

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TABASCO

PUBLICADO BAJO LA DIRECCION DE LA SRIA. DE ASUNTOS JURIDICOS Y SOCIALES

Registrado como Artículo de Segunda Clase, con Fecha 17 de Agosto de 1926
Se publica los MIERCOLES y SABADOS.— Las Leyes y Decretos y demás disposiciones Superiores son obligatorias por el hecho de ser publicados en este Periódico.

Suplemento al número 3565

Epoca. 5/a.

Villahermosa, Tab., 17 de Noviembre de 1976

LIC. MARIO TRUJILLO GARCIA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, A SUS HABITANTES, SABED:

Que el H. Congreso del Estado se ha servido dirigirme lo siguiente:

La H. XLVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Tabasco, en uso de la facultad que le otorga la fracción XXXIX del Artículo 36 de la Constitución Política del Estado, ha tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO NUMERO 1452

LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE TABASCO

ARTICULO PRIMERO.—Se prohíbe iniciar o realizar obras de división o fraccionamiento predial de especie alguna sin obtener previamente la respectiva licencia Municipal. 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.

ARTICULO SEGUNDO.—INTERES PUBLICO.—Se declara de interés público la realización de obras de fraccionamientos de terrenos en el Estado de Tabasco.

ARTICULO TERCERO.—FRACCIONAMIENTO.

Para los efectos de esta Ley se entiende por fraccionamiento:

a).—La división de terrenos en manzanas y lotes cuando para ello se formen una o más calles y se incluyan obras de urbanización.

b).—La división de manzanas en lotes, cuando éstas no estén previamente autorizadas para fraccionarse.

Y se considera relotificación

La división de terrenos en lotes para su enajenación cuando dichos terrenos se encuentren en áreas determinadas por el Plan Regulador como zonas urbanas o sub-urbanas y cuenten con todos los servicios.

ARTICULO CUARTO.—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.

ARTICULO QUINTO.—FRACCIONAMIENTOS DE HABITACION 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 comercios, fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado;

c).—Los lotes tendrán, como dimensiones mínimas, un frente de ocho metros y una superficie de 160 metros cuadrados.

d).—Se destinará a espacios libres, como mínimo el veinte por ciento del área de cada lote.

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

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

b).—Desagüe general del fraccionamiento;

c).—Red de distribución de agua potable;

d).—Alcantarillado, en la inteligencia de que se permitirán el uso de tanques sépticos, cuando por la naturaleza especial, del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, a juicio de la Dirección de Planeación no sea posible la instalación del alcantarillado.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).—Pavimentos de concreto asfalto o material pétreo en las calles;

b).—Guarniciones;

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

d).—Placas de nomenclatura.

ARTICULO SEXTO.—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 éstos puedan construirse fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado, ni dedicarse a dichos fines, edificios ubicados fuera de las zonas de referencia;

c).—Los lotes tendrán, como dimensiones mínimas, un frente de quince metros y una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados;

d).—Se destinará a espacios libres, como mínimo, el veinticinco por ciento 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).—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 de aguas negras y pluviales, en la inteligencia de que solamente se permitirá el uso de tanques sépticos, cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, no sea posible la instalación del alcantarillado, a juicio de la Dirección de Planeación.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).—Tomas de agua potable;

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

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

d).—Guarniciones de concreto o piedra;

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

f).—Placas de nomenclatura;

g).—Camellones y arbolado en las calles en que así lo determine la Dirección de Planeación.

ARTICULO SEPTIMO.—FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES.—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 éstos puedan establecerse fuera de las zonas previamente señaladas para ello en el proyecto aprobado;

c).—Los lotes deberán tener como dimen-

siones mínimas un frente de veinte metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados;

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

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

Las obras mínimas de urbanización esencial, serán las siguientes:

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

b).—Red de distribución de agua potable;

c).—Desagüe general del fraccionamiento;

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

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).—Pavimento de concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles;

b).—Pavimento de concreto en las aceras y andadores, o bien, de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la Dirección de Planeación.

c).—Guarniciones de concreto o piedra;

d).—Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, o instalación del alumbrado público;

e).—Placas de nomenclatura;

f).—Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Dirección de Planeación.

ARTICULO OCTAVO.—FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.—Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

a).—Sus lotes se destinarán 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 destinarán a espacios libres, como mínimo, el treinta y cinco por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cinco metros del alineamiento;

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

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

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

b).—Desagüe general del fraccionamiento;

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

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).—Pavimentos de concreto asfáltico o hidráulico en los arroyos de las calles;

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

c).—Guarniciones de concreto o piedra;

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

e).—Placas de nomenclatura;

f).—Camellones y arbolado en las calles en que así lo determine la Dirección de Planeación;

g).—Espuelas de ferrocarril cuando sea posible.

ARTICULO NOVENO.—FRACCIONAMIENTOS DE GRANJAS.—Estos fraccionamientos tendrán las siguientes características:

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

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

c).—Contará con zona comercial;

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

Las obras mínimas de urbanización esenciales, serán las siguientes:

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

b).—Desagüe general del fraccionamiento;

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

d).—Red de distribución de agua potable.

Las obras mínimas de urbanización complementarias, serán las siguientes:

a).—Conformación y consolidación de los arroyos de las calles;

b).—Guarniciones;

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

d).—Placas de nomenclatura;

e).—Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Dirección de Planeación.

ARTICULO 10.—DIMENSION PRE-DIAL.—Se prohíbe la subdivisión de lotes en fracciones menores a las establecidas en artículos precedentes. Tampoco se autorizará construcción alguna, ni aun de tipo provisional, en lotes de dimensión menor a las estipuladas en esta Ley.

ARTICULO 11.—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.

ARTICULO 12.—AUTORIZACION EXPRESA.—Toda ampliación, aumento o complemento a las características y obras mínimas de urbanización impuestas en esta Ley y sus Reglamentos requieren aprobación previa expresa y por escrito del Ayuntamiento competente, otorgada de acuerdo con la Dirección de Planeación del Gobierno del Estado, so pena de nulidad semejante a la prevista en el artículo primero.

ARTICULO 13.—PROLONGACION DE CALLES.—Ninguna calle de fraccionamiento por construir, que constituya prolongación de otra fuera de ésta, podrá tener anchura menor que la mínima señalada en esta

Ley, ni tampoco que la calle de la cual sea prolongación, si ésta respeta las dimensiones aquí autorizadas.

ARTICULO 14.—OBRAS DE URBANIZACION.—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 Dirección de Planeación del Gobierno del Estado. El Ejecutivo de la Entidad tiene en este particular facultades de supervisión y vigilancia según lo establecido en la Ley de Planificación Urbana del Estado de Tabasco.

ARTICULO 15.—SOLICITUD DE LICENCIA.—La licencia exigida por el artículo 1/o. para cualquiera de las actividades de fraccionamiento enumeradas en el artículo 3o., se otorgará exclusivamente al propietario, persona física o moral de los terrenos inmiscuidos, siempre que se encuentre en posesión cabal de los mismos. El propietario acreditará su calidad mediante título debidamente inscrito en el Registro Público correspondiente; y la posesión de los terrenos mediante diligencia de jurisdicción voluntaria 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 proyectada, así como manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras que, como en su caso, se le autorice, solidariamente con los propietarios de los terrenos.

ARTICULO 16.—OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR.—Los solicitantes de licencia para fraccionar están obligados a:

1.—Presentar, con la solicitud, proyecto general de planificación del fraccionamiento, que incluya en todo caso planos, memorias descriptivas, especificaciones y programas debidamente autorizados por un director responsable de obra que reúna los requisitos exigidos en el artículo 324 del Reglamento de Construcciones del Estado de Tabasco en vigor.

2.—Dotar al fraccionamiento de agua potable y servicio de desagüe;

3.—Donar, dentro de los límites del fraccionamiento la superficie necesaria, al tenor del proyecto que se acuerde para la construcción de vías públicas;

4.—Establecer, en esas vías servicios pú-

blicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines, según las especificaciones impuestas por la Dirección de Planeación.

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.

Esta obligación es, sin excepción insustituible; e inexcusable.

6.—Cubrir al fisco del Estado el impuesto que señale la Ley de Hacienda del Estado;

7.—Pagar, por concepto de gasto de supervisión, los derechos que determine la Ley de Hacienda mencionada;

8.—Otorgar ante el Gobierno del Estado fianza para garantizar 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 5% del 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 inciso 5o. de este precepto, según la clasificación que imponga la Dirección de planeación.

ARTICULO 17.—APROBACION 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 Planeación. La aprobación se sujetará, en su caso, al Plano regular de la zona.

ARTICULO 18.—OBRA DE SERVICIO SOCIAL.—El ingreso fiscal obtenido merced a los pagos impuestos en la Fracción VI del artículo 16 se destinará preferentemente a obras de servicio social en beneficio de los municipios según lo disponga el Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 19.—DIMENSIONES MINIMAS.—Toda vía pública proyectada en un fraccionamiento tendrá un ancho mínimo de

10, metros; tratándose de avenida con camellón el ancho mínimo será de dieciséis metros. Los andadores tendrán anchura mínima de seis metros. Los accesos mínimos, tratándose de diversiones simples, tendrán cuando menos tres metros de ancho.

ARTICULO 20.—URBANIZACION 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 éstas siempre será especificada en la propia licencia.

ARTICULO 21.—ENAJENACION.—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 gravar en manera alguna, total o parcialmente, todo fraccionamiento, salvo autorización expresa y escrita del Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 22.—INFORMES PERIODICOS.—Los fraccionamientos están obligados a informar trimestralmente a la Dirección General de Hacienda del Estado, sobre todas las operaciones relativas a promesas de venta, contratos de compraventa con reserva de dominio y contratos traslativos de dominio en general o que impliquen gravámenes al fraccionamiento, que celebren los mismos en ese lapso, dentro de los treinta días siguientes al del vencimiento de dicho trimestre.

ARTICULO 23.—SANCIONES.—Las infracciones a la presente Ley y su Reglamento, así como a las Leyes fiscales concernientes se sancionarán, previa audiencia del afectado con:

a).—Multas desde un mil a quinientos mil pesos, independientemente del pago por responsabilidad civil a los adquirentes afectados. Sin embargo, tratándose de violaciones que afecten manzanas enteras de un fraccionamiento, la multa será proporcional a la superficie vendible afectada, con un máximo de cinco pesos por metro cuadrado de dicha superficie.

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

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

d).—Revocación de la autoridad para todos los efectos legales conducentes. Esta revocación será siempre aplicada cuando los

fraccionamientos resulten responsables de evasión de impuestos en forma reincidente, a juicio del Ejecutivo, y

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

Para la aplicación de cualquiera de las sanciones a que se refiere el presente artículo, se citará al presunto infractor por medio de una sola notificación que se publicará en Periódico Oficial del Gobierno del Estado, cuando menos con cinco días de anticipación a la fecha señalada para oírlo en defensa de sus intereses. Esta notificación contendrá los datos relativos a la Oficina en donde debe comparecer, el día y hora señalados para la audiencia y su objeto.

ARTICULO 24.—INTERVENCION.—La intervención de un fraccionamiento, a que alude el inciso e) del artículo precedente, se sujetará a los siguientes requisitos:

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

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

c).—Tenderá a proteger primaria 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 de esta Ley;

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

g).—Cesará una vez desaparecida la causa fundamental que la activó y en su caso se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al propietario remiso;

h).—Realizará todos los actos que correspondan al fraccionador en relación con los lotes del fraccionamiento, procediendo en caso de abstención de aquél, 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.

T R A N S I T O R I O

ARTICULO PRIMERO.—Todos los fraccionamientos no autorizados por el Ejecutivo del Estado, deberán cumplir las disposiciones de esta Ley en un plazo de noventa días a partir de la vigencia de la misma y de no hacerlo serán sancionados.

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

ARTICULO TERCERO.—Se derogan las disposiciones de cualquier ordenamiento vigente en el Estado, que en alguna forma contraríen o discrepen del espíritu o de la letra de esta Ley.

ARTICULO CUARTO.—La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los tres días del mes de junio del año de mil novecientos setenta y seis.—Lic. Heberto Taracena Ruiz, Dip. Presidente.—Alfredo Domínguez Hernández, Dip. Secretario.—Rúbricas.

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

Expedido en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Villahermosa, Capital del Estado de Tabasco, a los veinticinco días del mes de Junio del año de mil novecientos setenta y seis.

LIC. MARIO TRUJILLO GARCIA

(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE ASUNTOS
JURIDICOS Y SOCIALES,

LIC. ARISTIDES PRATS SALAZAR

(Rúbrica)