

FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

1. – FRACCIONAMIENTOS.

CONCEPTO. – Por fraccionamiento se entiende la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación establecida en el Código Urbano. (282)

REQUISITOS PARA SU AUTORIZACIÓN. – La autorización para desarrollar un fraccionamiento se otorgará:

- Cuando en el proyecto no se afecten las áreas naturales protegidas, las zonas arboladas y las zonas y monumentos del patrimonio histórico y cultural.
- Cuando las medidas de los lotes proyectados correspondan a las características de la zona en la que el fraccionamiento se ubique.
- Cuando se mantenga el equilibrio de la densidad de construcción y los índices de ocupación de los predios.
- Cuando en el proyecto se respeten la imagen urbana y la zonificación contenida en los programas de desarrollo urbano. (278)

Para obtener una autorización de fraccionamiento, se deberán realizar los estudios técnicos y obtener los dictámenes necesarios para determinar la compatibilidad del proyecto con los programas de desarrollo urbano. (279)

Cuando el fraccionamiento se vaya a desarrollar en tierras ejidales se registrará por las disposiciones de la Ley Agraria, aunque si el fraccionamiento tiene por objeto el incorporar esas tierras a un centro de población no ejidal, se registrará por el Código Urbano y se le tratará como propiedad privada. (280, 281)

CLASIFICACIÓN. – Los fraccionamientos se clasifican en la siguiente manera:

- **Habitacionales urbanos.** – Son los ubicados dentro de los límites de un centro de población y cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda. Pueden ser residenciales, de tipo medio, de tipo popular, de interés social y mixtos.
- **Especiales.** – Son aquellos cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para recreación, beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería, de fomento a actividades comerciales o industriales y cementerios. Pueden ser campestres, granjas de explotación agropecuaria, industriales y mixtos. (284 – II, 318) En el caso de la Ciudad de Aguascalientes, este tipo de fraccionamientos solamente se podrán autorizar a una distancia mínima de 15 kilómetros del perímetro urbano o en zonas de desarrollo controlado.

NORMAS RECTORAS. – Las normas que rigen los fraccionamientos son:

- **De diseño.** – Son las que regulan el proyecto en cuanto a la zonificación, dimensiones de los lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes y de donación. (285 – I, 286)
- **De sistemas de agua potable y alcantarillado.** – Son las que regulan el proyecto, cálculo y construcción de las redes y pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales. (285 – II, 296)
- **De vialidad.** – Son las que regulan el proyecto en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores y de sus pavimentos, banquetas, guarniciones, nomenclatura y circulación. (285 – III, 301)

- **Electrificación y alumbrado público.** – Son las que regulan el proyecto en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y del alumbrado público. (285 – IV, 309)

CONCEPTOS COMUNES. – Se aplican a los fraccionamientos los siguientes:

- **Superficie neta.** – Es el total del predio a fraccionar, disminuida de las áreas destinadas a vías públicas y demás afectaciones o restricciones del predio. Se le llama también Superficie vendible. (288)
- **Arterias de gran volumen.** – Son las destinadas para conducir el tránsito de la manera más fluida posible y con el menor número de obstáculos. (302 – I)
- **Calles colectoras.** – Son las destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o hacia las arterias de gran volumen. No pueden ser cerradas. (302 – II)
- **Calles locales.** – Su destino principal es el dar acceso a los lotes del fraccionamiento. (302 – III)
- **Andadores.** – Son los que sirven exclusivamente para el tránsito peatonal. Deben quedar cerradas al acceso de vehículos mediante obstrucciones materiales. (302 – IV)

Las calles colectoras deben representar: (303)

- En los fraccionamientos residenciales urbanos, el 15% de la longitud total de las calles.
- En los fraccionamientos de tipo medio, el 10% de la longitud total de las calles.
- En los fraccionamientos de tipo popular, el 7% de la longitud total de las calles.
- En los demás, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano puede determinar que estas no son necesarias.

FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES URBANOS. – Conforme al artículo 311 del Código Urbano, les corresponden las siguientes normas específicas:

- **Frente mínimo.** – 15.00 metros.
- **Superficie mínima.** – 450 metros cuadrados.
- **Uso del suelo.** – Vivienda unifamiliar y hasta un 5% máximo de áreas comerciales o de servicios en zonas específicamente autorizadas.
- **Densidad de construcción.** – Las construcciones deben tener un remetimiento de 3.00 metros o del 12% de la dimensión perpendicular al frente; se puede construir un máximo del 70% de la superficie del lote y el resto se dedicará a espacios abiertos.
- **Donaciones.** – 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.
- **Vialidad.** – Las calles colectoras tendrán 20.00 metros de ancho, con banquetas de 3.00 metros y un 25% de zona jardinada; las calles locales tendrán 15.00 metros de ancho, con banquetas de 2.00 metros y del 20 al 40% de jardín; los andadores llevarán un 40% de jardín y se ubicarán máximo a 50 metros de las zonas de circulación de vehículos o estacionamiento.
- **Infraestructura y equipamiento.** – Deben tener su fuente de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado, alumbrado público de vapor de sodio o similar montado en poste metálico, ductos subterráneos para redes, guarniciones, banquetas y pavimentos de concreto hidráulico, placas de nomenclatura y señalamientos en calles y caseta de vigilancia en los casos que el Ayuntamiento así lo determine.

FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES URBANOS. – Conforme al artículo 312 del Código Urbano, les corresponden las siguientes normas específicas:

- **Frente mínimo.** – 10.00 metros.
- **Superficie mínima.** – 200 metros cuadrados. No puede haber más de un 10% de los lotes con frente de 15.00 metros o superficie de 450 metros cuadrados para uso habitacional.
- **Uso del suelo.** – Vivienda unifamiliar, con un 10% máximo de áreas comerciales o de servicios en zonas específicamente autorizadas y un 10% máximo de zonas para vivienda multifamiliar.

- **Densidad de construcción.** – Se puede construir un máximo del 80% de la superficie del lote y el resto se dedicará a espacios abiertos.
- **Donaciones.** – 12.5% de la superficie neta, debidamente urbanizada.
- **Vialidad.** – Las calles colectoras tendrán 16.00 metros de ancho, con banquetas de 2.00 metros y un 20 a 40% de zona jardinada; las calles locales tendrán 12.00 metros de ancho, con banquetas de 1.50 metros y el 25% de jardín; los andadores llevarán un 40% de jardín y se ubicarán máximo a 70 metros de las zonas de circulación de vehículos o estacionamiento.
- **Infraestructura y equipamiento.** – Deben tener su fuente de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado, alumbrado público de vapor de sodio o similar montado en poste de concreto, ductos subterráneos para teléfonos, guarniciones, banquetas y pavimentos de concreto, placas de nomenclatura en los cruces de las calles y caseta de vigilancia en los casos que el Ayuntamiento así lo determine.

FRACCIONAMIENTOS DE TIPO POPULAR. – Conforme al artículo 313 del Código Urbano, les corresponden las siguientes normas específicas:

- **Frente mínimo.** – 6.00 metros.
- **Superficie mínima.** – 90 metros cuadrados. No más del 10% de los lotes puede tener un frente de 10.00 metros o superficie de 200 metros cuadrados para uso habitacional.
- **Uso del suelo.** – Vivienda unifamiliar, con 20% máximo de áreas comerciales o de servicios en zonas específicamente autorizadas. Hasta el 60% de la superficie vendible se puede dedicar a vivienda multifamiliar.
- **Densidad de construcción.** – Se autoriza cada proyecto como caso particular.
- **Donaciones.** – 15% de la superficie neta.
- **Vialidad.** – Las calles colectoras tendrán 15.00 metros de ancho, con banquetas de 1.50 metros; se pueden autorizar calles cerradas con retorno y los andadores llevarán un 40% de jardín y se ubicarán máximo a 70 metros de las zonas de circulación de vehículos o estacionamiento.
- **Infraestructura y equipamiento.** – Deben tener su fuente de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado, alumbrado público de acuerdo a la normatividad, guarniciones, banquetas y pavimentos de concreto, placas de nomenclatura y señalamientos en calles y caseta de vigilancia en los casos que el Ayuntamiento así lo determine.

FRACCIONAMIENTOS DE INTERÉS SOCIAL. – Pueden ser autorizados con requisitos mínimos de urbanización o con urbanización progresiva, para grupos de capacidad económica limitada, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano. (314 – 315)

FRACCIONAMIENTOS MIXTOS. – Son aquellos en los que la superficie del fraccionamiento se dedicará a diferentes aprovechamientos, combinando el habitacional con alguno de los especiales. Deben ser compatibles con los usos y destinos del suelo según los programas de desarrollo urbano. (316)

MUNICIPALIZACIÓN. – Es el acto formal por el cual se entregan al Ayuntamiento los bienes inmuebles, equipo, instalaciones y obras de urbanización de un fraccionamiento. El Ayuntamiento los recibirá previo dictamen técnico que determine que todo está sujeto a las normas y de que las obras se encuentran concluidas. La recepción se publicará en el Periódico Oficial del Estado. (339 – 344)

2. – RELOTIFICACIÓN.

Es la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento. La autoriza el Ayuntamiento y solamente se puede solicitar antes de la municipalización del fraccionamiento. La relotificación solamente se puede practicar sobre lotes propiedad del fraccionador. Una vez autorizada, se deberá remitir a SEDESO, e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y la Dirección de Catastro el plano de relotificación y la memoria autorizadas. (347 – 351)

3. – FUSIÓN.

Es la unión de un área o predio con otro colindante, para formar uno solo. Se autoriza por el Ayuntamiento. (353)

4. – SUBDIVISIÓN.

Es la partición de un área o predio en dos o más fracciones, dentro de los límites de un centro de población. La autoriza el Ayuntamiento y se sujetará a las siguientes disposiciones:

- Si el predio tiene 5,000 metros cuadrados o más y requiere de vías públicas o introducción de servicios, se tratará como fraccionamiento.
- Si de la subdivisión resulta una fracción con superficie o dimensiones menores a las del lote tipo del fraccionamiento en que se ubique, no se autorizará.
- En ningún caso se autorizarán subdivisiones en las que resulten fracciones con frente menor a 6.00 metros o superficie menor a 90.00 metros cuadrados.
- En la zona centro de las ciudades, los Ayuntamientos determinarán los requisitos necesarios, cuidando la imagen urbana.
- Cuando una de las fracciones resultantes de la subdivisión no tenga acceso a la vía pública, se deberá establecer un paso de servicio de 8.00 metros de ancho y no más de 150 metros de ancho. Si la longitud del paso es menor a 70 metros, se podrá autorizar con 6.00 metros de ancho.
- Si se trata de predios suburbanos la superficie mínima a autorizar será de 10,000 metros cuadrados.
- Si se trata de lotes comerciales o de servicios, se podrán autorizar con menores dimensiones, siempre que tengan servicios e iluminación natural.
- A la solicitud deberán acompañarse la constancia de compatibilidad urbanística y los demás documentos que señale la Ley. (355 – 358)

CONDOMINIOS

CONCEPTO. – Se considera régimen de propiedad en condominio aquél en el que los departamentos, casas, locales, viviendas o áreas construidas sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y por tener salida a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tienen un derecho exclusivo sobre el área construida que les corresponda y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. (367)

TIPOS. – Conforme al Código Urbano, se clasifican de la siguiente manera:

- **Horizontales.** – El condómino es propietario exclusivo de un terreno y la edificación levantada sobre él y copropietario del terreno o área común con sus instalaciones. (366 – I)
- **Verticales.** – El condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno, edificaciones e instalaciones de uso común. (366 – II)
- **Mixtos.** – Se combinan los dos anteriores.

El régimen de condominio se puede constituir a partir de:

- El caso en que una construcción tenga varias unidades susceptibles de aprovechamiento individual, con partes de uso común, que pertenezcan a distintos dueños. (368 – I)
- Cuando las áreas de aprovechamiento individual de una construcción se destinen a ser enajenadas a personas distintas y se reserven para uso común las áreas que se requieran para el adecuado funcionamiento de ellas. (368 – II)
- Cuando el propietario de una edificación la divida en distintas áreas de aprovechamiento individual, existiendo un elemento común que sea indivisible. (368 – III)

El régimen de condominio en proyecto o ya terminadas. En este último caso, se deberá cumplir con las restricciones que resulten de la legislación urbana y de los programas de desarrollo urbano. (368)

CLASIFICACIÓN. – Los condominios se clasifican en el Código Urbano de la siguiente manera:

- **Por su uso o destino.** – Habitacionales, comerciales, de mercados, cementerios, industriales, agropecuarios y especiales. (369)
- **Por su origen.** – Son de orden privado o de orden público. (370)

CONSTITUCIÓN. – La constitución del régimen de condominio se hará a través de una declaración unilateral de voluntad, contenida en escritura pública, en la que el promovente (366 – IV) hará constar:

- Las características del terreno o de los edificios sobre los cuales se constituirá el régimen. (371 – II)
- La autorización para la constitución del régimen. (371 – II, 430)
- La constancia de donación al Ayuntamiento de las superficies o locales que señalen la Ley y la autorización. (371 – III)
- La memoria descriptiva de cada área de aprovechamiento exclusivo, incluyendo los estacionamientos. (371 – IV)
- Descripción de las construcciones y de los materiales empleados en ellas. (371 – V)
- Valor nominal de cada área de uso privado y el porcentaje que le corresponde del total de las áreas de ese tipo. (371 – VI)
- Las áreas comunes y el porcentaje de éstas que corresponda a cada unidad de uso exclusivo. (371 – VII)
- El aprovechamiento general del inmueble y el de cada área exclusiva. (371 – VIII)
- Que otorgó fianza para garantizar la calidad de la construcción y de los servicios. (371 – IX)
- Casos y condiciones en los que el régimen puede ser modificado. (371 – X)
- Existencia de seguros contra incendio. (371 – XI)

La escritura en la que se constituye el régimen debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y su contenido esencial se debe transcribir en las escrituras de venta de cada unidad individual. La modificación del régimen se puede prever en el reglamento del condominio y seguirá los mismos pasos que para su constitución. La modificación del régimen puede ser solicitada por el promovente o por la asociación de condóminos. (372 – 375)

Cada condómino tiene la propiedad sobre el área de uso exclusivo que le corresponde y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. Esta copropiedad será proporcional al porcentaje de las áreas comunes que les correspondan. (376 – 377)

ELEMENTOS DE PROPIEDAD COMÚN. – Se consideran como tales los siguientes:

- **El terreno.** – Excepto en los condominios horizontales, donde la propiedad sobre éste es mixta. Los sótanos, pórticos, corredores y vías de circulación también se exceptúan en este caso. Los estacionamientos también entran en este punto, si son de uso común. (378 – II)
- Los locales destinados a la administración, portería, vigilancia y todas las instalaciones generales y servicios comunes. (378 – II)
- Las fosas, pozos, cisternas, tuberías, bombas y calefactores, a excepción de que sirvan únicamente a una sola área exclusiva. (378 – III)
- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general.
- Cualquiera otra parte del inmueble que por unanimidad de los condóminos o por la constitutiva del condominio o su reglamento, así esté destinada. (378 – V)
- Los muros y losas medianeras solo serán copropiedad de los condóminos colindantes. (379)

APROVECHAMIENTO. – Cada condominio podrá utilizar su área exclusiva y las comunes de acuerdo con

el destino ordinario que les corresponda, sin perjudicar el derecho de los demás. El abandono de estos derechos no exime al condómino de las responsabilidades que le resulten de la Ley, de la constitutiva y del reglamento del condominio. (380 – 381)

El condómino puede vender o arrendar la unidad exclusiva completa y sus indivisos, pero no por partes. Si se trata de condominios de orden público, no se puede enajenar, arrendar o transmitir por cualquier título, sino después de 5 años de que se haya contratado la adquisición y que se haya ocupado ininterrumpidamente. (382, 388)

Los inquilinos de unidades en condominio tienen derecho de preferencia en caso de venta y los condóminos, derecho del tanto. Cuando los notarios tiren escrituras relativas a unidades de este tipo, deberán cerciorarse de que éstos se hayan respetado. (389 – 391)

En los condominios de orden público, una sola persona no puede adquirir más de una unidad. (392)

ADMINISTRACIÓN. – Se encargará a un administrador único o a un comité de administración, designados por la asamblea de condóminos. En la asamblea, cada condómino representa en votos el porcentaje de la propiedad exclusiva que le corresponde. Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, requerirá además el 50% de los votos presentes para tomar decisiones. El presidente de la asamblea tiene voto de calidad. La asamblea se reunirá cuando menos una vez al año. El administrador tiene por ley las facultades de un apoderado para pleitos y cobranzas. (393, 395, 397)

La administración del condominio tiene los siguientes deberes: (394)

- Cuidar y conservar los bienes comunes.
- Prestar los servicios de agua, drenaje, electricidad, alumbrado y limpia en las áreas comunes.
- Mantener en buen funcionamiento las instalaciones y servicios generales.
- Ejecutar los acuerdos de la asamblea.
- Recaudar las cuotas y exigir a los condóminos el cumplimiento de sus obligaciones.
- Cumplir con el Código Urbano, la constitutiva y el reglamento del condominio.

REGLAMENTO. – El contenido mínimo del reglamento de un condominio, que es dado por la asamblea de condóminos será: (400)

- Señalar los derechos y obligaciones de los condóminos respecto de los bienes de uso común.
- Señalar las medidas para la adecuada administración del condominio.
- Contener las disposiciones que organicen e integren la comunidad de condóminos.
- La manera de convocar a la asamblea y la manera en la que será presidida.
- La manera de designar al administrador y sus facultades.
- Los requisitos que debe reunir el administrador y su remuneración.
- Casos de remoción del administrador.
- Las demás que resulten de la Ley y de la constitutiva.

LEGISLACIÓN APLICABLE. – En materia de condominios, se aplicará la siguiente legislación por su orden:

- Código Urbano.
- Código Civil.
- La escritura constitutiva.
- El reglamento interior.
- El contrato de compraventa.
- La demás legislación urbana.

DESTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO. – Si un bien afecto al régimen de condominio se deteriora en una forma tal, que se afecte el 50% de su valor, la mayoría absoluta de los condóminos podrá acordar su reconstrucción, la división del terreno y los bienes comunes o su venta. Si el porcentaje de destrucción es menor, se requerirá el acuerdo del 75% de los condóminos para acordar lo anterior.

Si se opta por la reconstrucción, la minoría deberá contribuir a ella en el porcentaje que representen o vender sus derechos a la mayoría. Si en tres meses posteriores al acuerdo de reconstrucción, la minoría no cumple con su aportación, la venta será forzosa, a valor de avalúo. (409)

DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

- – Los fraccionamientos de mas de 10,000 metros cuadrados de superficie o los condominios de más de 50 locales, serán autorizados por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, los menores, por SEDESO y los Ayuntamientos. (411 – 412)
- – La autorización se dará cuando se hayan cumplido las normas técnicas y jurídicas del caso y seguirá las formalidades establecidas en la Ley. (413 – 414)
- – Hecha la solicitud con los requisitos del artículo 416 del Código Urbano, se integrará expediente y se enviará al Ayuntamiento que dictaminará: (416 – 419)
- Sobre la procedencia del fraccionamiento o condominio.
- Sobre la definición de las donaciones.
- La aprobación de la nomenclatura.
- Los requisitos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación.
- Las demás que a su juicio deban cumplirse.
- – Hay afirmativa ficta en caso de que SEDESO o la Comisión Estatal no hagan objeciones en 10 días. Una vez aprobado, o dada la afirmativa ficta, el expediente pasará a la Comisión Estatal. (420, 423, 427)
- – Una vez autorizado el fraccionamiento o el condominio, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y en la Dirección de Catastro, con las memorias descriptivas de lotificación, zonificación, locales, etcétera. (432)