



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Asunto: Iniciativa con la que se crea la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Tabasco;

Villahermosa, Tabasco; 21 de Abril del 2016

Dip. Juan Pablo de la Fuente Utrilla, presidente de la Mesa Directiva Del H. Congreso del Estado.

Representantes de los medios de comunicación.

Amable concurrencia.

El suscrito, **diputado Martín Palacios Calderón**, integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido del Trabajo en este H. Congreso del Estado, de la LXII Legislatura, fundamentado en los artículos 28, 33 fracción II y 36 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; 120 y 121, Fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, 74 del Reglamento Interior del H. Congreso del Estado de Tabasco, me permito presentar ante esta soberanía popular, iniciativa por la que se propone expedir la **Ley de Fraccionamientos para el Estado de Tabasco**; al tenor de la siguiente:

Exposición de motivos

Primero.- De acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo 2013-2018 la vivienda en el estado ha tenido un incremento importante de 1980 a 2010, al pasar de 180 mil 925 viviendas a 662 mil 433 viviendas; presentándose una demanda en ese mismo año, de 487 mil 234 viviendas.-

De acuerdo al CONEVAL, en el año 2012 el porcentaje de población con carencia por la calidad y espacio de la vivienda, fue de 21.7%. Estas condiciones anteriores, demuestran que el rezago de vivienda se ubica en las localidades de mayor población de cada municipio y sus cabeceras; lo que indica la necesidad de canalizar acciones en programas sociales para la población más vulnerable.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Acciones como el contribuir a que las familias de escasas posibilidades económicas dispongan de financiamientos y subsidios adecuados, para consolidar un patrimonio digno, gestionando apoyos ante fundaciones, organizaciones, iniciativa privada y los otros órdenes de gobierno para consolidar acciones de vivienda.

De acuerdo al Plan, se busca facilitar el acceso a los diferentes programas de financiamiento y subsidios para la rehabilitación, autoconstrucción o construcción de vivienda; incrementar los incentivos para atraer inversión privada destinada a la vivienda y al desarrollo de la infraestructura urbana.

Implementar políticas públicas para dar respuesta a las demandas de vivienda y requerimientos del desarrollo urbano; establecer esquemas alternativos de construcción y equipamiento en apoyo a la vivienda en zonas marginadas; mejorar la difusión del sistema de financiamiento a mediano y largo plazo en la adquisición de vivienda para la población de escasos recursos.

Ampliar la infraestructura básica que permita la edificación de vivienda; *aumentar las reservas territoriales en el estado para la construcción de viviendas en zonas aptas para el desarrollo urbano; implementar un programa maestro para la adquisición y manejo adecuado de reservas territoriales en el estado; mejorar la colaboración interinstitucional entre los órdenes de gobierno para coadyuvar con el ordenamiento territorial en cumplimiento del marco legal.*

Segundo.- Afortunadamente, a través del Programa Rural y Semiurbana, el Gobierno del Estado se encuentra construyendo 470 viviendas en los Fraccionamientos Pomoca Siglo XXI y Pepe del Rivero, en Nacajuca, con un avance ya prácticamente del 100%, con una inversión de 72 millones 242 mil 436 pesos.

Mediante el Programa de Mejoramiento a la Vivienda, en el 2015 el Gobierno del Estado destinó 17 millones 716 mil 325 pesos, gracias a ello las familias de escasos recursos podrán obtener paquetes de láminas de block y cemento, beneficiando a 14 mil 181 familias.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Tercero.- Con todo esto, sin duda el crecimiento desmedido de la población tabasqueña, sigue exigiendo la implementación de más proyectos de viviendas.

Tan es así, que desde hace varios años atrás comenzaron a proliferar diversos fraccionamientos vivendísticos en diversos lugares del Estado de Tabasco,

Que el Artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece –cito textual-: *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"*.

Es por tal razón que muchos fraccionadores de diversas partes del país, vienen y hacen sus negocios no importando la situación económica en que se encuentran los ciudadanos tabasqueños, y aceptan las condiciones en que les entreguen las casas o viviendas por la necesidad que tienen de un hogar.

Que esos fraccionamientos han aliviado la demanda estatal; pero también generado un impacto ambiental en el territorio estatal y otros daños colaterales. Circunstancias que complican la municipalización.

Por todo lo antes expuesto y fundado, facultado en los artículos Constitucionales y legislativos, al principio referidos, con la firme intención de fomentar la oferta de vivienda en el estado de Tabasco, de manera ordenada y segura jurídicamente hablando, en mi calidad de diputado y coordinador de la Fracción Parlamentaria del **Partido del Trabajo**, presento la **Iniciativa de Ley de Fraccionamientos para el Estado de Tabasco**.

Sin embargo y entendiendo que la Secretaría General circulará copia de la Iniciativa a los integrantes de este Congreso, no leeré el articulado, limitándome a informales que la misma consta de 1 capítulo y 33 Artículos, así como 4 transitorios.

Muchas Gracias.

"Todo el Poder al Pueblo".



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE TABASCO.

4

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente Ley tiene por objeto regular la división de terrenos, la construcción de Fraccionamientos y unidades habitacionales; además de establecer las normas que rijan la propiedad en Condominio, así como el uso y disfrute de inmuebles en tiempo compartido en el Estado de Tabasco.

ARTÍCULO 2.- Son autoridades competentes para aplicar esta Ley:

- I.- EL Gobernador del Estado;
- II.- La Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas de la Entidad;
- III.- Los Ayuntamientos en la parte que les corresponde; y
- IV.- Las demás, tanto Estatales como Municipales, que conforme a esta Ley y otros ordenamientos tengan atribuciones específicas en la materia.

ARTÍCULO 3.- El Ejecutivo del Estado, tendrá facultades para planear y ordenar los destinos, usos y reservas del territorio de la entidad y el desarrollo urbano de la misma.

ARTÍCULO 4.- Se declaran de orden público e interés social, las acciones de planear y constituir fraccionamientos de terrenos, la ordenación de sus usos y destinos, y la construcción y operación de unidades habitacionales.

ARTÍCULO 5.- Para la realización de las funciones que esta Ley le confiere, el Ejecutivo del Estado podrá de una manera enunciativa y no limitativa:

- I.- Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y construcciones;
- II.- Ejecutar obras para el desarrollo urbano;
- III.- Celebrar los convenios necesarios para dicho desarrollo con el Gobierno Federal, otros gobiernos locales, entidades paraestatales y particulares;
- IV.- Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación excesiva de terrenos;



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



V.- Participar en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y planes regionales correspondientes, así como en los procesos de conurbación, cuando esto último fuere necesario; y

VI.- Otorgar las autorizaciones que procedan para la constitución y operación de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y uso en tiempo compartido de inmuebles.

ARTÍCULO 6.- Son atribuciones del Secretario de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas de la Entidad, en relación con la materia de esta Ley:

I.- Establecer los objetivos, políticas, procedimientos, requisitos y programas que regirán el establecimiento, desarrollo y funcionamiento de los Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y uso en tiempo compartido de inmuebles;

II.- Coordinarse con la Comisión Estatal de Planeación de Desarrollo Urbano y las Municipales que correspondan, en las determinaciones sobre la provisión, uso, reservas y destinos de áreas y predios, en las materias de su competencia;

III.- Coordinarse y cooperar con la Autoridades Federales en la elaboración y ejecución de Planes de Desarrollo Urbano;

IV.- Proponer y gestionar los convenios o la expropiación en su caso, de los bienes inmuebles necesarios para cumplir con sus atribuciones en la materia;

V.- Calificar las infracciones e imponer las sanciones que procedan por violaciones a esta Ley;

VI.- Vigilar la actualización permanente del Catastro de todos los Fraccionamientos y unidades habitacionales existentes y que se constituyan en el Estado; y

VII.- Las demás que se le señalen en esta Ley y disposiciones relativas.

ARTÍCULO 7.- Para el uso de terrenos y construcción de edificaciones, se requerirán las aprobaciones y autorizaciones que se exigen por esta Ley.

Requerirán siempre de autorización previa, las lotificaciones, relotificaciones, fusiones, ampliaciones y modificaciones de terrenos, ya fueren individualmente considerados o formando parte de Fraccionamientos, Condominios y Unidades Habitacionales.

ARTÍCULO 8.- Antes de aprobar la constitución de Fraccionamientos, Condominios o Unidades Habitacionales, la autoridad competente se cerciorará de que con la obra se provea el óptimo aprovechamiento de las superficies por



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



urbanizar, el establecimiento y uso apropiado de los servicios públicos, la seguridad y el respeto de la posesión pacífica, continua y pública, teniendo siempre como objetivo el darle a la propiedad una auténtica función social.



ARTÍCULO 9.- Los organismos oficiales que realicen obras de las señaladas en esta Ley, tendrán obligación de desarrollarlas de conformidad a los proyectos aprobados por el Ejecutivo del Estado, así como de proporcionar los documentos e informes que se les requieran, debiendo ajustarse al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al Municipal de ubicación de la obra.

Artículo 10.- Se prohíbe iniciar o realizar obras de división o Fraccionamiento predial de especie alguna, sin obtener previamente las respectivas Licencias Municipales. La propia Licencia será expedida por el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la Dirección de Planeación del gobierno del estado. A falta de este acuerdo, la Licencia será nula para todo efecto legal.

Artículo 11.- INTERES PÚBLICO.- Se declara de interés público, la realización de obras de Fraccionamientos de terrenos en el Estado de Tabasco.

Artículo 12.- FRACCIONAMIENTO.- Se entiende por fraccionamiento de un predio, su:

- a).- División en dos o más porciones que no requieran obras de urbanización, según se especifica en esta Ley;
- b).- División de uno o Varios predios en porciones diversas, con áreas públicas y vías de acceso.

La división del inciso a) se denomina división simple; la del inciso b), Fraccionamiento.

Artículo 13.- TIPO DE FRACCIONAMIENTO.- Para los efectos de esta Ley los Fraccionamientos se clasifican en:

- I.- De habitación popular;
- II.- Residenciales;
- III.- Campestres;
- IV.- De Granjas;
- V.- Industriales.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Artículo 14.- FRACCIONAMIENTO DE HABITACIÓN POPULAR.- Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

- a).- Sus lotes se destinarán primordialmente a la construcción de habitaciones populares;
- b).- Deberán tener zonas comerciales. No podrán construirse edificios destinados a comercio, fuera de las zonas previamente determinado para este objeto en el proyecto aprobado;
- c).- Los lotes tendrán, como dimensiones mínimas, un frente de ocho metros y una superficie de 90 metros cuadrados.
- d).- Se destinarán espacios libres, como mínimo el 20 % del área de cada lote.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes.

- a).- Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante;
- b).- Desagüe General del fraccionamiento;
- c).- Red de distribución de agua potable;
- d).- Alcantarillado, en la inteligencia de que se permitirán el uso de tanques sépticos, cuando por la naturaleza especial, del suelo y la condiciones topográficos del terreno, a juicio de la dirección de planeación no sea posible la instalación del alcantarillado.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

- a) Pavimento de concreto hidráulico en las calles;
- b) Guarniciones de 60 centímetros;
- c) Red de distribución de energía eléctrica subterráneas para uso doméstico, e instalación del alumbrado público indispensable;
- d) Red de distribución de Instalaciones de paneles solares; y
- e) Placas de nomenclaturas.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Artículo 15.- FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES.- Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:



- a).- Sus lotes se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación.
- b).- Deberá contar con zonas destinadas a edificios de apartamentos y comercios, sin que estos puedan construirse fuera de la zona previamente determinado para ese objeto en el proyecto aprobado, ni dedicarse a dichos fines, edificios ubicados fuera de las zonas de referencias;
- c).- Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de quince metros y una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados;
- d).- Se destinará a espacios libres, como mínimo, al 25% del área de cada lote, tomando en cuenta que las construcciones deberán remeterse dos metros del alineamiento y un metro cincuenta centímetros en sus límites con los lotes adyacentes.

Las obras mínimas de urbanización comerciales, serán las siguientes:

- a).- Abastecimientos de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante;
- b).- Desagüe general del fraccionamiento;
- c).- Red de distribución de agua potable;
- d).- Alcantarillado de aguas negras y pluviales, en la inteligencia de que solamente se permitirá el uso de tanque sépticos, cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, no sea posible la instalación del alcantarillado, a juicio de la dirección de planeación.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

- a).- Tomas de agua potable;
- b).- Pavimentos de concreto asfálticos, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles;
- c).- Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la dirección de planeación;
- d).- Guarniciones de concreto o piedra;
- e).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público;



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



- f) de distribución de Instalaciones de paneles solares;
- g).- Placas de nomenclaturas;
- h).- Camellones y arbolados en las calles en que así lo determine las dirección de planeación.



Artículo 16.- FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE.- Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

- a) Se destinará a fines residenciales, tendiendo al máximo aprovechamiento de las condiciones favorables de la naturaleza y a la riqueza económica del lugar;
- b) Tendrá zonas destinadas a comercios, sin que estos puedan establecerse fuera de las zonas previamente señaladas para ello en el proyecto aprobado;
- c) Los lotes deberán tener como dimensiones mínimas un frente de veinte metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados;
- d) Se destinaran espacios libres, como mínimo 40% de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cuatro metros del alineamiento;
- e) Se prohibirá el estacionamiento de granjas, establos o industrias.

Las obras mínimas de urbanización esencial, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de la población, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitantes;
- b) Red de distribución de agua potable;
- c) Desagüe general de fraccionamiento;
- d) Alcantarillado, y en su defecto, el uso de tanques séptico, cuando sea posible y recomendable.

Las obras mínimas de urbanización complementarias serán las siguientes:

- a) Pavimento de concreto hidráulico en los arroyos de las calles;
- b) Pavimento de concreto hidráulico en las aceras y andadores, a juicio de la Dirección de Planeación;
- c) Guarniciones de concreto hidráulico o piedra;
- d) Red de distribución de energía eléctrica subterránea para uso doméstica, o instalación de alumbrado público;



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



- e) Red de distribución de Instalaciones de paneles solares;
- f) Placas de nomenclatura;
- g) Camellones y arbolados, en las calles en que así lo determine la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado



Artículo 17.- FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.- Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

- a) Sus lotes se destinaran principalmente al establecimiento de industrias;
- b) Contará con zonas comerciales;
- c) Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de veinticinco metros y una superficie de mil metros cuadrados;
- d) Se destinaran a espacios libres, como mínimo el treinta y cinco por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cinco metros del alineamiento;
- e) No se permitirá el uso de tanques sépticos.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para los fines del Fraccionamientos;
- b) Desagüe general del Fraccionamiento;
- c) Red de distribución de agua potable y alcantarillado.

Las obras mínimas de urbanización complementaria, serán las siguientes:

- I.- Pavimento de concreto hidráulico en los arroyos de las calles;
- II.- Pavimento de concreto hidráulico en las aceras;
- III.- Guarniciones de concreto hidráulico o piedra;
- IV.- Red de distribución de energía eléctrica subterránea, para uso particular, e instalación del alumbrado público;
- V.- Red de distribución de Instalaciones de paneles solares;
- VI.- Placas de nomenclaturas;
- VII.- Camellones y arbolados en las calles en que así lo determine la Dirección de Planeación del Estado;
- VIII.- Espuelas de ferrocarril cuando sea posible.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Artículo 18.- FRACCIONAMIENTO DE GRANJAS.- Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

- I.- Sus lotes se destinaran principalmente al establecimiento de granjas agropecuarias;
- II.- Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de veinticuatro metros y una superficie de mil quinientos metros cuadrados;
- III.- Contará con zona comercial;
- IV.- Se destinara a espacios libres, como mínimo, el cincuenta por ciento del área de cada lote;

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de trescientos litros diarios por habitante;
- b) Desagüe general del fraccionamiento;
- c) Alcantarillado, y en su defecto, el uso de tanques sépticos, cuando sea posible y recomendable;
- d) Red de distribución de agua potable.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

- a) Conformación y consolidación de los arroyos de las calles;
- b) Guarniciones;
- c) Red de distribución de energía eléctrica subterránea, para uso doméstico,
- d) Red de instalación del alumbrado público;
- e) Red de distribución de Instalaciones de paneles solares;
- f) Placas de nomenclatura;
- h) Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado

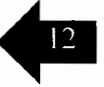


Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Artículo 19.- DIMENSIÓN PREDIAL.- Se prohíbe la subdivisión de lotes en Fraccionamientos menores a las establecidas en artículos precedentes. Tampoco se autorizarán construcción alguna, ni a un de tipo provisional, en lotes de dimensión menor a las estipuladas en esta Ley.



Artículo 20.- DISTANCIA OBLIGATORIA.- La distancia máxima entre una vía de circulación de vehículos y la mitad del frente de un lote que tenga acceso por una vía exclusiva para peatones será de setenta y cinco metros. Dicha distancia se medirá a través de una vía para peatones.

Artículo 21.- AUTORIZACIÓN EXPRESA.- Toda ampliación, aumento o complemento a las características y obras mínimas de urbanización impuestos en esta Ley y su Reglamento requerirán aprobación previa expresa y por escrito del Ayuntamiento competente, otorgado de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado, su pena de nulidad será semejante a la prevista en el artículo primero.

Artículo 22.- PROLONGACIÓN DE CALLES.- Ninguna calle de Fraccionamiento por construir que constituya prolongación de otra fuera de esta, podrá tener anchura menor que la mínima señalada en esta Ley, ni tampoco que la calle de la prolongación, si esta respeta las dimensiones aquí autorizadas.

Artículo 23.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Las obras de urbanización a realizar en todo Fraccionamiento, quedan sujetas a la técnica y especificaciones que imponga el Ayuntamiento que autorice, siempre de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado

El ejecutivo de la entidad tiene en este particular facultades de supervisión y vigilancia según lo establecido en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado y el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 24.- SOLICITUD DE LICENCIA.- La Licencia exigida por el artículo primero para cualquiera de las actividades del Fraccionamiento enumeradas en el artículo tercero, se otorgará exclusivamente al propietario, persona física o moral



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



de los terrenos inmiscuidos, siempre que se encuentre en posesión legal de los mismos.



El propietario acreditará mediante Título debidamente inscrito en el Instituto Registral del Estado de Tabasco; y la posesión de los terrenos mediante resolución jurisdiccional, en los términos de Ley, así como las de apeo y deslinde de los mismos terrenos, si el solicitante es empresa fraccionadora o urbanizadora legalmente autorizada, acompañará a su solicitud los contratos celebrados con los propietarios de los terrenos incluidos en la operación de Fraccionamiento proyectado, así como manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras que, como en su caso, se le autoriza, solidariamente con los propietarios de los terrenos.

Artículo 25.- OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR.- Los solicitantes de Licencias para fraccionar están obligados a:

- 1.- Presentar con la solicitud, proyecto general de planificación del Fraccionamiento, que incluya en todo caso plano, memorias descriptivas y especificaciones y programas.
- 2.- Dotar el Fraccionamiento de servicios de agua y desagüe.
- 3.- Donar dentro de los límites del Fraccionamiento la superficie necesaria, al tenor del proyecto que se acuerda para la construcción de vías públicas;
- 4.- Establecer en esas vías servicios públicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y doméstico, Red de distribución de Instalaciones de paneles solares; pavimento, aceras y jardines, según las especificación impuestas por la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado
- 5.- Donar al estado, dentro del Fraccionamiento áreas que se destinarán exclusivamente a espacios verdes o servicios de orden público. Tales áreas serán deducidas de la total vendible, como sigue:

- a) 15% de tipo residencial;
- b) 10% en el de habitación popular-
- c) 5% en el industrial;
- d) 4% en el residencial campestre.
- e) 3% en el de granjas.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Esta obligación es, sin excepción insustituible o inexcusable.



6.- Cubrir al estado el impuesto que señala la ley de finanzas del estado.

7.- Pagar por concepto de gasto de supervisión, los derechos que determine la Ley de Finanzas del Estado.

8.- Otorgar ante el gobierno del estado fianza a la conservación de las obras de urbanización por un año a partir de la fecha de la sección de las mismas el monto de la fianza equivaldrá al diez por ciento al importe de las obras;

9.- Tratándose de división simple, si el predio a fraccionar tiene dos mil metros cuadrados o menos, estará exento de donación. Si su superficie excede la señalada en este inciso, la donación procederá de acuerdo con el punto cinco de este precepto, según la clasificación que ponga la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado.

Artículo 26.- APROBACIÓN DE PROYECTO.- El proyecto general de planificación presentado por los solicitantes a la autoridad municipal, se someterá al ejecutivo del estado a través de la Dirección de Urbanización del Estado. La aprobación se sujetara. Al plano regular de la zona.

Artículo 27.- OBRA DE SERVICIO SOCIAL.- El ingreso fiscal obtenido por los pago de impuestos en el punto 6 del artículo 25, se destinará preferentemente a obras de servicio social en beneficio de los municipios según lo disponga el ejecutivo del estado.

Artículo 28.- DIMENSIONES MINIMAS.- Toda vía pública proyectada en un Fraccionamiento tendrá un ancho mínimo de 11.70 metros. Tratándose de Avenida con Camellón, el ancho mínimo será de dieciséis metros.

Los andadores tendrán una anchura mínima de seis metros. Los accesos mínimos, tratándose de divisiones simples, tendrán cuando menos tres metros de ancho.

Artículo 29.- URBANIZACIÓN POR ZONAS.- La Licencia de Fraccionamiento puede autorizar al fraccionador, a proceder al desarrollo de urbanización de su obra por zonas o secciones. La localización y extensión de estas siempre será especificada en la propia Licencia.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Artículo 30.- ENAJENACIÓN.- Los lotes de un Fraccionamiento o de una zona del mismo, pueden ser objeto de venta, al contado o a plazos desde la fecha de publicación de la Licencia respectiva en el Periódico Oficial del Estado, siempre que dichos lotes estén libre de gravamen y no comprometidos en usufructo.



Se prohíbe grabar en manera alguna, total o parcialmente, todo Fraccionamiento, salvo autorización expresa y escrita del ejecutivo del estado.

Artículo 31.- INFORMES PERIODICOS.- Los fraccionadores están obligados a informar trimestralmente a la Secretaria de Finanzas sobre toda las operaciones relativas a promesas de venta, contrato de compraventa, reserva de dominio y contratos traslativos de domicilios en general o que impliquen gravámenes al fraccionamiento, que celebren los mismo en ese lapso dentro de los treinta días siguientes al del vencimiento del trimestre.

Artículo 32.- SANCIONES.- Las infracciones a la presente Ley y su Reglamento, así como a las leyes fiscales concernientes se sancionaran previa audiencia del afectado, con:

- 1.- Multas de mil días de salario mínimo, independientemente de la responsabilidad civil a los adquirentes afectados. Sin embargo, tratándose de violaciones que afectan manzanas enteras de un Fraccionamiento, la multa será proporcional a la superficie vendible afectada con un máximo de doscientos pesos por metro cuadrado de dicha superficie.
- 2.- Suspensión de la ejecución de las obras.
- 3.- Suspensión de toda clase de operaciones que impliquen enajenación de terrenos del Fraccionamiento.
- 4.- Revocación de la autoridad para todos los efectos conducentes. Esta revocación será siempre aplicada cuando los Fraccionadores resulten responsables de evasión de impuestos, en forma reincidente a juicio del ejecutivo;
- 5.- Intervención del Fraccionamiento por el gobierno del estado.

Para la aplicación de cualquiera de los puntos a que se refieran al presente artículo, se citará al presunto infractor por medio de una sola notificación que se enviara al infractor cuando menos con veinticuatro horas de anticipación, a la fecha señalada para oírlo en defensa de sus intereses.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



Esta notificación contendrá los datos relativos a la oficina, en donde debe de comparecer el día y hora señalado para la audiencia y su objeto.

16

Artículo 33.- INTERVENCIÓN.- La intervención de un Fraccionamiento a que alude el punto número cinco del artículo precedente, se sujetaran a los siguientes requisitos:

- a) Se aplicará en casos de reincidencia en las violaciones o desobediencias reiteradas, a las órdenes de la autoridad estatal y municipal;
- b) Se fundará siempre en razones de orden público o de evidente interés general;
- c) Tenderá a proteger primordialmente y fundamentalmente los intereses legítimos de los adquirentes de lotes que resulten afectados por el incumplimiento del propietario remiso;
- d) Se limitará a cumplimentar en defecto del fraccionador los fines normales y habituales de un fraccionamiento regular;
- e) Procurará ajustar el fraccionamiento intervenido al fiel cumplimiento de los postulados a esta Ley;
- f) Perdurará todo el tiempo necesario para la realización de los fines colectivos y de orden público ya citados;
- g) Cesará una vez desaparecida la causa fundamental que la activo y en su caso se devolverán los efectos primordiales y numerarios remanentes al propietario remiso;
- h) Realizará todos los actos que correspondan al fraccionador en relación con los lotes del Fraccionamiento, procediendo en caso de obtención de aquel, a firmar las escrituras o documentos de venta relativas;
- i) Podrá realizar las obras de urbanización y de dotación de servicios públicos del Fraccionamiento intervenido, directamente o a través de terceros, celebrando los contratos de obras relativas.



Fracción Parlamentaria Partido del Trabajo

"2016, Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal"



TRANSITORIO

17

ARTÍCULO PRIMERO: La presente Ley entrará en vigor a partir del día primero de enero del año 2017, previa publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO: Se derogan las disposiciones que se opondan al presente decreto.

ARTÍCULO TERCERO: En un plazo no mayor de treinta días hábiles de la entrada en vigor de la presente Ley, deberá expedirse el Reglamento correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: Se instruye a la Secretaría General para que realice los trámites necesarios para dar cumplimiento a la presente Iniciativa.

"Todo el poder al pueblo"

Diputado Martín Palacios Calderón

**Coordinador de la Fracción Parlamentaria del
Partido del Trabajo.**