previstas por los usuarios del propio fraccionamiento, para lo cual procurara escoger las áreas más céntricas a fin de que queden equidistantes de todos los lotes situados aun en los extremos del fraccionamiento y en los casos en que el fraccionamiento tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurara el reparto equitativo de dichas superficies para mejor distribución de los servicios que deben establecerse en ellas.

En el caso de que el fraccionamiento se localice en la jurisdicción de dos o más municipios las donaciones se harán proporcionalmente.

Artículo 45.- El fraccionador deberá enterar al estado como tasa por supervisión del desarrollo del fraccionamiento una cantidad equivalente al 1.5% del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, debiendo hacer el pago, precisamente antes de dar principio a las obras.

artículo 46.- Salvo causas de fuerza mayor a juicio del instituto, las obras de urbanización deberán quedar concluidas dentro de los plazos que se fijan de conformidad con lo establecido por el artículo 40 incurriéndose en caso de incumplimiento en las sanciones previstas por la presente ley.

artículo 47.- Será obligatorio para el fraccionador antes de poder principiar las obras de urbanización, comparecer conjuntamente con los representantes legales del ayuntamiento en donde se desarrolle el fraccionamiento, ante notario publico a otorgar escritura publica en la cual se establezca lo siguiente:

a) El perfeccionamiento de la donación gratuita de las vías publicas y superficies que se destinen a los servicios públicos según lo establece el artículo 44 sin especificar el uso que el ayuntamiento determine en lo futuro.

Los terrenos donados a favor del ayuntamiento tendrán el carácter de inalienables e imprescriptibles, y dichos bienes tendrán en lo sucesivo solo el destino para servicios públicos.

b) La aceptación formal del fraccionamiento de la obligación a su cargo de ejecutar las obras de urbanización con sujeción estricta al proyecto definitivo aprobado del fraccionamiento según las especificaciones relativas; determinarlas en los plazos establecidos y de cumplir en general todas las obligaciones que a su cargo establezcan las leyes aplicables, así como las responsabilidades por el contraídas.

c) La declaración de haberse constituido las garantías y hechos los pagos en tiempo y forma de los derechos, impuestos, contribuciones y gravámenes que le correspondan de conformidad con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal.

d) Quedaran obligados el ayuntamiento o ayuntamientos de que se trate y el fraccionador a incluir en la escritura las limitaciones de dominio consistentes tanto en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores o fracciones con dimensiones menores que las preceptuadas por esta ley, así como a las limitaciones de espacio que deben quedar libres de construcción comúnmente llamadas servidumbres, a fin de que las mismas, sean objeto especial de registro y surtan efecto contra terceros. queda además obligado el fraccionador a consignar estas mismas limitaciones, tanto las de no subdividir en lotes menores que los establecidos por esta ley, como en respetar las llamadas servidumbres en todos aquellos contratos que se consigne la enajenación de lotes al publico.

Será a costo exclusivo del fraccionador el otorgamiento de la escritura publica a que se refiere este articulo.

artículo 48.- Los fraccionamientos que estén situados dentro del área de influencia de una obra construida con participación del estado o del ayuntamiento deberán cubrir a la tesorería del estado o a la tesorería municipal, según el caso, el impuesto de plusvalía en el momento de hacer la primera venta desde que se inicie las obras, de acuerdo con la siguiente reglamentación:

I.- El instituto o el área de obras publicas municipales girara oficio a la tesorería del estado y al registro publico de la propiedad dando aviso de la fecha de iniciación de los trabajos de construcción de una calle, puente, avenida o boulevard, con el objeto de que no sea autorizado ningún traslado de dominio si no se ha cumplido con el pago del impuesto a que se refiere las siguientes fracciones;

II.- El impuesto de plusvalía será del 15% del valor real del terreno hasta 50.00 m. del parámetro o derecho de vía, 10% de 50.00 a 100.00 m. y de 5% de 100.00 m. a 250.00 m.

III.- El impuesto deberá cubrirse de contado en los términos de la ley de ingresos del estado, aunque la operación sea concertada por el fraccionador a plazos.

CAPITULO CUARTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 49.- En ningún caso se autorizara la iniciación de las obras de urbanización antes de que el fraccionador hubiere otorgado la escritura publica a que se refiere el articulo 47 y hechos los pagos que mencione esta ley y la legislación fiscal respectiva.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento se hará bajo la responsabilidad directa de un ingeniero o arquitecto con titulo legalmente expedido y registrado de acuerdo a lo establecido en el reglamento de construcciones.

Los fraccionadores deberán contribuir a la construcción de las redes de colectores en la forma que señale la legislación fiscal respectiva, asimismo, mediante la celebración de convenios cuyas bases señalaran dichas leyes, deberán cooperar a la creación de los edificios escolares de acuerdo con los dictámenes que al respecto formulen la secretaria de educación, cultura y salud y los servicios educativos para Chiapas.

Artículo 50.- El ayuntamiento tendrá en todo tiempo la facultad de designar inspectores técnicos que vigiles el desarrollo de las obras y se

cerciores de que se cumpla con las especificaciones del proyecto definitivo del fraccionamiento.

Artículo 51.- Los fraccionadores observaran las indicaciones que les hagan los inspectores técnicos del área de obras publicas municipales y/o del instituto; pero tendrán derecho a recurrir por escrito ante el instituto sobre las determinaciones tomadas por aquellos que pudieran implicar cambios al proyecto.

Cuando existan razones técnicas fundadas con vista del desarrollo de las obras para modificar el proyecto o las especificaciones, deberá el fraccionador proponer por escrito al instituto tales modificaciones para que previo análisis por dicho organismo se acuerde definitivamente mediante resolución fundada y motivada lo conducente.

Artículo 52.- Cuando el fraccionador al realizar las obras incurra en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata de ello a la oficina técnica municipal al instituto de las irregularidades descubiertas para que esta dependencia u organismo tome las medidas del caso que pueden ser la de amonestar al fraccionador, la de ordenar la supervisión de la obra y de la destrucción de aquellas obras ejecutadas con violación al mencionado proyecto definitivo y, en caso de desobediencia, o sea, de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, hacer efectiva la fianza o fianzas a que se refiere esta ley y ejecutar directamente el ayuntamiento tales reparaciones y la obra completa si así fuere el caso, para dictar la resolución que corresponda, el ayuntamiento deberá y/o el instituto deberán conceder derecho de audiencia previa al infractor.

Tratándose de violaciones que no sean graves o sustanciales al proyecto definitivo, se impondrá al infractor la sanción que proceda sin perjuicio de mandar suspender provisionalmente las obras que correspondan conforme al primer párrafo de este mismo dispositivo.

Artículo 53.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciaran por la primera etapa previamente aprobada, y deberá concluirse íntegramente cada etapa mínima aprobada; de tal manera que este sea autosuficiente en todos sus servicios prosiguiendo las subsecuentes con esta misma condición.

En el caso que el fraccionamiento o en su caso la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciaran con la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios, cuando para esto, sea necesario usar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a los términos del artículo 26 de esta ley.

CAPITULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

Artículo 54.- En todos los fraccionamientos los propietarios de lotes, procuraran la conservación de los árboles plantados en la vía publica y prados en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades y los pavimentos y jardines de sus banquetas.

Artículo 55.- Los adquirentes de lotes se ajustaran en sus construcciones a las normas que establezcan los reglamentos municipales de la materia y a falta de estas disposiciones a las que en cada caso dicte el respectivo ayuntamiento previa consulta técnica obligatoria con el instituto, observándose en todo caso lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

Artículo 56.- Será obligación de los adquirentes de lotes de un fraccionamiento, el respetar las limitaciones de dominio, tanto en lo referente a la no subdivisión de dichos lotes en tamaños menores que los autorizados por esta ley, como en lo que respecta a dejar las superficies libres de construcción a que se refieren los artículos 8, 9, 10 11, y 49 de este mismo ordenamiento.

CAPITULO SEXTO DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 57.- Una vez concluidas y aprobadas por el área municipal y por el instituto, todas las obras de urbanización de un fraccionamiento. el fraccionador hará entrega de ellas al ayuntamiento o ayuntamientos que corresponda, salvo las instalaciones de electrificación que deberán ser aprobadas y entregadas a la comisión federal de electricidad, quien en lo sucesivo se hará cargo de la impartición de los servicios, dicha entrega se hará mediante acta pormenorizada que levantara el notario publico de la municipalidad que correspondan o quien haga las veces de fedatario publico y con intervención del representante o representantes de los ayuntamientos entre quienes invariablemente deberá concurrir el área municipal de obras publicas y donde no haya el instituto, a fin de que sobre el terreno ratifiquen el dictamen técnico que debe mediar sobre la total terminación y buena calidad de las obras, asimismo hará entrega del plano definitivo de lotificación en el cual se especificara las medidas y superficies de cada lote, medidas que deberán coincidir con las mojoneras que delimitan los mismos.

Artículo 58.- El ayuntamiento tomara las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la construcción de las escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previsto, respetando en todo tiempo la característica jurídica de que tales predios son inalienables e imprescriptibles.

Asimismo, hará del conocimiento de las oficinas de correos y telégrafos, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

CAPITULO SÉPTIMO PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 59.- En tanto no se realicen las obras de que se habla en el artículo anterior, el ayuntamiento o ayuntamientos que correspondan estarán obligados a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basuras y desperdicios, y procurando destinarlos provisionalmente en jardines.

Artículo 60.- Para la primera enajenación de lotes de fraccionamientos se requerirá autorización del Ayuntamiento respectivo, a través de la dependencia que corresponda, la cual se otorgará una vez que se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa del mismo en la que se encuentran los lotes a enajenar y que se hubieren otorgado las garantías que señala esta Ley.

Independientemente de las sanciones que aplica esta Ley, en caso de contravención a este artículo se considerarán afectados de nulidad absoluta todos los actos jurídicos celebrados sin que medie la autorización mencionada.(REFORMADO. DECRETO 140 03 DE FEBRERO DE 2007)

Artículo 61.- Derogado

Artículo 62.- El texto del artículo 60, que antecede, deberá insertarse en todos los contratos mediante los cuales el fraccionador realice la primera enajenación de lotes de fraccionamientos.

Artículo 63.- Los Notarios Públicos y los Jueces que actúen por receptoría no autorizarán escrituras públicas relativas a la primera enajenación de lotes de fraccionamientos sin que medie la autorización señalada en el párrafo primero del artículo 60, de esta Ley.

De hacerlo, los Notarios, Públicos se harán acreedores a las sanciones que establezca la Ley del Notariado del Estado, y los jueces, a las que señale la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Artículo 64.- Los encargados del Registro Público de la Propiedad, negarán la inscripción de escrituras públicas relativas a la primera enajenación de lotes de fraccionamiento otorgados sin que haya mediado la autorización señalada en el párrafo primero del artículo 60, de la presente Ley. Por su parte, los Delegados de la Secretaría de Finanzas del Estado, no efectuarán movimientos catastrales relativos a tales escrituras.

Los funcionarios o empleados que violen lo dispuesto en el párrafo anterior, serán sancionados con multa de veinticinco a cincuenta días de salario mínimo, independientemente de la responsabilidad laboral en que incurran.

Artículo 65.- Si hubieren ejecutado por el fraccionador o por otras personas obras en contravención con las especificaciones y norma señaladas por el o los ayuntamientos correspondientes, al autorizar el instituto el proyecto definitivo del fraccionamiento, el fraccionador o quien hubiere ejecutado estas obras, estará obligado a destruirlas por su cuenta en la medida que ello fuere necesario, previo dictamen de la oficina técnica municipal correspondiente o del instituto.

Artículo 66.- Cuando habiendo vencido los plazos establecidos para la realización de un fraccionamiento o de una etapa convenida de un fraccionamiento, y el fraccionador no concluya las obras de urbanización, podrá el instituto tomar las obras a su cargo disponiendo para ello de las garantías constituidas al efecto y si las mismas resultaren insuficientes, requerirá el fraccionador por el pago de la diferencia entre las garantías otorgadas y el monto, de las obras faltantes y no efectuándolas dentro de los cinco días procederá al uso de la facultad económica - coactiva, señalando para su embargo y remate en su caso los terrenos del fraccionamiento que bastaren para cubrir dicha diferencia y pagar con su producto lo necesario hasta la debida conclusión de las obras, crédito este que tendrá carácter preferente para casos de concursos o quiebra como todo crédito fiscal.

Artículo 67.- Cuando un fraccionador realice las actividades a que se refieren los artículos 4, 5 y 6 de esta ley, sin estar satisfechos los requisitos previstos en el artículo 60 el instituto deberá adoptar las siguientes medidas:

a) Suspensión inmediata de las obras que se estuvieren ejecutando.

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

c) en el caso de que no estuvieren cubiertas las obligaciones fiscales previstas en esta ley u otras aplicables y que sean a cargo del fraccionador, proceder en los términos del artículo 66 de esta ley.

Artículo 68.- Se impondrá prisión de seis meses a seis años y multa de 50 a 200 días de salario mínimo, además de la reparación del daño consistente en la devolución del doble de las cantidades que hubiere recibido de los compradores de lotes que se compruebe en los siguientes casos:

a) Al que por si o por interpósita persona efectuó ventas de contado o a plazos, reales o simuladas mediante contratos llamados "preparatorios", "promesas" o de modo similar cuando se reciba parte del precio o se pacten abonos periódicos a este, sin haber el vendedor recibido la aprobación y autorización del proyecto definitivo del fraccionamiento por el instituto.

b) El que ordene cualquier tipo de publicidad ofreciendo en venta lotes sobre predios que no hayan sido objeto de la autorización a que se refiere la fracción anterior.

Se concede acción pública denunciar este delito, el cual se perseguirá de oficio.

Artículo 69.- Las personas que en contravención a esta ley promuevan por sí o por interpósitas personas el desarrollo de actos que pretendan fraccionar y transferir la propiedad de inmuebles a través de la subdivisión, lotificación o relotificación, sin haber cumplido los requisitos fijados en esta ley, serán responsables del delito de fraude establecido en el código penal del estado.

Artículo 70.- No se consideraran punibles los contratos preparatorios de aquellos que transmitan el dominio cuando únicamente den origen a obligaciones de hacer y este condicionado en cuanto a la realización del contrato definitivo, al cumplimiento de lo estipulado en el artículo 60 y demás relativos de esta ley.

Artículo 71.- Derogado.

Artículo 72.- Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este capítulo será siempre oído el infractor dentro del procedimiento sumario seguido ante el instituto, que se iniciara citándolo para darle a conocer los cargos y dándole oportunidad para que dentro del término de quince días siguientes, por escrito ofrezca sus pruebas y defensas dictando luego el instituto, la resolución fundada y motivada.

Artículo 73.- Queda prohibido a los fraccionadores hacer cualquier tipo de publicidad comercial cuyo texto no haya sido aprobado por el instituto que solo autorizara aquella que sea acorde con el tipo de fraccionamiento aprobado, circunstancia esta que deberá destacarse y cuidarse además al otorgar dicha autorización que la publicidad no induzca a error sobre la situación legal del fraccionamiento el estado real de su tramitación, el avance de sus obras de urbanización u otras circunstancias similares ni se exagere la calidad de tales obras.

La infracción a este artículo se castigara con multa de cien a quinientos días de salario mínimo, sin perjuicio de que las presidencias municipales procedan a publicar aviso en la prensa y otros medios de difusión de alguna publicidad hecha sin la autorización requerida, reclamando al fraccionador el reembolso del costo de estos avisos en la vía administrativa.

Artículo 74.- Cualquiera otra infracción no prevista en este capítulo, se castigara administrativamente con multa hasta de quinientos días de salario mínimo a juicio del instituto, según la gravedad de la falta.

Artículo 75.- Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar las instalaciones de este, en la totalidad

o en parte de sus servicios públicos, estarán obligados además a urbanizar el frente a la parte urbanizada a juicio del instituto y a pagar al mismo la cuota que este señale con audiencia del propio interesado, que será fijada en función del costo de la inversión, del sostenimiento de los servicios y de la utilidad que al solicitante preste el aprovechamiento de las instalaciones.

Artículo 76.- Tan pronto como queden concluidas a satisfacción del instituto con la opinión del ayuntamiento respectivo las obras de urbanización de un fraccionamiento y estén en uso los servicios públicos relativos, el ayuntamiento se dirigirá a la tesorería del estado a efecto de que proceda a iniciar el reevaluó especial de la zona, en los términos de la ley de hacienda.

T R A N S I T O R I O S

Artículo Primero.- La presente ley de fraccionamientos del estado, entrara en vigor el día de su publicación en el periódico oficial del estado.

Artículo Segundo.- Se abrogan los decretos no. 63 y 62 publicados en el periódico oficial del estado el 5 de julio de 1972 y el 15 de octubre de 1990, respectivamente.

Artículo Tercero.- Los fraccionamientos autorizados por los municipios, hasta la entrada en vigor de la presente ley podrán ser revisados por el instituto. los que se encuentren en tramite en los ayuntamientos, deberán observar los términos de esta ley y las disposiciones de la ley de desarrollo urbano, ley de catastro, planes de desarrollo urbano, así como las declaraciones sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y previos, a fin de dar congruencia al desarrollo urbano y la promoción de vivienda en la entidad.

El ejecutivo dispondrá se publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en el salón de sesiones del palacio del h. poder legislativo del estado, en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los 2 días del mes de febrero de 1993.- C.P. Lic. Juan José Rueda Aguilar.- d.s. C.P. Francisco de Jesús Zepeda Bermúdez.- d.s. Víctor Ortiz del Carpio.- rubricas.

De conformidad con la fracción I del artículo 42 de la Constitución Política local y para su observancia, promulgo el presente decreto en el palacio del poder ejecutivo del estado, en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los tres días del mes de febrero de mil novecientos noventa y tres.

c. Elmar Harald Setzer Marseille.- gobernador del estado.- Lic. Juan Lara Domínguez.- secretario de gobierno.- Ing. William Morales Salazar.- secretario de desarrollo urbano y comunicaciones.- rubricas.

T R A N S I T O R I O S

Artículo Único.- El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El Ejecutivo del Estado, dispondrá que se publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el salón de Sesiones del Honorable del Congreso del Estado de Chiapas, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, a los 15 días del mes de febrero de dos mil siete.- D. P. C. Roberto Dominguez Castellanos.- D. S. C. Aida Ruth Ruiz Melchor.- Rúbricas.

De conformidad con la fracción I del artículo 42 de la Constitución Política Local y para su observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los trece días del mes de febrero del año dos mil siete.

Juan Sabines Guerrero
Gobernador del Estado

Jorge Antonio Morales Messner
Secretario de Gobierno