

Al margen sello con un logo que dice H. Ayuntamiento 2024-2027. Tlaxcala de Xicohtécatl. Secretaría del Ayuntamiento.

ALFONSO SÁNCHEZ GARCÍA, Presidente Municipal Constitucional de Tlaxcala, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 90 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y los artículos 33 fracción I, 41 fracción III; 49 y 50 de la Ley Municipal del Estado de Tlaxcala, se tiene a bien expedir:

**REGLAMENTO DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE TLAXCALA.**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO
OBJETO, DEFINICIONES Y
SUPLETORIEDAD**

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden público, observancia general e interés social dentro del territorio del Municipio de Tlaxcala, tiene como objeto regular la organización, ejecución, atribuciones, procedimientos, control e inspección en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población del Municipio.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento:** El Honorable Ayuntamiento de Tlaxcala;
- II. Centros de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, que funcionan como núcleo de asentamiento humano;
- III. Conservación:** Acción tendente a preservar el patrimonio histórico, cultural y tradicional del Municipio, así como

mejorar las condiciones de los recursos naturales;

- IV. Construcción:** A la acción que tenga por objeto edificar, conservar, instalar, reparar, ampliar, remodelar, rehabilitar, restaurar, reconstruir, demoler y, en general, cualquier modificación a bienes inmuebles destinados a un servicio privado o público;
- V. Desarrollo urbano:** El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Municipio de Tlaxcala;
- VI. Dictamen de congruencia:** Al documento mediante el cual la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda, revisa y resuelve sobre las solicitudes de particulares y niveles de gobierno, sobre la pertinencia de las obras y acciones urbanísticas respecto de las disposiciones de la Ley, las políticas, estrategias establecidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes en el Municipio y Estado;
- VII. Dirección:** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Tlaxcala;
- VIII. Espacio público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- IX. Fraccionamiento:** La división mayor a cinco de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas, tendientes a dividir lotes, manzanas y en general predios, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano;

- X. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tlaxcala;
- XI. **Movilidad:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio;
- XII. **Municipio:** El Municipio de Tlaxcala en conjunto con su área política administrativa gobernada por su respectivo Ayuntamiento;
- XIII. **Normas Técnicas:** A las Normas Técnicas de la Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala;
- XIV. **Programa Municipal:** Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tlaxcala;
- XV. **Reglamento:** Reglamento de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Tlaxcala;
- XVI. **Secretaría:** A la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda (SOTyV)
- XVII. **Zona no urbanizable:** Aquellas que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tlaxcala contempla como actividades con vocación natural o agropecuaria.
- XVIII. **Zonificación:** Planificación del territorio en zonas con fines de uso determinados y permitidos conforme a la Ley para garantizar un desarrollo urbano ordenado, sostenible y seguro.

Artículo 3.- Todo acto, contrato y convenio relativo a derechos de propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de áreas y predios, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas de desarrollo urbano, ni contravenir las disposiciones normativas en la materia.

Artículo 4.- Lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Tlaxcala y sus Municipios y la Legislación Estatal y Federal en la materia.

Artículo 5.- Se consideran causas de utilidad pública para el Municipio:

- I. La creación, preservación, mejoramiento, fortalecimiento y crecimiento de los centros de población dentro de la jurisdicción municipal;
- II. La aplicación y ejecución y cumplimiento del Programa Municipal de desarrollo urbano a que se refiere este Reglamento, así como, de disposiciones normativas aplicables a la materia;
- III. La regularización de la tenencia de la tierra y el establecimiento de áreas de reservas territoriales para el desarrollo urbano del Municipio;
- IV. La realización de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos e impulso de aquéllas destinadas para la movilidad eficiente;
- V. La salvaguarda del Patrimonio Natural, Cultural e histórico, así como, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente del Municipio,
- VI. La creación, rescate, mantenimiento y defensa del espacio público destinados a la convivencia social y para la movilidad;
- VII. La identificación de zonas de riesgo, su protección y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas, así como, la atención de situaciones de emergencia,
- VIII. Las demás que prevean las leyes en la materia.

TÍTULO SEGUNDO
ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO ÚNICO
AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS
FACULTADES

Artículo 6.- Para la aplicación del presente Reglamento son autoridades competentes:

- I. La Persona Titular de la Presidencia Municipal;
- II. La Persona Titular de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio;
- III. La Persona Titular de la Coordinación de Protección Civil del Municipio;
- IV. La Persona Titular de la Unidad de Protección al Medio Ambiente del Municipio;
- V. Las demás áreas que intervengan conforme a sus atribuciones.

Artículo 7.- El Municipio en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en concordancia con la Ley, tendrá las facultades siguientes:

- I. Elaborar, aprobar, administrar, aplicar y vigilar el Programa Municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, garantizando su congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las Normas Oficiales Mexicanas.
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo, destinos de áreas y predios, así como zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;
- III. Determinar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del Municipio, en los términos previstos en el Programa Municipal de ordenamiento territorial y

desarrollo urbano y en los demás que de estos deriven;

- IV. Fomentar el cumplimiento y la vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
- V. Colaborar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones en las que el Municipio forme parte, en los términos de la Ley.
- VI. Ejecutar obras y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, bajo principios de igualdad sustantiva y perspectiva de género;
- VII. Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el Municipio, autorizar la apertura de vialidades y determinar la nomenclatura oficial, alineamientos y números oficiales;
- VIII. Diseñar y ejecutar acciones para la creación, promoción y protección jurídica de las áreas de uso común;
- IX. Colaborar en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra urbana, respetando la zonificación y los usos de suelo autorizados, en los términos de la legislación aplicable;
- X. Intervenir en la prevención, control y solución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano actuando bajo el marco de los derechos humanos;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a la normatividad aplicable vigente y a los programas de ordenamiento territorial y

- desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- XII.** Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación correspondiente;
- XIII.** Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XIV.** Celebrar con la Federación, el Estado, con otros Municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- XV.** Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, y áreas no urbanizables en jurisdicción federal;
- XVI.** Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;
- XVII.** Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- XVIII.** Imponer sanciones administrativas a los infractores por violaciones a la normativa urbana y programas municipales de

ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente, y

- XIX.** Las demás que señale la Ley y demás disposiciones jurídicas en la materia.

TÍTULO TERCERO PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO ÚNICO PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 8.- El Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones a través de un Programa Municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, dicho programa se regirá por las disposiciones legales aplicables. Será de carácter obligatorio, con visión a largo plazo, una vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación y deberá considerar los ordenamientos en materia de ecología y protección al ambiente.

Artículo 9.- El Programa Municipal tiene por objeto la planeación, ordenamiento, ejecución, y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y desarrollo urbano del territorio Municipal.

Deberá elaborarse con una visión integral observando a los objetivos de los Planes de Desarrollo Municipal y Estatal, así como a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. En el mismo, señalará las acciones específicas y mecanismos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros.

Artículo 10.- El Programa Municipal deberá revisarse cada tres años durante el primer año del ejercicio constitucional del Ayuntamiento para valorar su actualización.

Artículo 11.- Dicho Programa Municipal, de conformidad con la Ley, deberá contener:

- I. Coherencia y vinculación con los objetivos y estrategias establecidos en los programas nacional y estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. El modelo de ocupación del territorio municipal tiene como objetivo regular y orientar el crecimiento y desarrollo del territorio, mediante el ordenamiento adecuado de los asentamientos humanos, la distribución equilibrada de las actividades urbanas y rurales, así como el aprovechamiento sustentable del suelo y los recursos naturales. Asimismo, busca optimizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población, propiciar un desarrollo territorial armónico y garantizar un entorno seguro, funcional y sostenible para las generaciones presentes y futuras.
- III. Los proyectos y acciones estratégicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, necesaria para el bienestar social;
- IV. El diagnóstico actual de los sistemas de redes de infraestructura, prestación de servicios y núcleos de equipamiento;
- V. La determinación de la zonificación primaria y secundaria de la circunscripción municipal, determinando y delimitando los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, previendo las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

VI. La armonización e integración de la planeación territorial con los indicadores socioeconómicos y los lineamientos y estrategias contenidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico, así como integración de la política ambiental, forestal y agropecuaria municipal;

VII. El establecimiento de mecanismos para la distribución proporcional y equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano;

VIII. El diagnóstico y análisis de ocupación del territorio municipal, incluyendo los aspectos naturales, territorial – urbano, social y económico;

IX. El diseño y establecimiento de políticas, programas y proyectos estratégicos de movilidad urbana sustentable;

X. La definición de directrices y políticas de desarrollo sustentable en función de sus recursos naturales, que armonice el crecimiento de los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

XI. Los instrumentos de control para la prevención de riesgos y atención de contingencias ambientales y urbanas del Municipio, y

XII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del programa.

Artículo 12.- El Programa Municipal será formulado, aprobado y administrado por el Ayuntamiento.

Artículo 13.- Para la aprobación y modificación del programa a que se refiere este capítulo, se deberá atender el procedimiento que establece la Ley.

Artículo 14.- El Municipio sólo podrá expedir licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otra relacionada con áreas y predios ubicados en el Municipio si las acciones son conforme al

Programa Municipal; cualquier autorización que contravenga lo anterior podrá ser revocada o declarada inválida conforme al procedimiento legal aplicable.

TÍTULO CUARTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I REGULACIONES DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO

Artículo 15.- En el Municipio de Tlaxcala, el ejercicio de los derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles se sujetará a las disposiciones, usos de interés público establecidas en el Programa Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Ninguna obra de construcción, fraccionamiento o modificación de uso de suelo podrá realizarse contraviniendo las reservas, usos y destinos determinados en dichos planes.

Artículo 16.- Las áreas, superficies o zonas del territorio municipal clasificadas como no urbanizables en el Programa Municipal únicamente podrán destinarse a usos agrícolas, forestales, de conservación o preservación ecológica, conforme a los criterios establecidos en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Dirección no otorgará licencias de construcción o cambios de uso de suelo en estas áreas, a menos que exista una modificación previa y justificada al Programa Municipal, aprobada por el Cabildo.

CAPÍTULO II DE LA FUNDACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 17.- El Ayuntamiento, mediante acuerdo de Cabildo, podrá ejercer su facultad de iniciativa ante el Congreso del Estado para solicitar la fundación de un centro de población o la modificación de la categoría político-administrativa de uno existente, siempre que se

cumpla con los requisitos de población e infraestructura que marca la Ley y demás disposiciones normativas aplicables a la materia.

Artículo 18.- En el supuesto que el Congreso del Estado solicite opinión al Ayuntamiento respecto a la propuesta para la fundación de un nuevo centro de población dentro del territorio Municipal, deberá ser dictaminada técnicamente por la Dirección, la cual evaluará:

- I. Que el territorio sea legalmente susceptible para el aprovechamiento urbano.
- II. La viabilidad del suministro de agua potable y la capacidad de tratamiento de aguas residuales.
- III. El respeto a las áreas naturales protegidas y zonas de recarga hídrica del Municipio.
- IV. El impacto en el patrón de asentamiento humano rural y la protección de los derechos de comunidades indígenas o pueblos originarios en la zona.

CAPÍTULO III DE LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Artículo 19.- Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano y territorial en el Municipio, enfocadas al desarrollo urbano sustentable, la preservación del equilibrio ecológico y la gestión integral del suelo dentro del territorio municipal, de conformidad con el Programa Municipal.

Artículo 20.- Corresponde al Municipio la regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del territorio, las cuales se efectuarán mediante:

- I. La expedición y cumplimiento del Programa Municipal;
- II. La determinación e integración ordenada de los usos y destinos compatibles del

suelo, procurando su adecuada estructura vial;

- III. Acuerdos y convenios de coordinación con las dependencias y entidades públicas, sectores social y privado;
- IV. El destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La edificación de vivienda y equipamiento de los centros de población observando los requerimientos para discapacitados;
- VI. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;
- VII. La vigilancia, en zonas de riesgo y de preservación y conservación ecológica, y
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mantenimiento y crecimiento.

Artículo 21.- Conforme al Programa Municipal el Ayuntamiento podrá declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tenga en el ambiente, aquellas áreas que presenten:

- I. Valor ecológico como bosques, mantos acuíferos y zonas de recarga.
- II. Tendencia agropecuaria o forestal activa.
- III. Elementos orográficos que brinden servicios ambientales a la capital.
- IV. Beneficio paisajístico o de imagen urbana que deba preservarse por su relevancia histórica.

Artículo 22.- En las áreas deterioradas por fenómenos naturales o actividades extractivas que representen un peligro para los asentamientos humanos el Ayuntamiento prohibirá el uso urbano

habitacional. Dichas áreas se considerarán reservas territoriales de uso restringido, permitiéndose únicamente obras de bienestar social de uso común previa validación técnica.

Artículo 23.- Las acciones de mejoramiento que ejecute el Municipio deberán garantizar la accesibilidad universal. Todo proyecto de infraestructura, equipamiento o espacio público deberá:

- 1. Observar las especificaciones técnicas requeridas para personas con discapacidad
- 2. Incorporar tecnologías sustentables como azoteas verdes, jardines verticales, luminarias solares, etc.
- 3. Asegurar espacios inclusivos con perspectiva de género, especialmente en áreas con carencia de servicios básicos.

CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN

Artículo 24.- Corresponde al Municipio, elaborar, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados dentro del territorio Municipal, y que se establecerá en el Programa Municipal conforme a lo siguiente:

A. Zonificación Primaria

- I. La delimitación de los centros de población y sus áreas de crecimiento secuencial.
- II. Las áreas de impacto ambiental y de alto riesgo donde queda estrictamente prohibida la urbanización.
- III. La red de vialidades primarias, garantizando la movilidad y accesibilidad universal.
- IV. Las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- V. Las medidas para la custodia, rescate y ampliación del espacio público.

- VI. Las reservas territoriales para la urbanización progresiva.
- VII. Las normas técnicas para el diseño de vialidades, parques y equipamientos urbanos.
- VIII. La defensa de zonas de salvaguarda, derechos de vía y áreas de seguridad nacional.

B. Zonificación Secundaria

- I. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos o condicionados
- II. La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.
- III. Las densidades de población y coeficientes de intensidad de uso del suelo.
- IV. Criterios de densificación: En zonas que no sean de conservación, se privilegiará la mezcla de usos y la densificación, siempre que no se comprometa la capacidad de los servicios básicos o la movilidad.
- V. Los desarrolladores que soliciten incrementar la densidad o modificar la mezcla de usos deberán asumir el costo de ajuste de la infraestructura necesaria, bajo los mecanismos que el Ayuntamiento determine.

Artículo 25.- Una vez aprobados y publicados los programas de ordenamiento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, los propietarios o poseedores de inmuebles quedan obligados a:

- 1. Utilizar los predios exclusivamente conforme a la zonificación autorizada.
- 2. No realizar cambios de uso de suelo ni aumentar volúmenes de construcción que contravengan el programa inscrito.

Artículo 26.- Las áreas que queden fuera de los límites de los centros de población definidos por los

Programas Municipales, se sujetarán a las leyes federales y estatales en materia de equilibrio ecológico, protección al ambiente, protección civil y desarrollo agrario.

Artículo 27.- El aprovechamiento de predios ejidales o comunales dentro de los límites de los centros de población del Municipio de Tlaxcala se sujetará a este Reglamento, a la Ley Agraria y a los programas de desarrollo urbano aplicables.

Cualquier acción de urbanización, fraccionamiento o incorporación al desarrollo urbano de predios de origen ejidal requerirá obligatoriamente:

- 1. La autorización expresa del Ayuntamiento.
- 2. El dictamen de congruencia previo emitido por la Secretaría.

Artículo 28.- Los actos de fraccionamiento o subdivisión de propiedad ejidal realizados dentro del territorio municipal sin las autorizaciones municipales y demás permisos legales aplicables carecerán de validez administrativa ante el Municipio, sin perjuicio de su posible regularización conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 29.- En los procesos para constituir, ampliar o regularizar asentamientos en tierras ejidales, la Asamblea Ejidal deberá coordinarse con el Ayuntamiento. El Municipio intervendrá para asegurar que la regularización sea congruente con la zonificación y las normas oficiales mexicanas aplicables.

**CAPÍTULO V
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE
UTILIDAD PÚBLICA**

Artículo 30.- Dentro del Municipio se considera de utilidad pública la protección, conservación y restauración de las áreas determinadas como patrimonio cultural y natural que, de conformidad con la Ley, son:

- I. Los monumentos, sitios naturales, arqueológicos, artísticos e históricos;

- II. Las plazas, el paisaje natural, imagen urbana que constituyan un valor histórico, y
- III. Los poblados típicos, sus tradiciones y manifestaciones culturales de sus habitantes.

Artículo 31.- Las acciones tendientes a su protección se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 32.- El Municipio en coadyuvancia con el Gobierno del Estado y autoridades competentes determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, observando las disposiciones legales en la materia.

Artículo 33.- La imagen urbana deberá ser parte de las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y deberá incluirse en el Programa Municipal.

TÍTULO QUINTO DE LA RESILIENCIA URBANA Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO ÚNICO DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS

Artículo 34.- Las disposiciones de este capítulo son de observancia obligatoria para todas las personas físicas y morales, públicas o privadas. Tienen por objeto regular la ocupación del territorio, el aprovechamiento urbano y la edificación de obras para prevenir riesgos geológicos e hidrometeorológicos, salvaguardando la integridad física de la población y sus bienes en el Municipio.

Artículo 35.- Para el otorgamiento de licencias de uso de suelo, construcción, fraccionamiento o cualquier autorización urbanística en zonas identificadas como de alto riesgo en los Programas de Desarrollo Urbano, los solicitantes deberán

presentar obligatoriamente un Estudio de Prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos con las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la Secretaría y que de acuerdo a lo establecido en la Ley:

- I. El estudio deberá identificar las amenazas y proponer las medidas de mitigación técnica adecuadas.
- II. Deberá contar con el dictamen de factibilidad favorable de la Dirección de Protección Civil Municipal y, en su caso, de la autoridad estatal.
- III. El costo de las medidas de mitigación será cubierto íntegramente por el promotor o desarrollador.

Artículo 36.- Requerirán invariablemente de Estudios de Prevención de Riesgo, independientemente de su ubicación, las siguientes obras e instalaciones por su escala y efectos:

- I. Vías generales de comunicación y transporte.
- II. Ductos y redes de infraestructura hidráulica, sanitaria y de energía primaria.
- III. Instalaciones para el tratamiento o disposición final de residuos sólidos y peligrosos.
- IV. Equipamientos públicos de salud, educación, seguridad y abasto.
- V. Gasolineras, estaciones de carburación y cualquier instalación de almacenamiento o distribución de combustibles.

Artículo 37.- En las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, queda estrictamente prohibido:

- I. Asignar usos de suelo urbanos o habitacionales.
- II. Realizar cualquier obra de edificación de carácter permanente.

- III. El Ayuntamiento, a través del Cabildo, realizará las modificaciones necesarias a los programas de desarrollo urbano para clasificar estas zonas como No Urbanizables.

Artículo 38.- Es obligación de la autoridad municipal, previo a la expedición de cualquier permiso de construcción o cambio de uso de suelo, verificar el cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de protección civil.

Artículo 39.- La Dirección no autorizará ninguna acción urbanística que implique expansión urbana o fraccionamiento de terrenos sin que se garantice fehacientemente que:

- I. No se ocupan áreas de alto riesgo.
- II. Se respetan las zonas de amortiguamiento y derechos de vía de infraestructura estratégica.
- III. Se han integrado criterios de resiliencia para que la infraestructura sea capaz de resistir y recuperarse ante fenómenos naturales.

Artículo 40.- El incumplimiento de las normas de prevención de riesgos por parte de los particulares dará lugar al inicio del procedimiento de revocación de las licencias otorgadas, la clausura de la obra y las sanciones administrativas o penales que correspondan. Las autoridades que autoricen asentamientos en zonas de riesgo sin los estudios previos, incurrirán en responsabilidad administrativa grave.

TÍTULO SEXTO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DE LA VIGILANCIA Y EL CUMPLIMIENTO

Artículo 41.- El control del desarrollo urbano en el Municipio de Tlaxcala se ejerce a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. Consiste en el conjunto de procedimientos

administrativos de inspección y vigilancia para asegurar que toda obra, acción, servicio o inversión urbana, tanto pública como privada, cumpla estrictamente con los ordenamientos legales en la materia y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 42.- Los residentes de las zonas donde se realicen obras de construcción, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o cambios de uso de suelo que contravengan las disposiciones de este Reglamento o los Programas de Desarrollo Urbano, tienen derecho a exigir ante la autoridad municipal la aplicación inmediata de medidas de seguridad y solicitar la imposición de las sanciones correspondientes a los infractores.

CAPÍTULO II DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA Y EL IMPACTO URBANO

Artículo 43.- Estarán sujetas a la obtención del Dictamen de Congruencia las obras, acciones urbanísticas y proyectos que, conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tlaxcala y demás disposiciones aplicables, deban cumplir con dicho requisito previo para su autorización, ejecución o funcionamiento.

El Ayuntamiento, por conducto de la Dirección, verificará el cumplimiento de dicha obligación previo al otorgamiento de licencias, permisos o autorizaciones municipales correspondientes.

Artículo 44.- El Dictamen de Congruencia tiene como objetivos en el ámbito municipal:

- I. Asegurar que las obras y acciones urbanísticas sean congruentes con la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano estatal aplicables.
- II. Mitigar efectos negativos en la infraestructura y el medio ambiente del Municipio.
- III. Evitar la saturación de las redes de drenaje, agua potable, eléctricas y vialidades.

- IV.** Preservar la calidad de vida y evitar la alteración de terrenos insustentables.

Artículo 45.- Las obras o acciones urbanísticas realizadas sin licencia, autorización, permiso o Dictamen de Congruencia, cuando éste sea exigible, o en contravención a sus términos y condiciones, serán sujetas a las medidas de seguridad y sanciones previstas en la Ley y el presente Reglamento.

La autoridad municipal podrá otorgar un plazo razonable para la regularización de las obras, cuando ésta resulte legal y técnicamente procedente. En caso de incumplimiento o cuando la regularización no sea procedente, podrán imponerse las medidas correspondientes, incluyendo la clausura, suspensión, demolición parcial o total, previa substanciación del procedimiento administrativo respectivo y garantizando el derecho de audiencia

Artículo 46.- La Dirección, en coordinación con la Secretaría cuando así se requiera, tendrá la facultad de verificar en cualquier momento el cumplimiento de:

- I.** Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos de uso de suelo expedidos por el Municipio.
- II.** Los Dictámenes de Congruencia y Estudios de Impacto Urbano.
- III.** Las disposiciones contenidas en los programas de ordenamiento territorial, la ley y el presente Reglamento.

Artículo 47.- El personal adscrito a la Dirección de Obras Públicas, debidamente identificado y mediante orden escrita fundada y motivada, podrá practicar visitas de inspección en los inmuebles donde se ejecuten o presuman acciones urbanísticas, con el objeto de verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable.

Artículo 48.- Los propietarios, poseedores, directores responsables de obra, peritos o encargados de las construcciones estarán obligados a permitir el acceso al personal autorizado y a

proporcionar la información y documentación necesaria para el desarrollo de la inspección.

Artículo 49.- Cuando durante las visitas de inspección se detecten irregularidades o incumplimientos a la normatividad aplicable, la autoridad municipal podrá:

- I.** Ordenar de manera inmediata las medidas de seguridad necesarias para prevenir riesgos o daños a las personas, bienes o al entorno urbano;
- II.** iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para la imposición de las sanciones previstas en la Ley y el presente Reglamento, las cuales podrán consistir en amonestaciones, multas, suspensión de obras, clausura temporal o definitiva y, en su caso, revocación de licencias o permisos.

TÍTULO SÉPTIMO DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS ESPACIOS

Artículo 50.- Es facultad del Municipio recuperar, mantener y defender el espacio público, por lo que, se privilegiará el diseño y protección de estos espacios, considerando la evolución y necesidades de la ciudad.

Artículo 51.- La dotación de espacio público en el Municipio no podrá ser menor a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. El Municipio, a través de sus Programas de Desarrollo Urbano, deberá:

- I.** Privilegiar el espacio para peatones, ciclistas y criterios de movilidad sustentable.
- II.** Garantizar que cada colonia, barrio y comunidad cuente con plazas, parques y espacios deportivos suficientes.
- III.** Fomentar la participación social efectiva en la determinación de prioridades y

proyectos de espacio público mediante consultas y opiniones ciudadanas.

mobiliario y la conservación de monumentos históricos.

Artículo 52.- Corresponde al Municipio, a través de la Dirección:

- I. Identificar y localizar los espacios públicos según su función y cercanía con los beneficiarios.
- II. Defender la calidad del entorno y proponer alternativas para su expansión.
- III. Definir la red vial para garantizar conectividad y adaptación a diferentes densidades poblacionales.
- IV. Determinar la ubicación de equipamientos de interés social como lo es salud, educación, recreación, respetando las dimensiones normativas.
- V. Regular la ocupación temporal del espacio público, la cual solo podrá autorizarse para usos definidos y términos específicos, sin generar derechos permanentes.

Artículo 53.- El uso y aprovechamiento del espacio público en el Municipio se sujetará a los siguientes principios:

- I. El beneficio colectivo prevalecerá sobre cualquier interés particular.
- II. Se garantizará la libre circulación de todas las personas, eliminando barreras físicas.
- III. Los bienes de dominio público destinados a espacio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- IV. Los espacios originalmente destinados a parques, jardines, zonas verdes o áreas deportivas no podrán ser destinados a otro uso. En caso excepcional y justificado de cambio, la autoridad deberá sustituirlo por otro espacio de características, ubicación y dimensiones similares.
- V. Se asegurará la preservación del equilibrio ecológico, la imagen urbana, el

Artículo 54.- Es obligación del Ayuntamiento velar por la seguridad, integridad y calidad del espacio público. Todo habitante tiene el derecho y la obligación de denunciar ante la autoridad municipal cualquier acto que atente contra el uso, goce y disfrute de estos espacios.

Artículo 55.- En las acciones de densificación urbana, el Ayuntamiento exigirá una dotación adicional de espacio público proporcional al incremento de habitantes, conforme a la norma vigente.

Artículo 56.- Las áreas que los fraccionadores y desarrolladores están obligados a ceder al Municipio para áreas verdes y equipamiento no podrán ser terrenos residuales. Se prohíbe la recepción de áreas de donación que:

- I. Estén ubicadas en zonas inundables o de alto riesgo.
- II. Presenten pendientes o condiciones topográficas más accidentadas que el promedio del terreno aprovechable del fraccionamiento.
- III. Sean retazos de terreno que, por su forma o ubicación, impidan la instalación efectiva de equipamiento o parques.

TÍTULO OCTAVO DE LA VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO ÚNICO DE LA VÍA PÚBLICA Y EL DERECHO DE VÍA

Artículo 57.- La vía pública es el espacio de uso común destinado al libre tránsito de personas y vehículos, así como al alojamiento de infraestructuras y servicios públicos. Para la apertura, prolongación o ampliación de vías públicas no previstas en los Programas de Ordenamiento Territorial, se requerirá invariablemente:

- I. La autorización técnica y administrativa de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal.
- II. El Dictamen de Congruencia expedido por la Secretaría.

Artículo 58.- Podrá destinarse como vía pública cualquier predio que aloje la red de un servicio público de infraestructura como lo es agua, drenaje, electricidad, etc., debiendo integrarse al inventario municipal de vialidades.

Artículo 59.- Los permisos o concesiones que el Ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento temporal de las vías públicas o bienes de uso común:

- I. No crean derechos reales ni posesorios a favor del particular.
- II. Serán siempre temporales y revocables.
- III. En ningún caso podrán otorgarse si perjudican el tránsito seguro y expedito de vehículos y peatones, el acceso a predios colindantes o la operación de servicios públicos.

TÍTULO NOVENO FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 60.- Corresponde a la autoridad municipal a través de la Dirección autorizar cualquier solicitud de fusión, subdivisión, fraccionamiento, régimen de condominio o conjunto urbano, así como sus variaciones, dentro de la jurisdicción municipal. Los propietarios o poseedores interesados tienen la obligación de tramitar y obtener el Dictamen de Congruencia emitido por la Secretaría antes de efectuar los pagos de impuestos y derechos municipales correspondientes.

Artículo 61.- Todos los actos relacionados con la división o desarrollo de predios bajo cualquier

modalidad urbana deberán alinearse estrictamente a lo dispuesto en la Ley y al Programa Municipal.

Artículo 62.- Queda prohibido emitir autorizaciones que afecten servidumbres de paso, infraestructura urbana o la prestación de servicios públicos. Los actos emitidos en contravención a esta disposición podrán ser objeto de revisión, revocación, suspensión o de las acciones administrativas y legales procedentes, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 63.- Una vez que el Municipio otorgue una autorización de esta índole, el interesado deberá formalizar su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tlaxcala.

Artículo 64.- Al autorizar proyectos que expandan el área urbana o dividan la tierra, el Municipio debe validar la compatibilidad con el entorno y garantizar que exista viabilidad técnica para proveer servicios básicos (agua potable, alcantarillado, electricidad y limpia). Se deberá asegurar que el proyecto sea sustentable, no se ubique en zonas de riesgo y que el Ayuntamiento cuente con la capacidad para sostener la demanda de servicios públicos generada.

Artículo 65.- En caso de detectarse ventas de lotes irregulares, construcciones clandestinas o apertura de vialidades sin permisos oficiales, la autoridad municipal procederá a determinar las medidas de seguridad consistentes en suspensión temporal y, en su caso, iniciando los procesos administrativos correspondientes.

CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTOS

Artículo 66.- Es obligación del fraccionador y del propietario, realizar todas las obras de infraestructura y urbanización contempladas en el proyecto previamente validado por el Ayuntamiento.

Asimismo, tanto la edificación como la urbanización de estos desarrollos y conjuntos urbanos deberán cumplir rigurosamente con los estándares establecidos en la Ley de la

Construcción del Estado de Tlaxcala, sus reglamentos municipales y las normas técnicas aplicables en la entidad.

Artículo 67.- Todo fraccionamiento aprobado deberá ser protocolizado ante la fe de un Notario Público por cuenta del fraccionador, cuya escritura contendrá:

- I. El inventario total de lotes, manzanas y secciones.
- II. La traza vial con su respectiva nomenclatura oficial.
- III. La delimitación exacta de áreas verdes, jardines y las áreas de donación a favor del Municipio.
- IV. La descripción de la infraestructura de servicios básicos instalada.

Artículo 68.- Para iniciar cualquier proceso de comercialización, preventiva y venta de lotes de un fraccionamiento es requisito indispensable contar con la autorización del Municipio quien fijará con precisión los requisitos que deben llenarse en cada caso para otorgar la autorización.

Cualquier campaña publicitaria o promocional del fraccionamiento deberá exhibir visiblemente el número de oficio de autorización municipal. La autoridad competente supervisará que la oferta comercial en calidad y servicios coincida estrictamente con lo que fue autorizado técnica y legalmente.

Artículo 69.- Se prohíbe el establecimiento de fraccionamientos en terrenos incompatibles con el desarrollo urbano, así como en zonas de riesgos, insalubres o inundables, según las normas que establecen los programas en la materia.

Únicamente se podrá considerar una excepción si el interesado ejecuta, con previa aprobación del Ayuntamiento, las obras de ingeniería, saneamiento o mitigación necesarias para garantizar la seguridad del asentamiento.

Artículo 70.- Los propietarios de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos que se hubiesen edificado de manera

irregular, sin permisos previos, tienen la obligación de gestionar su regularización administrativa. Para ello, deberán presentar ante el Ayuntamiento la solicitud formal acompañada de la documentación técnica y legal que exigen la presente normativa y los planes de desarrollo urbano estatales y municipales.

CAPÍTULO III CONDOMINIOS

Artículo 71.- La constitución y operación del régimen de propiedad en condominio estará estrictamente sujeta a la aprobación previa del Municipio. Dicha autorización, así como el funcionamiento del mismo, deberá cumplir con lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tlaxcala, así como con las disposiciones reglamentarias y de desarrollo urbano vigentes en la jurisdicción municipal.

Artículo 72.- Los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, seguridad estructural, movilidad, dotación de infraestructura y prestación de servicios públicos, conforme a las normas técnicas y urbanísticas aplicables.

Asimismo, deberán prever áreas comunes, vialidades internas, estacionamientos, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas y demás obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.

Artículo 73.- La autoridad municipal tendrá facultades de inspección y vigilancia respecto de los condominios ubicados en el territorio municipal, a efecto de verificar el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, construcción, uso de suelo, protección civil, movilidad, medio ambiente y prestación de servicios públicos.

CAPÍTULO IV ÁREAS DE DONACIÓN

Artículo 74.- Se define como área de donación a la superficie que el desarrollador, propietario o

poseedor legal de un predio transfiera de forma gratuita al Municipio. Su finalidad es garantizar espacios para equipamiento urbano, áreas recreativas y zonas verdes esenciales para la operatividad del fraccionamiento o condominio. Asimismo, estas áreas aseguran la viabilidad de los servicios públicos y la creación de una red vial conectada que mejore la movilidad y la infraestructura local.

Artículo 75.- El Ayuntamiento fijará la extensión de las áreas de donación basándose en la densidad poblacional y de construcción del proyecto, siguiendo los criterios de equipamiento urbano básico. En ningún caso, el terreno donado al Municipio podrá ser inferior al diez por ciento del área total vendible.

Artículo 76.- Las áreas destinadas a jardines deben incluir, si el terreno lo permite, sistemas de captación pluvial. Estas zonas se entregarán al Municipio completamente equipadas con tomas de agua, alumbrado público, banquetas, guarniciones, arbolado y contenedores de residuos.

De igual forma, las áreas de donación para equipamiento deberán contar con acceso a agua potable, conexión al alcantarillado, infraestructura peatonal y luminarias.

Artículo 77.- De conformidad con la Ley, el titular de la autorización del desarrollo urbano, estará obligado a:

- I. Efectuar la donación gratuita a favor del Municipio correspondiente las fracciones de terreno requeridas para la traza, apertura o ampliación de las vialidades públicas, conforme al Programa Municipal vigente.
- II. Transferir a título gratuito al Municipio las áreas de donación que cumplan con los siguientes requisitos:
 - a) Deberán contar con acceso directo desde una vía pública, ya sea existente o proyectada en el diseño del desarrollo.
 - b) Si por la configuración del proyecto fuera técnica o jurídicamente

imposible donar el diez por ciento del área vendible, o si el terreno careciera de acceso vial, se podrá acordar el pago de dicha superficie. El monto se determinará utilizando el valor comercial mediante peritaje o el valor catastral del predio ya urbanizado, aplicando siempre el que resulte superior.

El Ayuntamiento deberá aplicar estos fondos prioritariamente a la adquisición de reservas territoriales para equipamiento o infraestructura en zonas de atención prioritaria. Esta disposición requiere la aprobación de las dos terceras partes del Cabildo, quienes serán responsables de vigilar su uso exclusivo.

- c) Los predios donados no deberán superar una pendiente del 15% (salvo causa de fuerza mayor justificable), ni estar constituidos por rellenos sanitarios o de escombros. Asimismo, deberán estar libres de restricciones federales o estatales, ser plenamente aprovechables y no podrán contabilizarse como tales los camellones o áreas verdes integradas a las vialidades.
- d) El Municipio determinará la localización de estas áreas dentro del desarrollo para garantizar la óptima distribución y funcionamiento de los servicios públicos.

Del total de la superficie donada, el Municipio destinará el cincuenta por ciento para áreas verdes, la que quedará al cuidado de los colonos; y el resto se utilizará exclusivamente para la instalación de equipamiento urbano, en beneficio social.

La formalización de estas donaciones deberá efectuarse en el mismo acto en que conste la protocolización del acta de lotificación, la omisión de la escrituración será causal para revocar la aprobación del desarrollo, debiendo el Ayuntamiento notificar de inmediato al catastro municipal y al Registro Público de la Propiedad; sin

perjuicio de las demás sanciones a que se haga acreedor el titular de la autorización.

Una vez formalizadas ante notario, estas donaciones tendrán el carácter de irrevocables, aun cuando el proyecto de urbanización no llegase a concluirse.

Artículo 78.- Corresponde exclusivamente al desarrollador, propietario o poseedor del inmueble, cubrir la totalidad de los gastos, honorarios y derechos derivados de la expedición del testimonio público que consigne la donación de áreas en fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos.

Artículo 79.- El Municipio es responsable de asegurar que las áreas de donación se utilicen conforme a los Planes de Desarrollo Urbano, priorizando el beneficio social.

Debiendo programar la construcción de infraestructura clave como escuelas, mercados, centros de salud, dispensarios, parques y espacios recreativos, para beneficio de los pobladores del fraccionamiento o del público en general.

En tanto no se ejecuten obras definitivas, el Municipio tiene la obligación de mantener estos predios limpios y libres de desechos. Deberán habilitarse provisionalmente como áreas verdes, jardines o espacios para el deporte y la recreación ciudadana.

CAPÍTULO V DIVISIONES Y FUSIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 80.- En el caso de relotificaciones, subdivisiones y fusiones de predios autorizados para un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, previo a la autorización por parte del Municipio el solicitante deberá obtener dictamen de congruencia favorable por parte de la Secretaría para tal efecto.

Artículo 81.- Los permisos correspondientes únicamente podrán autorizarse previa solicitud del fraccionador, presentada antes de la municipalización del fraccionamiento. Para tal efecto, deberá acreditar la propiedad del inmueble

y anexar los planos generales del desarrollo, así como aquellos que contengan las modificaciones derivadas de la lotificación del fraccionamiento, acompañados de los estudios y documentación técnica correspondientes.

En caso de ser aprobada por el Municipio, se deberá remitir a la Secretaría, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y al Catastro copia del plano autorizado.

Artículo 82.- Toda alteración física que implique dividir o unificar superficies dentro del territorio municipal requiere de una autorización administrativa previa. Esta facultad del Municipio se aplica obligatoriamente en los siguientes supuestos:

- I.** Predios localizados en fraccionamientos, colonias, manzanas o áreas específicas dentro de los límites de los centros de población;
- II.** Terrenos que hayan pasado por procesos de regularización legal o que estén proyectados dentro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Municipal;
- III.** Superficies fuera de los límites urbanos que carezcan de servicios, siempre que su origen no sea ejidal ni comunal, respetando estrictamente la jurisdicción de la Ley Agraria.
- IV.** Cualquier predio destinado a la creación de futuros asentamientos humanos.

Artículo 83.- Se define la fusión como el acto jurídico y material de integrar dos o más predios colindantes para constituir uno solo.

Para realizar una fusión de terrenos urbanos o rústicos el Municipio es el único facultado para emitir la licencia o dictamen de fusión correspondiente.

Artículo 84.- Se considera subdivisión a la fragmentación de un bien inmueble situado dentro del perímetro de un centro de población en dos o más porciones independientes, que no requiera el trazo de una o más vías públicas.

Artículo 85.- Dentro de la jurisdicción municipal, se considera como división de áreas o predios rústicos al acto de segmentar un inmueble en dos o más porciones, siempre que dicho terreno se localice fuera de los perímetros que delimitan los centros de población o de aquellas zonas reguladas por el Programa Municipal.

Artículo 86.- Están facultados para gestionar ante el Ayuntamiento la fusión o división de inmuebles todas aquellas personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten fehacientemente ser los propietarios legales de los predios en cuestión.

Artículo 87.- El Municipio a través de la Dirección cuando lo considere necesario, tiene la facultad de requerir al solicitante las diligencias de apeo y deslinde, ya sean administrativas o judiciales.

Este requisito se solicitará cuando existan dudas sobre las colindancias, medidas reales o la posesión del predio, con el fin de garantizar la certeza jurídica de la relotificación, fusión o subdivisión que se pretende autorizar.

Artículo 88.- El Municipio podrá negar el trámite solicitado si el fraccionamiento o sector urbano carece de la cobertura suficiente de servicios básicos, equipamiento urbano o infraestructura vial adecuada para soportar la nueva densidad o configuración del suelo.

Artículo 89.- Queda prohibida la fusión o subdivisión de inmuebles que tenga como consecuencia la obstrucción, invasión o afectación de servidumbres de paso, infraestructura o servicios públicos existentes.

Excepcionalmente, podrá autorizarse una modificación parcial cuando exista acuerdo expreso por escrito emitido por el Municipio y cuente con el dictamen técnico favorable de la Secretaría, conforme a la normatividad aplicable.

Los actos, contratos o convenios celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente artículo podrán ser objeto de revisión, suspensión, revocación o de las acciones administrativas y legales procedentes, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 90.- El Municipio a través de la Dirección solo otorgará licencias o permisos de construcción en terrenos derivados de procesos de relotificación, fusión o división, cuando los mismos hayan sido:

- I. Previamente gestionados ante la autoridad.
- II. Debidamente autorizados conforme a los requisitos legales.
- III. Inscritos en el padrón catastral municipal correspondiente.

CAPÍTULO VI MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 91.- El presente capítulo establece las disposiciones que regulan la transición de la administración y mantenimiento de los desarrollos habitacionales del ámbito privado a la administración municipal, garantizando la entrega al Municipio de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en condiciones adecuadas de funcionalidad y operatividad.

Artículo 92.- Se entiende por municipalización al acto jurídico y administrativo mediante el cual el fraccionador o la asociación de colonos legalmente constituida transfiere al Ayuntamiento la infraestructura, equipamiento, áreas de uso común y demás bienes destinados al servicio público, para su incorporación al patrimonio municipal y su administración por parte del Municipio:

- I. Los bienes inmuebles y áreas de uso común;
- II. El equipamiento urbano e instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos; y
- III. Las obras de urbanización, incluyendo vialidades, pavimentación, banquetas, guarniciones, redes de infraestructura y demás obras complementarias.

Para que el Ayuntamiento reciba la infraestructura y obras de urbanización, éstas deberán encontrarse

en condiciones adecuadas de funcionalidad, operación y cumplimiento técnico conforme a la normatividad aplicable. Una vez formalizada la municipalización, el Municipio ejercerá sus atribuciones legales respecto de la administración, operación, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes, en términos de la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicable

Artículo 93.- Corresponde exclusivamente al Ayuntamiento, por conducto de las autoridades municipales competentes, recibir e incorporar al patrimonio municipal los bienes, áreas, infraestructura y obras de urbanización de los fraccionamientos, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Los actos, contratos o convenios celebrados entre particulares no podrán sustituir, limitar o dejar sin efectos las atribuciones municipales relacionadas con la municipalización de los fraccionamientos. Mientras no se formalice la municipalización conforme al procedimiento correspondiente, el fraccionador continuará siendo responsable de la conservación, operación, mantenimiento y adecuada prestación de los servicios e infraestructura del desarrollo.

TÍTULO DÉCIMO INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 94.- El Municipio, por conducto de las autoridades competentes, tendrá facultades para vigilar el cumplimiento del presente Reglamento y aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas previstas en la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 95.- Los servidores públicos municipales que incurran en acciones u omisiones contrarias al presente Reglamento, a los programas de desarrollo urbano o a las disposiciones aplicables, serán sujetos a las responsabilidades administrativas previstas en la legislación correspondiente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que procedan.

Artículo 96.- Los actos, autorizaciones, licencias, convenios o instrumentos relacionados con el uso, aprovechamiento o urbanización del suelo que contravengan las disposiciones legales, reglamentarias o los programas de desarrollo urbano aplicables, podrán ser objeto de revisión, suspensión, revocación o de los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes, conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 97.- No podrán otorgarse licencias, permisos o autorizaciones que contravengan las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, uso de suelo y demás instrumentos aplicables.

Artículo 98.- Cuando durante el ejercicio de sus atribuciones el Municipio advierta hechos que pudieran constituir infracciones administrativas o delitos, deberá dar vista a las autoridades competentes para los efectos legales conducentes.

Artículo 99.- El Municipio deberá integrar, resguardar y mantener actualizados los expedientes relacionados con licencias, permisos, autorizaciones y dictámenes en materia de desarrollo urbano, observando las disposiciones en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales.

Artículo 100.- Son responsables del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento los propietarios, poseedores, desarrolladores, fraccionadores, directores responsables de obra, peritos, administradores y cualquier persona que intervenga en la ejecución de acciones urbanísticas.

Artículo 101.- Las infracciones al presente Reglamento podrán sancionarse con:

- I.** Amonestación;
- II.** Multa;
- III.** Suspensión temporal de obras;
- IV.** Clausura temporal o definitiva;
- V.** Revocación de licencias, permisos o autorizaciones;

- VI. Demolición parcial o total de obras ejecutadas en contravención a la normatividad aplicable, previa substanciación del procedimiento correspondiente;
- VII. Las demás medidas previstas en la Ley y demás disposiciones aplicables.”

Artículo 102.- Las sanciones administrativas se impondrán previa substanciación del procedimiento correspondiente, garantizando el derecho de audiencia y defensa de los particulares, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 103.- La autoridad municipal podrá dictar medidas de seguridad de inmediata ejecución cuando exista riesgo inminente para la seguridad de las personas, la salud pública, el medio ambiente, la infraestructura urbana o el ordenamiento territorial.

Las medidas de seguridad podrán consistir en:

- I. Suspensión de obras o actividades;
- II. Clausura temporal;
- III. Aseguramiento de materiales, maquinaria o equipo;
- IV. Desocupación preventiva;
- V. Colocación de sellos;
- VI. Las demás necesarias para prevenir riesgos o daños.

Artículo 104.- Se consideran infracciones al presente Reglamento:

- I. Ejecutar obras, construcciones o acciones urbanísticas sin licencia, permiso o autorización;
- II. Destinar inmuebles a usos distintos a los autorizados;
- III. Proporcionar información o documentación falsa a la autoridad municipal;

- IV. Obstruir actos de inspección y vigilancia;
- V. Invadir, obstruir o afectar infraestructura, vialidades, servidumbres o servicios públicos;
- VI. Realizar asentamientos humanos o construcciones en zonas de riesgo, preservación ecológica o áreas no urbanizables;
- VII. Incumplir las condiciones establecidas en licencias, permisos o autorizaciones;
- VIII. Las demás conductas que contravengan el presente Reglamento y la normatividad aplicable.

Artículo 105.- Las multas se impondrán tomando en consideración la gravedad de la infracción, la reincidencia, el daño causado, la capacidad económica del infractor y demás circunstancias aplicables, conforme a los rangos previstos en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 106.- Las sanciones económicas impuestas por la autoridad municipal tendrán el carácter de créditos fiscales y podrán hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución conforme a la legislación hacendaria aplicable.

Artículo 107.- El Municipio, por conducto de las áreas competentes y, en su caso, en coordinación con la Secretaría, realizará actos de inspección, vigilancia y verificación respecto de fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos y demás acciones urbanísticas, a efecto de comprobar el cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 108.- Los particulares que se consideren afectados por actos, omisiones o resoluciones emanadas de los procedimientos administrativos con motivo de la aplicación del presente reglamento, podrán interponer los medios de defensa establecidos en la Ley de Procedimiento

Administrativo del Estado de Tlaxcala y sus Municipios.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tlaxcala.

TERCERO. La aplicación del presente Reglamento, así como los mecanismos, instancias y procedimientos necesarios para el cumplimiento del mismo, se realizará progresivamente, dando continuidad a los trabajos previamente realizados, siempre y cuando exista el presupuesto correspondiente, para lo cual la Tesorería Municipal deberá efectuar las provisiones presupuestales necesarias para su operación sin afectar a los intereses patrimoniales del Municipio de Tlaxcala.

CUARTO. Se derogan las demás disposiciones legales municipales expedidas con anterioridad que tengan relación y se opongan con lo establecido en el presente ordenamiento jurídico.

* * * * *

PUBLICACIONES OFICIALES

* * * * *

