

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO .

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCII Tomo CXLIII	Guanajuato, Gto., a 09 de Diciembre del 2005	Número 196
-------------------------	--	------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – de Valle de Santiago , Gto

Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.....	41
---	----

El C. José Fernando Manuel Arredondo Franco, Presidente Constitucional del Municipal de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que me honro en presidir, en ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 Fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; Artículo 69 Fracción I Inciso B), 204 y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria No. 38 de fecha 25 de Febrero de 2005 dos mil cinco se trato y aprobó el siguiente:

Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.

TÍTULO I

De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales

Artículo 1.

Las disposiciones contenidas en este Reglamento, son de orden público e interés social, de observancia general y obligatoria en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato y tienen por objeto establecer las normas para:

- I. Establecer las características generales a que se sujetarán los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos en condominio que se establezcan en este Municipio;
- II. Señalar los organismos y dependencias municipales, estatales y federales, prestadores de los servicios públicos que aplicarán las normas técnicas a las que deberán sujetarse los proyectos de los desarrollos señalados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- III. Señalar la documentación jurídica y técnica que deberán presentar los solicitantes para la autorización de fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones y relotificaciones;

- IV. Establecer el procedimiento para el trámite y autorización de los desarrollos regulados por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y señalar las obligaciones que se contraen con motivo de las autorizaciones recibidas; y
- V. Proveer el recurso técnico-administrativo para la exacta aplicación de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Adquiriente: La persona física o moral, y/o las personas públicas o privadas, que bajo cualquier título adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento o división;
- II. Área de Donación: La superficie de terreno que el propietario o desarrollador transmite al Municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos, que está calculada en un porcentaje de la superficie total del predio a desarrollar dependiendo del tipo de desarrollo de que se trate;
- III. Arroyo: El espacio de una vialidad destinado únicamente para la circulación de vehículos;
- IV. Calle Colectora: La vialidad destinada para captar el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente de las calles locales y calles cerradas, y en su caso, para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;
- V. Calle Local: La vialidad destinada para el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;
- VI. Comunidad Rural: El asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades agrícolas y pastoreo fuera del centro de población;
- VII. Comunidad Urbana: El asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades industriales o de comercio y servicios dentro del centro de población;
- VIII. Condominio: La construcción o modificación de un inmueble, hasta con un máximo de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;
- IX. Condómino: La persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de

cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

- X.** Condominio Horizontal: A la modalidad mediante la cual, cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- XI.** Condominio Vertical: A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general y en donde exista un elemento común de propiedad indivisible;
- XII.** Condominio Mixto: A la combinación de las dos modalidades anteriores;
- XIII.** Constancia de Compatibilidad Urbanística: El documento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales en el que se señalen las restricciones y lineamientos que con fundamento en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Valle de Santiago, Guanajuato, deberán respetarse para una zona de la ciudad, área o predio en particular;
- XIV.** Constancia de Factibilidad de Servicios: El documento emitido por el organismo operador correspondiente en el que se señalen las características y condiciones bajo las cuales se pueden suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y/o pavimentación para el tipo de desarrollo que se promueva;
- XV.** Contexto Urbano: El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;
- XVI.** Copropiedad: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas;
- XVII.** Cargas Fiscales: Los derechos e impuestos que establece la Ley de Ingresos para el estado de Guanajuato y La Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato;
- XVIII.** Densidad de Población: El número de habitantes por hectárea que corresponda a un predio antes de desarrollarlo, conforme a la zona de su ubicación, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio.
- XIX.** Desarrollador: La persona física o moral, que promueva un trámite de autorización de cualquiera de los fraccionamientos o desarrollos en condominio contemplados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios;

- XX.** Desarrollos: La denominación genérica que comprende los fraccionamientos, divisiones, lotificaciones, relotificaciones y desarrollos en condominio, que regula esta Ley;
- XXI.** Desarrollo en Condominio: La construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales, en donde además de las áreas publicas, existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;
- XXII.** Densidad Habitacional: El rango asignado por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano de Valle de Santiago, Guanajuato, para determinar el número de habitantes, unidades de vivienda o servicio que se pueden establecer para una zona, sector o área del Municipio;
- XXIII.** División: La partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso, no se establezca un régimen de propiedad en condominio, no se requieran dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados;
- XXIV.** Entrega al Municipio: El acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del desarrollador a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y organismos operadores, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio publico de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;
- XXV.** Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles y áreas afectas a un servicio público acondicionado para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a las actividades educativas, de salud, comercial, comunicaciones, administración pública recreativas y deportivas, entre otras;
- XXVI.** Estudio de Compatibilidad Urbanística: El estudio elaborado por técnicos o profesionistas en diseño urbano en el que se señalen las características del proyecto y las obras o acciones a realizar en la zona de su ubicación, para ajustarlo a los lineamientos o políticas establecidas por los planes o programas de desarrollo urbano, a efecto de no provocar alteraciones o impactos al medio urbano;
- XXVII.** Fideicomiso: El Fideicomiso Municipal de vivienda;
- XXVIII.** Fraccionamiento: La partición de un terreno cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías publicas, para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios

urbanos, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil;

- XXIX.** Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXX.** Mobiliario Urbano: Todos aquellos elementos urbanos complementarios que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, que refuerza la imagen de la ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc.;
- XXXI.** Organismos Intermedios: Los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros tipógrafos, abogados y notarios públicos; las asociaciones de promotores inmobiliarios, y otros organismos legalmente constituidos, y que por su naturaleza estén vinculados con el desarrollo urbano;
- XXXII.** Organismos Operadores: La Comisión Federal de Electricidad, y los Organismos Administradores y/o Operadores de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal de Valle de Santiago, Guanajuato, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, y la Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- XXXIII.** Persona Física: El individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXXIV.** Persona Moral: La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXXV.** Plan Director de Desarrollo Urbano: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XXXVI.** Régimen de Propiedad en Condominio: Situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece conjuntamente a proindiviso a varias personas;
- XXXVII.** Reglamento: El Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato el que deriva de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- XXXVIII.** Relotificación: La modificación de las dimensiones de frente, fondo o superficie para obtener dos o más lotes de un fraccionamiento al que se le haya otorgado por el Ayuntamiento la autorización de fraccionamiento o división, siempre y cuando no hayan salido del patrimonio del Desarrollador;

- XXXIX.** Vialidades: Las áreas públicas destinadas circulación vehicular y peatonal dentro de un sistema de pavimentación;
- XL.** Vivienda Duplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal o vertical en la que se construyen dos unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;
- XLI.** Vivienda Triplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal y vertical, en la que se construyen tres unidades en un solo lote y donde cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;
- XLII.** Zona 0: El área señalada por el Plan Director o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional en el rango de 50 a 100 HAB/HA O H0;
- XLIII.** Zona 1: El área señalada por el Plan Director o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional en el rango de 80 a 120 HAB /HA o H1;
- XLIV.** Zona 2: El área señalada por el Plan Director o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional en el rango de 120 a 240 HAB/HA o H2;
- XLV.** Zona 3: El área señalada por el Plan Director o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional en el rango de 240 a 320 HA/HA o H3; y
- XLVI.** Zona HC: El área señalada por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional en el rango de 150 a 300 HAB/HA.

Artículo 3.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones y relotificaciones, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano, el Código Civil y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios, en este Reglamento, en el Reglamento de Construcción, Reglamento de Usos y Destinos del Suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano.

Ningún desarrollo se podrá llevar a cabo, sin que previamente se obtenga la licencia, permiso o autorización correspondiente, y se cumplan los requisitos que establece la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios vigente, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 4.

Los proyectos de fraccionamientos habitacionales o desarrollos en condominio, de acuerdo a la zona de densidad habitacional donde se ubiquen podrán incluir secciones para dos o más tipos diferentes de lotificación, siempre y que la suma de población del proyecto calculada sobre el área total del predio no rebase la densidad habitacional máxima establecida por el Plan Director de Desarrollo

Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio para la zona de su localización.

En dichas secciones no deberán incluirse lotes con dimensiones menores a las mínimas de frente y superficie señaladas en el Título II de este Reglamento.

Artículo 5.

En el supuesto de que un predio no pudiera ser utilizado en el total de su extensión para un desarrollo como se describe en el artículo anterior, a efecto de no rebasar la densidad habitacional establecida, la autorización del fraccionamiento o desarrollo en condominio señalará los usos permitidos para la superficie no ocupada del predio.

Para este tipo de proyectos, el porcentaje de área de donación y las cargas fiscales se aplicarán sobre el total del predio escriturado.

Artículo 6.

Los supuestos y casos particulares que no estén previstos en este Reglamento, serán resueltos por el Ayuntamiento.

Artículo 7.

Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y los organismos operadores en relación a:

- I. Diseño Urbano;
- II. Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado;
- III. Mobiliario Urbano;
- IV. Equipamiento Urbano;
- V. Electrificación, Alumbrado Público; y
- VI. Vialidades;
- VII. Pavimentación;

Artículo 8.

Las normas de diseño urbano que fije la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, regularán el proyecto de distribución de lotes, viviendas, departamentos o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo horizontal y vertical de vialidades y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, la señalización y el mobiliario urbano.

Dichas normas técnicas deberán observar lo dispuesto por los señalamientos mínimos establecidos en este reglamento.

Artículo 9.

Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y las normas de pavimentación que dicte la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Vialidad Regional: La destinada al tránsito de vehículos de una velocidad a más de 80 km/h , con una afluencia principal vehicular de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para dar acceso, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10.00 metros cada una para dar acceso y servicio a lotes colindantes;
- II. Vialidad Primaria: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 80 km/h , para comunicar zonas o sectores de la ciudad con mayor fluidez, con afluencia principal vehicular recibida de las calles secundarias y colectoras, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con dos cuerpos de circulación cuyos arroyos no serán en ningún caso menor de 10.00 metros cada uno, y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio, o el programa sectorial de vialidad;
- III. Vialidad Secundaria: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad menor a 60 km/h y mayor a 40 km/hr, para procurar una mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida de las calles colectoras, y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con dos arroyos de circulación cuyo ancho no será en ningún caso menor de 9.00 metros cada uno y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, o el Programa Sectorial de Vialidad.
- IV. Vialidad Colectora: La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará entre 20 y 40 km/h , recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su sección transversal mínima de paramento a paramento se señalará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate;
- V. Vialidad Local: La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 km/h , su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su sección transversal mínima de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate. Cuando necesariamente una vialidad local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 16.60 metros como mínimo; y

- VI.** Andador: La destinada a la circulación de peatones, con restricción a la circulación vehicular, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6.00 metros de paramento a paramento.

Artículo 10.

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, debiendo considerarse en promedio cuando sea factible la separación entre vialidades de la misma clasificación conforme a las siguientes distancias:

- I.** Vialidad primaria 720.00 m ;
- II.** Vialidad secundaria 360.00 m ; y
- III.** Vialidad colectora 180.00 m .

En todo caso, con fundamento en los lineamientos del Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá establecer para las vialidades colectoras y locales una sección de paramento a paramento mayor a la mínima establecida para el tipo de desarrollo de que se trate.

Artículo 11.

Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un desarrollo, se deberá proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. En los lotes colindantes con las vialidades primarias y secundarias, así como con las vialidades laterales de una vialidad regional no se autorizarán usos de tipo habitacional, o de educación, permitiéndose los usos comerciales y de servicios.

Se requerirá un estudio especial aprobado por la dependencia competente, misma que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento cuando exista un entronque con una carretera o arteria de alta velocidad, río o arroyo.

Artículo 12.

Las normas que fije el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Municipal de Valle de Santiago, Guanajuato, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento, tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

Artículo 13.

Cuando en los fraccionamientos de tipo campestre, agropecuarios y habitacionales en localidades rurales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de que no cuenta con un lugar adecuado para la descarga, el organismo operador solo podrá autorizar la construcción de otro sistema de depósito o recepción de aguas residuales, que respete los lineamientos señalados en la Ley Federal de Aguas , la Ley para la Protección y Preservación al Ambiente del Estado de Guanajuato, la Ley de Salud del Estado de Guanajuato.

La superficie de terreno en la que se construya dicho sistema receptor de aguas residuales, no se tomará como área para equipamiento urbano señalado por el artículo 62 fracción III de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 14.

La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, requerirá el visto bueno del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Municipal de Valle de Santiago, Guanajuato y la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al abastecimiento de agua potable, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, realizar el análisis físico-químico-biológicos del agua para determinar su potabilidad.

Artículo 15.

Las normas y procedimientos que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo y construcción de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica atendiendo la densidad de carga y tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como, para el suministro de los servicios y sistemas que sean necesarios de acuerdo al tipo de desarrollo.

Artículo 16.

Las normas que fije la Dirección de Servicios Públicos Municipales regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de Alumbrado Público y los tipos de lámparas y accesorios.

Artículo 17.

Las normas de pavimentación que fije la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales regularán el proyecto de construcción del desarrollo, en cuanto a las características de las vialidades, diseño y especificaciones de pavimentos, guarniciones, banquetas y andadores considerando que en todos los casos, las dimensiones de anchos de las áreas pavimentadas y banquetas no podrán ser menores a las vialidades existentes alrededor del predio a fraccionar, para dar continuidad vial.

Artículo 18.

La factibilidad de servicio que expida el organismo operador respectivo, deberá atender los requerimientos de acuerdo al tipo de desarrollo, densidad de población, flujo vehicular y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación, deberá garantizar suficientemente el adecuado suministro de los servicios públicos.

Artículo 19.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa a de un profesional, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como Director Responsable de Obra en el municipio donde se ubique el fraccionamiento o condominio de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato; para lo cual deberá expresar su consentimiento por escrito ante el Ayuntamiento.

CAPÍTULO II

De las Autoridades Competentes

Artículo 20.

Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 21.

Corresponde al Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato, las siguientes atribuciones además de las señaladas en la Ley de Fraccionamiento para el Estado de Guanajuato y sus Municipios:

- I. Otorgar autorización de desarrollos en condominio que cuenten con más de veinticuatro unidades;
- II. Otorgar el Permiso de Venta de lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales de un desarrollo en condominio;
- III. Revocar, suspender o dejar sin efectos las Licencias, Autorizaciones y Permisos que otorgue, por las causas previstas en este Reglamento;
- IV. Recibir el informe que le presente la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales; y
- V. Las demás que las leyes y reglamentos de la materia le confieran.

Artículo 22.

Corresponde al Presidente Municipal, las siguientes atribuciones, además de las señaladas en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios:

- I. Otorgar el Permiso para desarrollos en condominio que cuenten hasta veinticuatro unidades como máximo;
- II. Revocar, suspender o dejar sin efectos las Licencias, Autorizaciones y Permisos que otorgue, por las causas previstas en este Reglamento;
- III. Coordinar a los organismos operadores para la aplicación conjunta de las disposiciones de este Reglamento, así como, de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- IV. Aplicar las sanciones y medidas de seguridad por violación a las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y de este Reglamento. Esta facultad es delegable a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales;

- V. Otorgar la autorización de relotificación de un fraccionamiento o desarrollos en condominio, esta facultad es delegable a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales; y
- VI. Las demás que las leyes y reglamentos de la materia le confieran.

Artículo 23.

Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, además de las señaladas en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, las siguientes funciones:

- I. Recibir y tramitar las solicitudes de división, relotificación fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como, los permisos de venta;
- II. Otorgar la aprobación de la traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- III. Dictaminar sobre el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos o desarrollos en condominio con lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio;
- IV. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas por las autoridades competentes;
- V. Llevar a cabo el análisis de los documentos relativos a la Licencia para la ejecución de obras de urbanización y de edificación, así como, en caso de ser procedente otorgar su autorización;
- VI. Verificar conjuntamente con los organismos operadores el avance de las obras de urbanización y servicios públicos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio regulados por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, para que cumplan con las especificaciones aprobados, así como emitir sus opiniones para que puedan modificarse;
- VII. Comunicar el monto de las garantías a la Tesorería Municipal ;
- VIII. Auxiliar al H. Ayuntamiento y al Presidente Municipal en los actos y actividades relacionados con el Desarrollo Urbano en el municipio;
- IX. Verificar la conclusión de las obras de urbanización y demás servicios públicos de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, con apoyo en los dictámenes emitidos por los Organismos Públicos, así como mediante la inspección física de las mismas;
- X. Otorgar el Permiso de División de un inmueble; y
- XI. Las demás que las leyes y los reglamentos de la materia le confieran.

TÍTULO II
De los Desarrollos

CAPÍTULO PRIMERO
De los Fraccionamientos

SECCIÓN PRIMERA
De los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 24.

Los fraccionamientos habitacionales, son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para vivienda y que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá autorizar en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población.

De acuerdo a su zona de ubicación del Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, los fraccionamientos habitacionales se considerarán como de habitación permanente o habitación temporal.

Los fraccionamientos de habitación permanente incluyen los tipos residenciales: Tipo A, Tipo B, Tipo C; de Interés Social o de Habitación Popular señalados por la fracción II Inciso A) del Artículo 19 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios.

Los fraccionamientos de habitación temporal incluyen los Tipos Campestre Residencial y Campestre Rústico señalados por la Fracción II Inciso B) del artículo 19 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios.

Artículo 25.

Los fraccionamientos de habitación permanente deberán contar con las siguientes obras de urbanización.

- I. Mínimas:
 - A). Vialidades (terracerías y guarniciones);
 - B). Red de Agua Potable con tomas domiciliarias;
 - C). Red de Alcantarillado con descargas domiciliarias; y
 - D). Sistema de Energía Eléctrica.
- II. Complementarias:
 - A). Pavimentación;
 - B). Banquetas; y
 - C). Alumbrado público.

Artículo 26.

En los fraccionamientos de habitación permanente se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 27.

Los fraccionamientos de habitación permanente Tipo A, deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación:

Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 12 metros , ni una superficie menor a 300 metros cuadrados

Artículo 28.

Los fraccionamientos de habitación permanente Tipo B, deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor a 10 metros , ni una superficie menor de 200 metros cuadrados .

Artículo 29.

Los fraccionamientos de habitación permanente tipo C, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros , ni una superficie menor de 170 metros cuadrados .

Artículo 30.

Los fraccionamientos de habitación permanente de Interés Social o de Habitación Popular, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros , ni una superficie menor de 105 metros cuadrados ;

Artículo 31.

En los fraccionamientos de habitación permanente residencial Tipo A, Tipo B, Tipo C, de Interés Social o de Habitación Popular o, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Vialidades: Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de 10.00 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.50 metros en ambos paramentos con 30 cm . de franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 14.10 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos, con 60 centímetros de franja jardinada.

Se deberán de considerar las rampas y medios de apoyo para las personas discapacitadas.

- II. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas.
- III. Mobiliario Urbano, arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin.
- IV. Placas de nomenclatura en el cruce de las calles y avenidas conforme lo establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 32.

En los fraccionamientos de habitación permanente, donde se pretenda promover la construcción de conjuntos habitacionales con viviendas tipo Dúplex o Triplex solo podrán ser autorizados en las zonas marcadas por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano de densidad habitacional en el rango de 150 a 300 HAB/HA o HC; y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación:

Tipo A: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros , ni una superficie menor de 300 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda Triplex.

Tipo B: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros , ni una superficie menor de 250 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda Triplex.

Tipo C: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 150 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda Duplex.

Tipo Interés Social o Habitación Popular: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 135 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda Duplex.

II. Vialidades:

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril par a estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.50 metros en ambos paramentos con 40 centímetros de franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 14.10 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros .

Artículo 33.

Las construcciones Duplex y Triplex se consideraran como condominios habitacionales horizontales para los efectos de este reglamento, si cada uno de los módulos cuenta con cimentación propia.

Artículo 34.

Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de población señalada en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio.

Para los efectos de este Reglamento y a fin de determinar la densidad de población de proyecto se deberá considerar el siguiente número de habitantes por vivienda o departamento:

- I. 5.5 habitantes, tratándose de condominios habitacionales horizontales, verticales o vivienda unifamiliar que estén proyectadas para tres recamaras; o bien, dos recamaras y alcoba.
- II. 4.0 habitantes, tratándose de condominios habitacionales verticales, cuando cada departamento este proyectado para dos recamaras.

Artículo 35.

Los fraccionamientos de habitación permanente que se promuevan, colindantes o en una franja de influencia no mayor a 250 metros de una comunidad rural o una localidad que no se encuentre regulada por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros , ni una superficie menor de 360 metros cuadrados .

No se permitirá construcción en una franja de 3.00 colindante a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo de un 30 % de la superficie total del lote.

- II. Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos agropecuarios en los que se regule el impacto al suelo, agua y aire, provocado por fertilizantes, agroquímicos y desechos animales.
- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 12 % de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas.
- IV. Vialidad: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos, con arriate de 60 centímetros uno por lote.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 14.90 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3 metros y banquetas de 2 metros en ambos paramentos con área jardinada de 0.90 metros .

- V.** Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de esta modalidad deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
- A).** Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - B).** Fosa séptica por cada uno de los lotes y en caso de que la localidad cuente con sistema de alcantarillado la red de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
 - C).** Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico;
 - D).** Alumbrado Público;
 - E).** Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;
 - F).** La pavimentación será determinada por la Dirección , de conformidad con las características de las calles de la localidad, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la localidad; y
 - G).** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Artículo 36.

El Ayuntamiento podrá considerar a los fraccionamientos promovidos por asociaciones civiles o grupos de colonos legalmente constituidos y cuyo objeto social sea la construcción de vivienda para personas de ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo regional, como de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura.

Artículo 37.

Los integrantes de asociaciones civiles o grupos de colonos que se encuentren bajo los supuestos del artículo 32 de este Reglamento solo podrán habitar los lotes del fraccionamiento hasta que se concluyan las obras de urbanización mínimas.

Artículo 38.

Los fraccionamientos de habitación permanente autorizados en la modalidad de urbanización progresiva, promovidos por una asociación civil integrada al fideicomiso municipal de vivienda se sujetarán a los lineamientos de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y este Reglamento, y podrán gozar del beneficio exclusivo de poder ocupar el lote, sin contar con las obras mínimas de urbanización cuando sus integrantes acrediten las siguientes condiciones:

- I.** No percibir ingresos mayores a 2.5 veces el salario mínimo;
- II.** No contar con una vivienda propia;

- III. Trabajar y en su caso residir en la zona; y
- IV. Ser jefe de familia o en su caso acreditar que tiene dependientes económicos.

En esta modalidad de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, deberán quedar concluidas en el plazo que le fije la licencia para ejecutar las obras de urbanización respectiva, y las obras de urbanización complementarias deberán ser realizadas en un plazo posterior de tres años como máximo para lo cual, la asociación deberá tramitar la licencia para ejecutar las obras de urbanización adicional.

Artículo 39.

Los fraccionamientos de habitación temporal de tipo Campestre, deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano de control de la contaminación y sanitarias, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas, de servicios e industriales.

Artículo 40.

Los fraccionamientos de habitación temporal Campestre Residencial, solo podrán ubicarse en las áreas señaladas como de fomento ecológico por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano deberá ubicarse fuera del límite del centro de población y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros , ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados .

No se permitirá construcción con materiales perdurables en una franja de 6.00 metros colindante a la vía pública y solo se autorizara la construcción como máximo en el 50% de la superficie del lote.

- II. Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y huertos familiares, se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas;

- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al municipio el 5 % de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas.

- IV. Vialidad: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , cuneta para la conducción de agua pluvial de 60 centímetros y banquetas de 1.50 metros en ambos paramentos;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y espacio para circulación peatonal de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros .

- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento campestre que sea aprobado deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
- A. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - B. Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
 - C. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
 - D. Alumbrado publico;
 - E. La pavimentación será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural mas próxima; y
 - F. Mobiliario urbano.

Artículo 41.

Los fraccionamientos de habitación temporal Campestre Rústico, solo podrán realizarse en las áreas señaladas como de fomento ecológico deberán ubicarse fuera del límite de centro de población, sus lotes serán destinados para uso habitacional no permanente, y cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros , ni una superficie menor de 2500 metros cuadrados .

No se permitirá la construcción con materiales perdurables en una franja de 6 metros colindante a la vía publica, la cual deberá de reforestarse con árboles frutales y solo se autorizara la construcción como máximo en el 50% de la superficie del lote.
- II. Usos Destinados del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la generación de ecosistemas, así como usos agropecuarios en los que se fomente la productividad artesanal, frutícola o piscícola.
- III. Donaciones: el desarrollador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas.
- IV. Vialidad: Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de uno y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial, así como banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos.

- V.** Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
- A).** Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias.
 - B).** Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residual.
 - C).** Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico.
 - D).** Alumbrado Público; y
 - E).** La pavimentación será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, con base en el estudio de mecánica de suelo y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento la comunidad urbana o rural más próxima.

SECCIÓN SEGUNDA
De los Fraccionamientos Comerciales
y de Servicios

Artículo 42.

Los fraccionamientos de uso comercial deberán ser ubicados dentro de la zona urbana o dentro de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo; de almacenamiento y otros usos que no impliquen un proceso de transformación, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I.** Lotificación: Sus lotes no podrán tener una frente menor de 8 metros ni una superficie menor de 240 metros cuadrados .
- II.** Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje.
- III.** Donaciones: El desarrollador deberá donar al municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.
- IV.** Vialidad: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento, incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con arriates de 0.6 centímetros uno por lote.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.00 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50

metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2 metros en ambos paramentos con arriates de 60 centímetros uno por lote.

- V. Obras de Urbanización: Consistentes en guarnición, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación y alumbrado público.
- A). Servicio sanitario y de recolección de basura, e hidrantes contra incendios.
- B). Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en las calles y lugares destinados a este fin, y
- C). Placas de nomenclatura de las calles.

Artículo 43.

En los fraccionamientos comerciales solo se permitirá la relotificación de los lotes, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la notificación correspondiente a los diversos giros comerciales aprobados.

SECCIÓN TERCERA

De los Fraccionamientos Industriales

Artículo 44.

Los fraccionamientos Industriales; Son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá autorizar en las áreas previstas por los Planes de Director de Desarrollo Urbano o Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Municipal o de centro de población.

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos industriales se podrán autorizar para uso de la industria alimentaria, agroindustrial, productos para la construcción, electrónica, textil, petroquímica, etc.

Artículo 45.

Los fraccionamientos Industriales cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Medio Ambiente y por la Ley de Protección y Preservación al Ambiente del Estado de Guanajuato, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o desperdicios contaminantes.

Artículo 46.

Para efectos del artículo 19 fracción II Inciso C de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en este Reglamento se entenderá por:

- I. Industria Ligera: La que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero con capacidad de hasta cuatro toneladas.
- II. Industria Mediana: La que elabore productos con peso comprendido entre mas de tres y hasta veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones medianas y que requieran transporte carretero con capacidad mas de cuatro y hasta ocho toneladas.
- III. Industria Pesada: La que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de 25 toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y carretero con capacidad mayor a ocho toneladas.

Artículo 47.

Los fraccionamientos industriales que se prevean para la construcción de instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango de nivel medio permitido de impacto ambiental deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa Estatal de Desarrollo Urbano, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por los organismos de ecología y protección civil del ámbito federal y estatal.

Artículo 48.

Los fraccionamientos industriales que se prevean para la construcción de instalaciones fabriles y plantas de almacenamiento donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango inferior de los niveles permitidos de impacto ambiental deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por los organismos de ecología y protección civil del ámbito municipal.

Artículo 49.

Los fraccionamientos industriales destinados para la Industria Ligera deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una frente menor de 30 metros , ni una superficie menor de 1500 metros cuadrados . Se permitirá la construcción como máximo en el 75% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde. No se permitirá construcción en una franja de seis metros colindante a la vía pública.
- II. Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.
- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.

- IV.** Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad el cual deberá ser autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros con paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamientos de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 26.00 metros con paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros con carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros .

- V.** Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
- A.** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - B.** Sistema de Alcantarillado Separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitario, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga.
 - C.** Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
 - D.** Alumbrado publico;
 - E.** Ductos para redes telefónicas;
 - F.** Guarniciones y banquetas;
 - G.** Pavimento de calles que soporten tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.
 - H.** Hidrantes contra incendios;
 - I.** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
 - J.** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles y avenidas.

Artículo 50.

Los fraccionamientos industriales destinados para la Industria Media , deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: sus lotes no podrán tener una frente menor de 50 metros , ni una superficie menor de 3500 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde, no se permitirá construcción en una franja de 12.00 metros colindantes a la vía pública.

- II. Uso y Destino del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizara la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.

- IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales,

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 23.60 metros de paramento mínima de 23.60 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamientos de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 33.00 metros de paramento a paramento, incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros .

- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- A. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias.
- B. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga
- C. Planta general de tratamiento de aguas residuales.
- D. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial.
- E. Alumbrado público.
- F. Ductos para redes telefónicas.

- G. Guarniciones y banquetas.
- H. Pavimento que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, aprobado por la dirección.
- I. Hidrantes contra incendios.
- J. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- K. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y
- I. Caseta para Seguridad Pública.

Artículo 51.

Los fraccionamientos Industriales destinados para la industria pesada, deberán tener como mínimo; las siguientes características:

- I. Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 100 metros , ni una superficie menor de 10000 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde, deberá estar rodeada por área verde en todos sus colindantes y una franja de 12.00 metros de la vía publica.

- II. Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al municipio el 5 % de la superficie total debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.

- IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizada por la Dirección.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 23.60 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 33.60 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros .

- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- A. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias.
- B. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga.
- C. Planta general de tratamiento de aguas residuales.
- D. Subestación eléctrica y red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;
- E. Alumbrado público;
- F. Ductos para redes telefónicas;
- G. Guarniciones y banquetas;
- H. Pavimento que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos aprobado por la dirección;
- I. Sistema de prevención de riesgos e incendios;
- J. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- K. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y
- J. Caseta para seguridad pública.

SECCIÓN CUARTA

De los Fraccionamientos Agropecuarios

Artículo 52.

Los fraccionamientos de uso Agropecuario deberán estar ubicados fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para uso hortícola, frutícolas o actividades agropecuarias y deberán tener como mínimo; las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros , ni una superficie menor de 3,500 metros cuadrados ;

Se permitirá la construcción para habitación como máximo, en el 5% de la superficie del lote y el resto se aprovechara en actividades agropecuarias; no se permitirá subdivisión de predios.
- II. Usos y Destinos del Suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá hasta el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

- III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 5 % de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.
- IV. Vialidad: Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y cunetas de 60 centímetros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial, así como banquetas de 1.20 metros .
- V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - A. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - B. Fosa séptica por cada uno de los lotes;
 - C. Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico; y
 - D. Secciones de calle con terracería revestida que permita el tránsito de vehículos en todo tiempo, con cunetas en ambos lados de la misma, para el desalojo de agua pluvial;

SECCIÓN QUINTA

De los Fraccionamientos Turísticos

Artículo 53

Los fraccionamientos de servicios de tipo turístico recreativo deportivo son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que se fomenten la actividad turística, recreativo, deportivo y donde en forma complementaria a las mismas se promueva el uso o disfrute de viviendas de ocupación eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

Los fraccionamientos turísticos recreativos podrán ser ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a preservación ecológica y deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación.

La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de dos niveles como máximo.
- II. Usos y Destinos del Suelo: Su aprovechamiento predominante será para los desarrollos de las actividades turísticas recreativos o deportivos así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento.

III. Donaciones: El desarrollador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas.

IV. Vialidad: El área necesaria para el adecuado desplazamiento peatonal o vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada una de las viviendas.

Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especifique la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales en la autorización respectiva para este tipo de desarrollo, además del número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 1.05 por cada una.

Los andadores peatonales que sirvan de enlace entre las construcciones y viviendas y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 2.00 metros de ancho, como mínimo; los andadores peatonales que sirvan de enlace entre construcciones y viviendas y que no estén rodeados de área verde tendrán una sección de 6.00 metros de ancho.

V. Obras de Urbanización: En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberá cumplir con las obras de infraestructura mínimas señaladas en el artículo 25 Fracción I de este Reglamento, conforme a su zona de ubicación.

VI. Obras complementarias: Se deberán circundar por medio de una barda o reja y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a este fin.

CAPÍTULO SEGUNDO

De los Desarrollos en Condominio

Artículo 54.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. Condominio Horizontal: A la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre el, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

II. Condominio Vertical: A la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general y en donde exista un elemento común de propiedad indivisible;

III. Condominio Mixto: A la combinación de las dos modalidades anteriores;

IV. Unidad de propiedad exclusiva: A la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen en propiedad en condominio, y

- V. Reglamento del Condominio: Al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condominios, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

Artículo 55.

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute:

- I. Cuando los diferentes departamento, viviendas, casas locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;
- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; o
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o a terminadas siempre y cuando se cumpla con los requerimientos de este Reglamento.

Artículo 56.

Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble el condominio podrá ser: habitacional, comercial, de servicios, turístico, industrial, y de usos mixtos compatibles.

Artículo 57.

Podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

El desarrollador deberá declarar su voluntad de constituirlo en Escritura Pública y deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos señalados en el Código Civil vigente en el Estado.

Artículo 58. Los desarrollos en condominio de uso habitacional conforme al número de viviendas que lo integren deberán contar con los espacios destinados a área verde acondicionadas con pasto y árboles; espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas y el mobiliario urbano indispensable y de equipamiento urbano en base alas normas de dotación de equipamiento urbano mínima y de acuerdo a lo siguiente:

- I. De 1 a 100 viviendas deberán contar con áreas verdes a razón de 10.50 metros cuadrados por vivienda, concentradas en una sola superficie;
- II. De 101 a 200 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 15.40 metros cuadrados por vivienda de los cuales se destinarán 14.30 metros cuadrados para áreas verdes y 1.10 metros cuadrados para espacios libres distribuidas ambas en dos superficies como máximo;
- III. De 201 viviendas en adelante, deberán de dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y de equipamiento urbano, necesarios de acuerdo a la siguiente tabla:

Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos deberán considerarse como áreas comunes dentro del régimen de propiedad en condominio.

Las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán ubicarse fuera del espacio físico del régimen del condominio deberán escriturarse a favor del Municipio.

Vivienda (Cantidad)	Total (m ² /Vivienda)	Área Verde y Espacios Abiertos (m ² /Vivienda)	Equipamiento Urbano (m ² /Vivienda)
25 A 100	10.50	4.50	6.00
101 A 200	16.52	9.00	7.52
201 A 300	24.43	15.40	9.03
301 A 400	25.94	15.40	10.54
401 A 500	37.29	15.40	21.89
501 A 600	40.00	15.40	24.60
601 A 700	40.14	15.40	24.74
701 A 800	42.68	15.40	27.28
801 A 900	43.77	15.40	28.37
901 A 1200	44.00	15.40	28.64
1201 A 1700	45.14	15.40	29.74
1701 A 1800	45.30	15.40	29.90

Artículo 59.

Las áreas de uso común de los condominios habitacionales deberán de estar acondicionadas en función del uso que se les pretende dar, mismo que deberá estar definido en el diseño urbano del conjunto y en la escritura constitutiva del régimen, así como en el reglamento interno del mismo.

Artículo 60.

Los condominios habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I. Los accesos deberán constituirse mediante un espacio de enlace entre la vía pública y el condominio, en el cual se ubicara una caseta de control; y

- II. Deberán circundarse por medio de barda o reja.

Artículo 61.

Los condominios habitacionales horizontales y verticales, tendrán las siguientes características de diseño:

- I. Las calles internas deberán tener una sección mínima de 10 metros que incluya superficie de rodamiento y banquetas;
- II. Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos, que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ese objeto; el proyecto de estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- III. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.05 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón.

La distancia libre entre los cajones de estacionamiento necesaria para maniobras y circulación deberá ser de 6.00 metros como mínimo; y

- IV. Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública, para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos del municipio.

Artículo 62.

En los desarrollos en condominio habitacional los senderos peatonales que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes, deberán de estar constituidos por una franja pavimentada de 1.20 metros de ancho, como mínimo.

Artículo 63.

Los adquirentes de viviendas o departamentos en los desarrollos en condominio, solo podrán habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanizaciones mínimas y complementarias.

Artículo 64.

Para efectos de este Reglamento se entenderá por desarrollo en condominio de tipo comercial el conjunto de locales, establecimiento, o áreas comerciales construidos en forma horizontal, vertical, o mixta, tales como:

- I. Los locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- II. Aquellos cuyos locales serán destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Aquellos cuyos locales serán destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales;
- IV. Las plazas o tianguis de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público; y

- V. Los mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público.

Artículo 65.

Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este Reglamento, podrán desarrollarse condominios comerciales en áreas colindantes con vialidades primarias o en las zonas señaladas para uso comercial y servicios en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano.

Artículo 66.

Los desarrollos en condominio tipo comercial deberán contar con:

- I. Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de que las que señale el reglamento de construcción correspondiente;
- II. Zonas de carga y descarga y de maniobras;
- III. Áreas privativas;
- IV. Áreas de uso común;
- V. Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles, de acuerdo con lo indicado en el artículo 67 de este Reglamento;
- VI. Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección mínima de 10.00 metros ;
- VII. Servicios sanitarios públicos;
- VIII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- IX. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Artículo 67.

Los desarrollos en condominio de tipo comerciales deberán contar con cajones de estacionamiento en la siguiente proporción:

- I. Un cajón por cada 150 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- II. Un cajón por cada 30.00 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales;
- IV. Un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de plaza tratándose de tianguis o plaza de propiedad particular concesionadas para la prestación del servicio público; y

- V.** Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados vendible tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público particular.

Los cajones de estacionamiento deberán tener como mínimo 2.30 metros por 5.00 metros en batería, y 2.30 metros por 5.50 metros en cordón.

La distancia entre los cajones necesaria para las maniobras, y circulación deberá de ser de 6 metros como mínimo.

Artículo 68.

En los desarrollos en condominio de tipo comercial no será necesario ceder áreas de donación ni áreas para equipamiento urbano.

Artículo 69.

Los desarrollos en condominio de tipo de servicios, y turísticos, se sujetarán a las condiciones de los desarrollos en condominio de tipo comercial y serán regulados de acuerdo al estudio específico que para tal efecto se presente para su validación ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Los desarrollos en condominio de tipo industrial se sujetarán a las condiciones de los fraccionamientos de este mismo tipo, de acuerdo al estudio específico que para tal efecto se presente para su validación ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales sujetándose las condiciones de propiedad a lo establecido por el Código Civil en lo relativo al régimen de propiedad en condominio.

Los desarrollos en condominio que mezclen uso habitacionales con usos comerciales, de servicios y turísticos se sujetarán a las condiciones de los desarrollos en condominio de tipo habitacional y comercial de acuerdo al estudio específico que para tal efecto se presente para su validación ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 70.

Para los trámites de fraccionamientos o desarrollos en condominios de origen ejidal se deberá dar debido cumplimiento con los requisitos y formalidades previstas por la Ley Agraria vigente, así como a la normatividad y la legislación urbana vigente en el Municipio, por lo cual, deberá anexarse a la solicitud, los expedientes debidamente integrados conforme a lo descrito por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, este reglamento, así como cumplir con los siguientes requisitos:

- A).** Exhibir acta de asamblea conforme al artículo 56 y las formalidades previstas para tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de la Ley Agraria ;
- B).** Plano general del ejido, elaborado por el Registro Agrario Nacional, delimitando las tierras del ejido;
- C).** Oficio de desincorporación del régimen ejidal expedido por las autoridades agrarias;
- D).** Solicitud de baja al registro agrario nacional y resolución de la misma. (título de propiedad);
- E).** Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- F).** Notificación de los derechos de tanto (familiares, ejidatarios, avecindados, núcleos de población) y de preferencia (Gobierno Federal, Estatal y Municipal);
- G).** Escrituras registradas del nuevo(s) adquiriente(s);
- H).** Poder con que se acredita la personalidad para solicitar en o a nombre del nuevo propietario;
- I).** En su caso, copia del acta constitutiva de la asociación o sociedad; y
- J).** Certificado de no adeudo del impuesto predial;

TÍTULO III De las Autorizaciones

CAPÍTULO PRIMERO De los Requisitos Previos

Artículo 71.

La Constancia de Compatibilidad Urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas y declaratorias de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos.

Artículo 72.

Los objetivos de las Constancias de Compatibilidad Urbanística son:

- I.** Dar seguridad jurídica con respecto al uso o destino de áreas y predios, identificándolos dentro de su contexto urbano; en apego a lo señalado en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano;
- II.** Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio de disponen la legislación, Plan Director de Desarrollo Urbano o Programas o Declaratorias de Desarrollo Urbano aplicables; y
- III.** Prever la dotación suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Artículo 73.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, expedirá las Constancias de Compatibilidad Urbanística, respecto de todas las transmisiones de propiedad; obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en su jurisdicción.

Artículo 74.

La Constancia de Compatibilidad Urbanística contendrá y proporcionará:

- I.** La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas y Declaratorias de Desarrollo Urbano aplicables;

- II. El señalamiento de las políticas de aprovechamiento del predio, así como el periodo para su desarrollo de acuerdo a la factibilidad de dotación de servicios y de infraestructura;
- III. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de desarrollo;
- IV. La identificación del predio dentro del sistema geográfico de información así como su identificación catastral; y
- V. La fundamentación jurídica en base a la cual se emite la constancia, así como la vigencia de la misma.

Artículo 75.

La vigencia de las constancias de compatibilidad urbanística será de un año.

En el caso de que se modifique el Plan Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, se deberá dar debido cumplimiento con el procedimiento señalado en la legislación urbana para tal efecto; por lo que, las constancias emitidas en base al documento anterior quedarán sin vigencia, debiendo el interesado solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales la expedición de una nueva constancia.

Artículo 76.

La Constancia de Compatibilidad Urbanística, no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 77.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá expedir informes de compatibilidad urbanística a la persona física o moral que lo solicite, sin que esta acredite la propiedad o posesión del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano del Municipio respectivo.

Dichos informes no tendrán validez legal para realizar trámites de fraccionamientos, desarrollo en condominio, división y relotificación de áreas y predios, así como de licencias de construcción u otras análogas.

Artículo 78.

El estado de compatibilidad urbanística que presente el solicitante, podrá servir como base a la autoridad municipal para determinar la conveniencia de realizar modificaciones al Plan Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales o Programa de Desarrollo Urbano.

Artículo 79.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con la correspondiente constancia de compatibilidad urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Artículo 80.

El expediente que se anexará a la solicitud de autorización del fraccionamiento o desarrollo en condominio para la fase de aprobación de traza deberá estar integrado con los siguientes documentos:

I. Requisitos previos:

- A. Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo;
- B. Constancia de Compatibilidad Urbanística;
- C. Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica expedidos por los organismos operadores correspondientes;
- D. Comprobación de la notificación a las autoridades estatales y municipales, para que se ejerza el derecho de preferencia; y
- E. Certificado de libertad de gravámenes por un periodo de 20 años actualizado, o en su caso, documento certificado ante Notario Público que acredite que el tenedor del gravamen esta de acuerdo en el trámite del desarrollo.
- F. Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio.

II. Jurídicos:

- A. Copia de la Escritura Pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- B. Copia de la Escritura Constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;
- C. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- D. Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director Responsable de Obra, ante al Ayuntamiento respectivo; y
- E. Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera.

III. Técnicos.

- A. Plano de integración urbana indicando: Servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existente de una franja de 500 metros alrededor del predio y condicionantes generales señaladas por el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio;

- B.** Plano del levantamiento topográfico con curvas de nivel y cuadro de construcción, que incluya las calles circundadas y la infraestructura existente;
- C.** Plano de notificación totalmente acotado; y
- D.** Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios.
- E.** En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes deberá incluir plano de zonificación, que señale, las áreas de uso común, privado y público, proyecto arquitectónico, tipo de las viviendas, locales o áreas, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 81.

En el proyecto de lotificación se deberá:

- I.** Respetar las condiciones señaladas en la Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, autorizada por el Ayuntamiento;
- II.** Determinar, con apego a las normas técnicas fijadas en este Reglamento y demás disposiciones legales, las características del proyecto; y
- III.** Tratándose de desarrollos en condominio, adjuntar el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo, que incluya las áreas de uso común, público y privado.

Artículo 82.

El expediente que se anexará a la solicitud de Licencia de Urbanización del Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio, en su caso, deberá estar integrado con los siguientes documentos

- I.** Requisitos previos.
 - A.** Constancia de autorización de la traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio;
 - B.** Acreditación del Director Responsable de la Obra ;
 - C.** Memoria descriptiva y cálculo de los proyectos de redes de agua potable, drenaje y alcantarillado;
 - D.** Presupuesto total y calendario de las obras de urbanización. En caso de estar seccionado, especificar claramente.
- II.** Jurídicos.
 - A.** Comprobante de pago o convenio por concepto de derechos de conexión y dotación de agua potable drenaje y alcantarillado con el organismo operador del servicio;

- B.** Comprobante de pago por concepto de cargas fiscales correspondientes o convenio con la Tesorería Municipal ;
- C.** Escriturar el área de donación.
- III.** Técnicos.
 - A.** Proyecto de la red de agua potable autorizado por el organismo operador;
 - B.** Proyecto de la red de drenaje y alcantarillado autorizado por el organismo operador;
 - C.** Proyecto de la red de energía eléctrica, y de alumbrado público, autorizados por los organismos operadores correspondientes;
 - D.** Proyectos de urbanización autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales;
 - E.** Cinco copias del plano de lotificación con la traza aprobada, especificando las secciones del fraccionamiento y delimitando claramente la sección a desarrollar;
 - F.** Plano de ejes viales, indicando ángulos, distancias entre cruceros, así como todas aquellas referencias a los puntos del polígono del predio que sirvan para el trazo del fraccionamiento.

Artículo 83.

El expediente que se anexará a la solicitud de Permiso de Venta del fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I.** Requisitos previos:
 - A.** Constancia de avance de obras, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.
 - B.** Acuerdo previo del Ayuntamiento sobre la modalidad de garantía a otorgar por obras faltantes de ejecutar.
- II.** Jurídicos
 - A.** Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un periodo de 20 años anteriores a la fecha de la solicitud;
 - B.** Copia Certificada de la escritura del área de donación y de las vialidades en el caso de fraccionamientos y de equipamiento urbano en desarrollos en condominio;
 - C.** Escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio, tratándose de desarrollo en condominio;

- D. Recibo de pago de los derechos correspondientes o convenio con la Tesorería Municipal.
 - E. Convenio de garantía para la ejecución de las obras faltantes;
 - F. Certificación correspondiente, en el caso de que las obras se encuentren concluidas.
- III. Técnicos:
- A. Plano de lotificación, con las medidas físicas de cada uno de los lotes que integran el desarrollo delimitando claramente la sección solicitada en su caso;

Artículo 84.

Cuando por lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano en el Municipio, se requerirán vialidades con una sección superior a 30 metros , el Ayuntamiento podrá aceptar como parte del área de donación hasta el 50% de la superficie de la vialidad, siempre que el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, determine en zonas de restricción federal.

Artículo 85.

Las áreas de donación deberán ser de superficies adecuadas para ser consideradas útiles para la construcción del equipamiento necesario en el desarrollo, debiendo ubicarse en el número mínimo de áreas separadas y de preferencia en una sola área, además de cumplir lo estipulado en el artículo 72 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 86.

Las áreas para equipamiento urbano de conformidad con lo establecido en el Artículo 73 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, podrán permutarse por terrenos ubicados fuera de los fraccionamientos en los siguientes casos:

- I. En fraccionamientos derivados de una acción de regularización en donde ya no existe terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas de equipamiento urbano;
- II. En fraccionamientos en donde ya no exista la necesidad de áreas para equipamiento urbano por estar satisfechas las necesidades de la zona, o que previa opinión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales no sea necesaria misma que será avalada por el Ayuntamiento; y
- III. En su caso, una parte del área que corresponda será destinada para complementar o constituir el equipamiento urbano de la zona y el resto ubicarla fuera del fraccionamiento.

Estos terrenos se destinarán exclusivamente para la construcción del equipamiento urbano que se requiera en algún otro lugar de la población con déficit de equipamiento urbano.

CAPÍTULO TERCERO
De las Autorizaciones de Divisiones
Lotificaciones y Relotificaciones

Artículo 87.

Para la autorización de divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión se deberá cumplir las siguientes condiciones de acuerdo a su localización:

- I.** Los predios rústicos, ubicados fuera de las áreas urbanas y áreas de crecimiento urbano consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano autorizados, siempre y que:
 - A.** Las superficies resultantes no sea menores a una hectárea, excepto la fracción de ajuste; y
 - B.** El uso de las fracciones por parte de los beneficiarios o adquirentes sea idéntico al del predio original.
- II.** Los predios rústicos o urbanos ubicados en las áreas de crecimiento urbano consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano autorizados, siempre y que:
 - A.** Las superficies resultantes no sean menores al lote tipo del desarrollo factible de ser autorizado en la zona de su ubicación de acuerdo a los lineamientos del Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio; y
 - B.** La utilización de las fracciones que no presenten impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por la Constancia de la Compatibilidad Urbanística ,
- III.** Los predios ubicados dentro de la zona establecida como área urbana, siempre y que:
 - A.** El predio no forme parte de un fraccionamiento autorizado en los términos de la legislación vigente o de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.
 - B.** Las superficies resultantes de acuerdo a su propuesta de uso no sean menores en frente y superficie a las dimensiones mínimas señaladas para el tipo de desarrollo compatible con la zona de su ubicación; y
 - C.** La utilización de las fracciones resultantes sea compatible a los usos señalados por la Constancia de Compatibilidad Urbanística.

Artículo 88.

El expediente que se anexará a la solicitud de Autorización de División de un predio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I.** Requisitos previos.
 - A.** Constancia de Compatibilidad Urbanística.

- B.** Constancia de Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes.
- C.** Solicitud del trámite.
- II.** Jurídicos.
 - A.** Copia de las Escrituras de Propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - B.** Copia de la Escrita Constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;
 - C.** Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente, para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
 - D.** Certificado de Libertad de Gravámenes que comprenda un periodo de 20 años actualizado;
 - E.** Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio;
 - F.** Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera.
- III.** Técnicos.
 - A.** Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente, y el proyecto de división de la propiedad, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos.
 - B.** Plano de localización indicando camino, calles existentes del poblado o de la ciudad.

Artículo 89. En el caso de que para una división se requiera de complementar las obra de urbanización, existentes para dar los servicios públicos a los lotes o fracciones resultantes el expediente relativo para el otorgamiento de la autorización se integrará con los documentos señalados en el artículo 82 de este reglamento, adicionando los convenios respectivos con los organismos operadores para su realización.

Artículo 90.

Las relotificaciones de acuerdo a la localización del fraccionamiento y para su autorización deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- I.** Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;
- II.** Que no se rebase la densidad de población señalada en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio;

- III. Que en los fraccionamientos de tipo habitacional permanente, los lotes no resulten de dimensiones menores en su frente y superficie a las señaladas para el tipo de fraccionamiento de la zona de su ubicación; y
- IV. Que los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

Artículo 91.

El expediente que se anexará a la solicitud de relotificación de un predio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I. Autorizaciones previas:
 - A. Contar con su respectivo Permiso de Venta otorgado por el Ayuntamiento y constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - B. Constancia de Compatibilidad Urbanística;
 - C. Constancia de Factibilidad Servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes.
- II. Jurídicos.
 - A. Copia de la Escritura Pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - B. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de personal moral;
 - C. Documento que acredite la personalidad del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
 - D. Certificado de Libertad de Gravámenes que comprenda un periodo de 20 años actualizado;
 - E. Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio;
 - F. Constancia de apego y deslinde judicial, en caso de que se requiera;
- III. Técnicos.
 - A. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;
 - B. Plano del proyecto de relotificación;
 - C. Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director Responsable de Obra, ante el Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato;

CAPÍTULO CUARTO

Del Procedimiento para la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollo en Condominio

Artículo 92.

La autorización de fraccionamientos y desarrollo en condominio, se tramitará conforme a las siguientes fases:

- I. Aprobación de la Traza ;
- II. Licencia Urbanización.
- III. Permiso de venta;
- IV. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- V. En el caso de desarrollos en condominio Licencia de Edificación.
- VI. Entrega-recepción del fraccionamiento en fase de operación; y
- VII. Entrega-recepción final del fraccionamiento.

Artículo 93.

El desarrollador solicitará se de inicio al trámite de la autorización del fraccionamiento, o desarrollo en condominio en los términos que señala el artículo 43 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; la solicitud deberá presentarse por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en este Reglamento a fin de que se proceda a su revisión.

Artículo 94.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el artículo anterior. La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales dispondrá de los plazos señalados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y en este Reglamento para analizar el expediente de la solicitud de acuerdo a las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio, Reglamento de Usos y Destino del Suelo, normas y criterios de diseño urbano y otras disposiciones legales aplicables y procederá dentro de este mismo plazo a comunicar al solicitante el dictamen correspondiente.

De resultar procedente el análisis del expediente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales dictaminará con respecto a la solicitud presentada se comunicará a la Tesorería Municipal los datos necesarios para el cobro de los derechos correspondientes, y a su vez acreditado el pago, se elaborará el oficio de aprobación del proyecto de traza, mismo que remitirá al interesado, en un plazo no mayor de cinco días hábiles, señalándose las condiciones legales, técnicas y los plazos correspondientes, para continuar con el proceso de autorización.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales notificará al

interesado dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud para que subsane cualquier deficiencia, a efecto de que sea adecuadamente integrado el expediente y pueda reingresarlo, y continuar el trámite, si así procede.

Aprobado el proyecto de traza, el desarrollador, dispondrá de un plazo máximo de ciento ochenta días naturales para presentar los proyectos técnicos de infraestructura del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Si el solicitante dentro del plazo señalado en el artículo 43 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios no continua con el trámite, se ordenará la cancelación del procedimiento y consecuentemente quedará sin efecto, salvo que por causas técnico-administrativas antes de su vencimiento solicite justificadamente una ampliación del mismo.

Artículo 95.

Una vez que ha sido autorizada la traza, el desarrollador, podrá solicitar la modificación del proyecto original, si esto conviene a sus intereses, siempre y cuando no afecte las características esenciales del proyecto del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

La solicitud para la autorización de la modificación de la Traza , deberá ser presentada por el interesado, por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, señalando las razones técnicas debidamente fundadas y anexando la propuesta de modificación para su análisis e integración del expediente.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales resolverá en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

Artículo 96.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales autorizará la modificación de traza de conformidad con lo que establece el artículo 20 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios vigente.

Artículo 97.

El desarrollador solicitará la autorización de la Licencia de Urbanización ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales en el plazo señalado en el artículo 44 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, anexando el expediente integrado de acuerdo en lo señalado en este reglamento a fin de que proceda su revisión.

En caso de que las obras de urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos los servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

La Licencia de Urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio podrá autorizarse de acuerdo en lo señalado en el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Cuando el fraccionamiento o desarrollos en condominio, o en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con la zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle que liga y por las obras de cabecera.

Artículo 98.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, conforme a los proyectos aprobados por los organismos operadores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, pavimentación y alumbrado público, así como, de acuerdo a lo que señala la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, las normas técnicas de diseño de infraestructura, y otros ordenamientos aplicables, en un plazo máximo de diez días hábiles contados a partir de haber recibido la solicitud emitirá el dictamen correspondiente sobre la aprobación o, señalará al desarrollador las observaciones para que las subsane.

De resultar procedente el análisis del expediente, La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales dictaminará con respecto a la solicitud presentada se hará del conocimiento del interesado y se comunicará a la Tesorería Municipal dentro del mismo plazo los datos necesarios para el pago de derechos e impuestos correspondientes, y a su vez acreditado el pago, se otorgará la autorización de la Licencia de Urbanización en la modalidad que la solicito, misma que emitirá al interesado en un plazo no mayor al indicado en el párrafo anterior, señalándole las condiciones técnicas y los plazos correspondientes, para continuar con el proceso de autorización.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente, no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales notificará al interesado para que en el mismo plazo que señala este artículo subsane cualquier deficiencia, a efecto de que sea adecuadamente integrado el expediente y pueda reingresarlo, y continuar el trámite, sí así procede.

Dicho plazo no excederá de treinta días hábiles posteriores a la notificación.

Sí el desarrollador no subsana o corrige la documentación o justifica las observaciones que le requiere la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, se ordenará el archivo de la solicitud.

Artículo 99.

Otorgada la Licencia de Urbanización, el desarrollador está obligado a iniciar las obras de urbanización en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización y respetar las especificaciones, etapas de urbanización y programas autorizados, a lo cual deberá dar aviso a las autoridades correspondientes con la finalidad de que habrán las bitácoras correspondientes para verificar las obras conforme a los proyectos autorizados, y dar seguimiento en forma periódica al avance de las mismas en los términos del artículo 47 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 100.

El plazo para la realización de las obras de urbanización se otorgará considerando el programa de obra, y la magnitud del desarrollo, no debiendo exceder de un

máximo de dos años posteriores a la fecha de expedición de la licencia respectiva, excepto los fraccionamientos de urbanización progresiva cuya vigencia será de cinco años.

Si concluido el plazo señalado en el presente artículo y en su caso la ampliación que señala el artículo 48 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, no se han terminado las obras de urbanización, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales notificará al Ayuntamiento dicha circunstancia, para los efectos conducentes, así como a la Tesorería Municipal para que solicite la ejecución de la fianza de garantía respectiva y una vez obtenido su importe se procederá a la terminación de las mismas.

Para tal efecto, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales requerirá al desarrollador a la celebración de un convenio, para que este por sí o por medio de terceros concluya con los recursos de la fianza las obras faltantes.

El desarrollador presentara ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, el presupuesto y programa de obra para su autorización.

En este supuesto la Tesorería Municipal fungirá como administrador de los recursos producto de la garantía, los cuales se liberarán contra las estimaciones de obra que previamente autorizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano Y Obras Públicas Municipales, se presenten para su cobro.

Una vez concluidas las obras, el Ayuntamiento o Consejo Municipal levantará la suspensión de la autorización de venta, el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción al municipio del fraccionamiento, del desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y este Reglamento.

Artículo 101.

Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el desarrollador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el desarrollador será responsable de su reparación; para ellos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo.

Sí vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales a cuenta del desarrollador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al desarrollador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

Artículo 102.

La Licencia de Urbanización no autoriza al desarrollador a llevar a cabo obras de edificación.

Artículo 103.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales a petición del interesado, podrá otorgar la suspensión temporal de la Licencia de Urbanización, siempre que a juicio de aquella estén las causas y circunstancias que lo justifiquen.

Artículo 104.

Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, y de urbanización y edificación tratándose de desarrollos en condominio, el desarrollador solicitará por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, se de trámite al Permiso de Venta de una sección o la totalidad del desarrollo para poder promover y enajenar los lotes, debiendo cumplir con lo que establece el artículo 49 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en este reglamento a fin de que proceda a su revisión.

Artículo 105.

Una vez recibida la solicitud la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales en base al avance de registro en la bitácora de obra y presupuesto de las mismas, determinará el monto de la garantía de las obras de urbanización faltantes y el tiempo de ejecución, considerando un incremento del 30% del valor de las obras faltantes; a excepción de los fraccionamientos considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva.

Artículo 106.

La garantía para la ejecución de las obras de urbanización faltantes, deberá otorgarse a favor de la Tesorería Municipal en el tiempo y forma que esta determine.

Artículo 107.

Una vez cumplido con todos los requisitos señalados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y en este Reglamento y otorgada la garantía, el Presidente Municipal someterá a consideración del Ayuntamiento el Permiso de Venta, siendo esta emitida en un plazo que no excederá de treinta días hábiles a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 108.

En el Permiso de Venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y se inscribirá a costa de éste, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Partido Judicial de Valle de Santiago, Guanajuato y se publicará por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el diario de mayor circulación del municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación.

Artículo 109.

El desarrollador, a la terminación de las obras de urbanización, podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y a los organismos operadores, la recepción de las obras y servicios, respectivamente.

Artículo 110.

Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales citará al desarrollador y a los organismos operadores a efecto de que se realice una inspección final del fraccionamiento o, en su caso, de las vialidades públicas del desarrollo en condominio.

Levantándose de dicha inspección final el acta correspondiente, en la que señalarán:

- I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;
- II. El estado físico de las obras de urbanización;
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

Los fraccionamientos podrán entregarse al Municipio por secciones siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas en su totalidad.

Artículo 111.

Los desperfectos que se presente en las obras de urbanización previas a la recepción, serán notificados por los organismos operadores al desarrollador para que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

Artículo 112.

El desarrollador una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, podrá solicitar la formalización de la entrega-recepción de los sistemas de infraestructura del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Artículo 113.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y los organismos operadores recibirán las obras de urbanización, los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, de un fraccionamiento habitacional urbano, para la conservación y operación de las redes del servicio de agua potable, drenaje, y alcantarillado, alumbrado público, vialidades y banquetas.

Las instalaciones internas de los desarrollos en condominio, estarán a cargo de la administración de los mismos, de acuerdo con su reglamento interno.

Artículo 114.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y los organismos operadores levantarán acta circunstanciada de la entrega-recepción de las obras de urbanización o equipamiento urbano, respectivamente.

Artículo 115.

El desarrollador deberá presentar las actas de recepción de los organismos operadores para la entrega-recepción al Municipio de las obras de urbanización o equipamiento urbano.

Artículo 116.

El trámite de un fraccionamiento concluirá con la aprobación de las actas de entrega-recepción a municipio, de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Artículo 117.

La Tesorería Municipal y las áreas administrativas de los organismos operadores solo podrán dar trámite a la liberación de garantía para la realización de las obras de urbanización, a su vez que se verifique su conclusión.

Artículo 118.

Para la recepción de las obras de urbanización además se deberá acreditar lo siguiente:

- I. Haber obtenido las autorizaciones del fraccionamiento o desarrollo en condominio, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.
- II. Haber concluido la totalidad de las obras de urbanización, de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.
- III. Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones.
- IV. Haber entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de alta y baja tensión de energía del fraccionamiento o desarrollo en condominio; y
- V. Haber entregado a satisfacción del organismo operador correspondiente, las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Las obras de urbanización y de servicios podrán entregarse por secciones, siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas.

Artículo 119.

En tanto no se lleve a cabo la entrega-recepción, el desarrollador será responsable de la operación de las obras de urbanización, su mantenimiento y pago de los servicios respectivos.

Artículo 120

Para efecto de garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, el desarrollador deberá otorgar la fianza suficiente a satisfacción del Ayuntamiento.

Artículo 121.

Previo al vencimiento de la fianza, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales llevará a cabo la inspección final para verificar el estado y el buen funcionamiento de las obras, para en su caso proceder a la cancelación de la misma.

CAPÍTULO QUINTO

Del Procedimiento para la autorización de Divisiones

Artículo 122.

La solicitud para la autorización de divisiones, deberá presentarse por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, anexando al expediente la documentación que se señala en este Reglamento a fin de que proceda a su revisión.

Artículo 123.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, procederá a analizar los aspectos técnicos y normas de plantación urbana.

En el caso de que los documentos del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales comunicará al interesado en un plazo no mayor de cinco días hábiles el motivo de su improcedencia, debiendo este corregir dentro de este plazo la deficiencia que se señale, a efecto de que sean adecuadamente integrados y pueda continuar con el trámite, si así procede, en caso contrario se archivará la solicitud.

Artículo 124.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales habiendo revisado el expediente elaborará el dictamen correspondiente de división, y en caso de ser procedente elaborará el proyecto de resolución en un plazo no mayor de siete días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente.

En la autorización respectiva del trámite, una vez que se haya hecho el pago de derechos e impuestos correspondientes se notificará y entregará al solicitante; misma que especificará el número de lotes aprobados, medidas, superficies, además de señalarle la obligación de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Partido Judicial de Valle de Santiago, Guanajuato, acompañada del plano respectivo,

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales deberá entregar la autorización, una vez que se haya cubierto el pago de derechos correspondientes.

Los lotes resultantes de la división deberán respetar el Uso de Suelo previsto en el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, asimismo de ninguna manera podrán aumentar la densidad que norme el Plan Director de Desarrollo Urbano o Programa de Desarrollo Urbano del municipio, ni podrán ser de dimensiones menores al lote mínimo autorizable para la zona de que se trate.

CAPÍTULO SEXTO

Del Procedimiento para la Autorización de las Relotificaciones

Artículo 125.

La solicitud para la autorización de relotificaciones, deberá presentarse por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales atendiendo a

las condiciones previstas en el artículo 17 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y siempre y cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio cuente con Permiso de Venta y el desarrollador decida variar las características de los lotes, por convenir sus intereses, anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en este reglamento, a fin de que proceda su revisión.

Artículo 126.

Cumplidos los requisitos que establece el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales procederá a analizar la solicitud, de conformidad a las disposiciones legales vigentes en la materia, al acuerdo de autorización del fraccionamiento, los aspectos técnicos y normas de planeación urbana correspondientes.

En caso de que los documentos del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales comunicará al interesado en un plazo no mayor de tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, debiendo este corregir la deficiencia que se señale en un plazo no mayor de quince días hábiles, a efecto de que sean adecuadamente integrados y pueda continuar con el trámite, si así procede, en caso contrario se archivará la solicitud.

Artículo 127.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales habiendo revisado emitirá dictamen previo del expediente de relotificación, y en caso de ser procedente elaborará el proyecto de resolución en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente.

Artículo 128

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales enviará los documentos señalados en el artículo anterior al Presidente Municipal, para que este en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que el desarrollador cumpla con los requerimientos de dichos documentos otorgue, de ser procedente, su autorización.

Artículo 129.

El Presidente Municipal Procederá a turnar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales la autorización respectiva, para que previo cumplimiento de los trámites administrativos, el pago de los derechos e impuestos correspondientes, ésta notifique y entregue la autorización de la relotificación al solicitante, y le ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Partido Judicial de Valle de Santiago, Guanajuato, para que proceda la autorización.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales deberá entregar la autorización, una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes.

TÍTULO IV

De las Obligaciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Obligaciones en General.

Artículo 130.

Es obligación del desarrollador mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Artículo 131.

El desarrollador se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, haciendo las aclaraciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el desarrollador, proponerlas por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, quien resolverá en un termino no mayor de cinco días hábiles.

Artículo 132.

El desarrollador se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso, les sean solicitadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales o los organismos operadores correspondientes, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

Artículo 133.

El desarrollador se obliga a entregar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, conforme al proyecto y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención de las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al desarrollador por los supervisores autorizados.

Artículo 134.

Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el desarrollador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el desarrollador será responsable de su reparación; para ello, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, afín de que la obra que de debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales a cuenta del desarrollador.

Lo dispuesto en este Artículo, no exime al desarrollador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

Artículo 135.

Los desarrolladores quedarán asimismo, sujetos al cumplimiento de las disposiciones que les fijen los demás ordenamientos en la materia, y las autorizaciones respectivas, así como, las normas establecidas en los programas y declaraciones de desarrollo urbano.

Artículo 136.

La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable, así como, la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, serán realizados a costa del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua, le determine.

Los desarrolladores, se harán cargo del mantenimiento y operación de las obras de urbanización, de los sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y demás servicios públicos, hasta en tanto no se haya entregado el fraccionamiento a la autoridad municipal correspondiente.

Para cumplir con lo dispuesto en el primer párrafo, antes de que se autorice el inicio de las obras descritas, el desarrollador deberá presentar en la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, las autorizaciones correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Obligaciones de los Adquirentes

Artículo 137.

Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos de habitación permanente Tipo A, Tipo B, y de Interés Social o Habitación Popular solo podrán solicitar licencia para la edificación de viviendas, cuando el fraccionamiento cuente con Permiso de Venta, y habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanización y complementarias.

Artículo 138.

Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Cuando los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento, el adquirente de los mismos deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

Artículo 139.

Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia, deberán presentarse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo y, a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente.

CAPÍTULO TERCERO

De las Obligaciones de las Autoridades

Artículo 140.

El Ayuntamiento, deberá suspender la publicidad de cualquier desarrollo que no cuente con el permiso debidamente autorizado, así como el cumplimiento a los señalamientos derivados del artículo 50 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 141.

El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, a que se refiere el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, se deberá de constituir un fideicomiso por cada fraccionamiento o condominio, a fin de concluir las obras de urbanización que no haya ejecutado el desarrollador.

Artículo 142.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales deberá formular un dictamen técnico, previo a que hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el desarrollador incurrió en faltas señaladas en este Reglamento. Para tales efectos, deberá conceder audiencia al desarrollador, para que alegue lo que a su derecho convenga.

TÍTULO V

De las Notificaciones, términos e Inspecciones.

CAPÍTULO PRIMERO

De las Citaciones y Notificaciones

Artículo 143.

Todos los actos administrativos y las resoluciones emitidas por las autoridades que señala Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, deberán ser notificados personalmente con quien se deba atenderse la diligencia, en el domicilio del interesado, entregándole el documento respectivo.

Artículo 144.

Las notificaciones a que se refiere el artículo anterior, deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

- I. Constar por escrito;
- II. Señalar la autoridad que lo emite;
- III. Señalar la persona física o moral, pública o privada a quien va dirigida;

- IV. Contener la firma del funcionario que emite el acto o resolución; y
- V. Cuando se trate de resoluciones administrativas que impliquen responsabilidad solidaria, se señalará la causa legal de la responsabilidad.

Artículo 145.

Las notificaciones personales se harán de conformidad con las disposiciones del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Artículo 146.

La representación de las personas físicas o morales, ante las autoridades, se acreditarán en los términos del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Artículo 147.

Las notificaciones personales, se harán de acuerdo a las siguientes bases:

- I. Mediante oficio entregado por mensajero o correo certificado, con acuse de recibo, telefax o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente la recepción de los mismos.
- II. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;
- III. En el último domicilio que hubiese señalado el interesado ante las autoridades administrativas;
- IV. En el domicilio en que deba llevarse acabo la inspección;
- V. En caso de que el interesado que haya de ser notificado tenga domicilio fuera del Estado; se le hará mediante correo certificado con acuse de recibo;
- VI. A las autoridades que señala la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, se les notificará mediante oficio o correo certificado con acuse de recibo;
- VII. Para el caso de que el domicilio en el que deba ser notificado el interesado no exista, o bien haya cambiado el mismo y se ignore el actual, las notificaciones se fijarán en un tablero de avisos dentro de las oficinas de la dependencia que ordena la notificación, la cual deberá permanecer en dicho lugar por el término de cinco días hábiles, dejándose constancia de dicha situación en el expediente respectivo;
- VIII. Al practicarse la notificación personal, se deberá entregar al interesado copia del documento en el que conste el acto administrativo o a la resolución que se notifica, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entiende la diligencia y si esta se niega a una u otra cosa, se hará constar dicha circunstancia en el documento de que se trata.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Procedimiento para Inspección y Vigilancia.

Artículo 148.

Las autoridades señaladas en esta Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios implementarán los mecanismos de vigilancia necesarios para controlar el establecimiento de asentamientos irregulares y desarrollos al margen de estas disposiciones, así mismo las divisiones y relotificaciones que se lleven a cabo en el territorio municipal y para tal efecto practicarán visitas de inspección que se sujetaran a lo siguiente:

- I. La inspección solo se practicará por mandamiento de autoridad competente, que expresará:
 - A. El lugar donde deba llevarse a cabo y de ser posible el nombre de la persona que deba ser visitada;
 - B. El nombre de las personas autorizadas para practicar la inspección;
 - C. La determinación precisa del objeto de la visita;
- II. Al iniciar la inspección, se entregará la orden al visitado o a su representante y en el mismo acto los inspectores se identificarán;
- III. El visitado será requerido para que nombre a dos testigos y en ausencia o por negativa de aquel, los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se especificara por lo menos nombre y domicilio de los testigos.
- IV. El visitado será requerido para que nombre a dos testigos y en ausencia o por negativa de aquel, los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se especificará por lo menos, nombre y domicilio de los testigos.
- V. El visitado estará obligado a proporcionar y poner a disposición de los inspectores, desde el inicio de la inspección hasta la terminación de ésta, la documentación que conforme a esta Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y demás disposiciones jurídicas aplicables deba poseer y, proporcionar copia de dicha documentación, para que, sea anexada a las actas finales o parciales que se levanten durante o con motivo de la visita.
- VI. Los inspectores harán constar en un acta los hechos o situaciones observadas, y al concluir la visita cerrarán ésta, haciendo constar los resultados en forma circunstanciada;
- VII. Será suficiente para la validez del acta, que el visitado o la persona con quien se entienda la diligencia, los testigos o cualquiera de los inspectores la firmen. Si los visitados o los testigos se negaren a firmar, lo harán constar los inspectores, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar, en todo caso, un ejemplar del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia, y
- VIII. Con las mismas formalidades indicadas en la fracción anterior, se levantarán actas parciales o complementarias a la original para hacer

constar hechos concretos que se hubieran presentado después de su conclusión, debiendo anexarlas a dicha acta inicial.

CAPÍTULO TERCERO

Del Procedimiento para la Clausura Desocupación Desalojo o Demolición

Artículo 149.

Se establece la suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición como actos de orden público, a fin de suspender las instalaciones, construcciones y obras que puedan causar daños o que contravengan disposiciones de orden público colectivo, así como cancelar los locales y establecimientos que sean utilizados para el logro de tales fines.

Artículo 150.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, quien podrá delegar sus facultades a servidores públicos subalternos, conforme a los reportes de supervisión y determinaciones de sanción, podrá ordenar la suspensión de servicios, clausura total, parcial, definitiva o temporal, la desocupación o desalojo de inmuebles, así como la demolición en caso de inminente peligro o necesidad, de las instalaciones, construcciones, obras, locales y establecimientos, sujetándose a los siguiente:

- I. Solamente podrá realizarse por orden escrita, previa notificación de la infracción y determinación de la sanción de clausura, desocupación, desalojo o demolición;
- II. Si la clausura, desocupación, desalojo o demolición de las instalaciones, construcciones y obras afecta a un inmueble que reporte servidumbre legal de paso, desagüe o de acueductos, se ejecutará en tal forma que no obstaculice el tránsito o uso normal del gravamen real.

De igual manera, si se afecta un local o establecimiento que además de fines industriales o comerciales, constituya el único acceso a la casa habitación conformando el domicilio de una o más personas físicas, se ejecutará en tal forma que se suspenda el funcionamiento del local o establecimiento sin que se impida la entrada o salida a la habitación.

Artículo 151.

La suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, deberá ser ejecutada en día y hora hábiles, pero en caso de infracciones graves podrán ejecutarse en días y horas inhábiles.

Artículo 152.

La suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, solo se practicará por mandamiento escrito de autoridad competente, el cual expresará:

- I. Nombre de la persona y/o negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, y el lugar donde ésta deba llevarse al efecto. Cuando se desconozca el nombre de la persona infractora y/o

negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, se señalarán datos suficientes para su identificación;

- II. Nombre de la persona y/o negociación que va a ser suspendida en sus trabajos y servicios, clausurada, desocupada, o demolida, y el lugar donde ésta deba llevarse al efecto. Cuando se desconozca el nombre de la persona infractora y/o negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, se señalarán datos suficientes para su identificación;
- III. Nombre de la persona que deba desahogar la diligencia, las cuales podrán ser substituidas, aumentadas o reducidas en su número por la autoridad que expidió la orden de clausura, desocupación, desalojo o demolición;
- IV. Infracción o infracciones que motivaron la suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, así como el fundamento legal de las mismas.

Artículo 153.

Al iniciar el acto de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, la persona o personas que deben desahogar la diligencia se identificarán plenamente ante el infractor o su representante legal, si no estuviera presente ninguno de los antes mencionados, ante quien se encuentre en el lugar en donde deba practicarse la clausura, desocupación, desalojo o demolición. Si no se encontrare persona alguna en el lugar, no será obstáculo para que se realice la diligencia.

Artículo 154.

Los funcionarios que llevan a cabo la práctica de la diligencia entregarán la orden de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición a la persona ante la cual se desahoga; en caso de no encontrarse dicha persona, se fijará en lugar visible.

Artículo 155.

El sujeto pasivo del acto de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición será requerido para que proponga dos testigos y en ausencia de éstos o negativa de aquel, serán designados por el personal que realice la diligencia.

Artículo 156.

Se le hará saber a la persona ante quien se practique la diligencia que podrá inconformarse con los hechos contenidos en las actas correspondientes, mediante escrito que deber presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la misma, en el que se expresarán las razones de su inconformidad y ofrecerá las pruebas documentales convenientes, mismas que deberá acompañar a su escrito.

En tanto transcurre el término para la defensa de los intereses del infractor, la autoridad actora, tendrá la facultad de tomar en consideración y aplicar todas las medidas de seguridad, exigir garantías de cualquier naturaleza y demás medios que estime pertinentes a fin de evitar cualquier riesgo o daños a personas o bienes.

Artículo 157.

El personal que efectuó la diligencia de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, en todo caso, hará constar en acta, los hechos u omisiones observadas y al concluir la misma, la cerrará haciendo constar los resultados en forma circunstanciada.

Artículo 158.

El infractor o la persona con quien se entienda el desahogo de la suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, los testigos o cualquiera de los funcionarios que hayan efectuado, la diligencia, levantarán y firmarán el acta correspondiente, lo que será suficiente para su validez. Si el infractor, su representante legal o la persona ante la cual se llevó a cabo la suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición o los testigos se negaran a firmar, así lo hará constar el funcionario sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento.

Artículo 159.

A solicitud de la parte interesada, un ejemplar del acta de la diligencia de la suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición, se entregará al peticionario.

Artículo 160.

Con las mismas formalidades señaladas, se levantarán actas parciales o complementarias para hacer constar hechos concretos en el curso de la diligencia de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición o después de su conclusión.

Artículo 161.

La diligencia de suspensión de trabajos y servicios, clausura, desocupación, desalojo o demolición no se suspenderá por ningún motivo, hasta la conclusión, dejando al infractor que la inconforme, quedando sus derechos a salvo para que los haga vales por las vías legales respectivas.

Artículo 162.

El plazo para el ofrecimiento de pruebas establecido en el artículo 156 de este reglamento, podrá ampliarse a petición de la parte interesada, previa justificación de la imposibilidad para rendirlos dentro del término ordinario, por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 163.

En los supuestos que no se presente inconformidad, no se ofrezcan pruebas o no se rindan las ofrecidas dentro del plazo ordinario o extraordinario establecido para ello, el inconforme perderá el derecho de hacerlo posteriormente y se tendrá al infractor como conforme con los hechos asentados en las actas.

Artículo 164.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales podrá suspender la clausura definitiva o temporal, total o parcial, la desocupación o desalojo de inmuebles o bien la demolición de las construcciones en caso de inminente peligro o necesidad, en los casos que sea procedente o cuando exista resolución de autoridad judicial o laboral para tales casos, circunstancia que será comunicada al interesado.

CAPÍTULO CUARTO

De las Sanciones

Artículo 165.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien de conformidad con el artículo 17 Fracción XI de la Ley Orgánica Municipal, delega tales atribuciones a favor del Director de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 166.

Si de la vista de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales sancionará al infractor, sin que esto lo libere de la obligación de corregir las irregulares que motiven la sanción.

Artículo 167.

De acuerdo a la gravedad de la infracción cometida, se podrá imponer la sanción y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

Artículo 168.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales impondrá las sanciones a los infractores tomando en cuenta la gravedad de la infracción y la reincidencia si la hubiere de acuerdo a lo siguiente:

- I. Clausura definitiva de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando se esté llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en lugares que de acuerdo al programa de desarrollo urbano del municipio, no es compatible;
- II. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando:
 - A. Se esté llevando a cabo la construcción de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, sin la autorización correspondiente;
 - B. Se esté llevando a cabo una división, relotificación, sin el permiso correspondiente;
 - C. Se esté llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en contravención a lo especificado en la autorización o permiso correspondiente;
 - D. Se celebre contrato promisorio o definitivo, por escrito o verbal, de translación del dominio de los lotes o predios de un fraccionamiento o unidades de un desarrollo en condominio que no cuente con las autorizaciones correspondientes; y
 - E. Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección.
- III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando:
 - A. En la construcción de un desarrollo que cause daño a los servicios públicos ya instalados y el desarrollador, interesado o responsable se niegue a repararlos;

- B.** Se haya revocado Licencia de autorización o permiso correspondiente; y
 - C.** No se cumpla con los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza o licencia de obra, de acuerdo al tipo de desarrollo aprobado.
- IV.** Multa de cien a mil días de salario mínimo general vigente en la zona donde se encuentra el Municipio, al que realice actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- V.** Multa por el equivalente de cien a mil días de salario mínimo vigente en el Estado de Guanajuato al momento de imponer la sanción cuando:
- A.** Se lleven a cabo operaciones de traslación de dominio, mediante pago o abono parcial de lotes, terrenos, viviendas o unidades, ubicados en fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con la autorización correspondiente; y
 - B.** Se realicen actos de promoción que impliquen la traslación de dominio de lotes, terrenos, viviendas o unidades, ubicados en fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con autorización correspondiente.
- VI.** La revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgados cuando:
- A.** El interesado no cumpla o cumpla parcialmente con lo estipulado en los mismos;
 - B.** Se hayan cometido tres o más infracciones por faltas u omisiones, a las especificaciones autorizadas, no obstante que el interesado las haya subsanado;
 - C.** El interesado haya obtenido la licencia en base a engaños encaminados a que la autoridad, caiga en error respecto a la realidad, y en virtud de ello, conceda una licencia, autorización o permiso; y
 - D.** Cualquier otra causa grave y justificada a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.
- VII.** El arresto hasta por 36 horas cuando se impida por cualquier medio, que se ejecuten o se apliquen las medidas de seguridad o las sanciones señaladas en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y este Reglamento.

Artículo 169.

En caso de reincidencia, el monto de la sanción podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido.

Artículo 170.

En caso de que en la resolución correspondiente se haya impuesto como sanción la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial o total del predio, construcciones, obras o instalaciones, el personal de inspección autorizado por la

Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales levantará acta de la diligencia de clausura o suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando proceda, solo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales.

Artículo 171.

El procedimiento para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, será de acuerdo a lo señalado en el artículo 87 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios. Asimismo, para la aplicación de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, se entenderá en lo conducente lo dispuesto en el título cuarto de este Reglamento.

La valoración de las pruebas se hará conforme a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civiles del Estado de Guanajuato.

Artículo 172.

Recibido y evaluado el escrito de defensa y desahogadas las pruebas que se ofrecieron, o en caso de que el presunto infractor no hubiere comparecido a manifestar lo que a sus intereses conviniera u ofrecido pruebas en el término de treinta días naturales; en el transcurso de los quince días hábiles siguientes se dictará la resolución administrativa que corresponda, misma que se notificará personalmente o por correo certificado, al infractor o su representante legal.

Artículo 173.

Los propietarios o poseedores, así como los Directores Responsables de Obra, serán responsables solidarios por violaciones a las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y de este Reglamento, a quienes se les podrá imponer las medidas de seguridad y las sanciones.

CAPÍTULO QUINTO

De los Recursos y Medios de Impugnación

Artículo 174

Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer los recursos previstos en la Ley Orgánica Municipal, los que se substanciarán en la forma y términos señalados en la misma.

Artículo 175.

En el escrito de interposición de los recursos, el afectado deberá precisar lo siguiente:

- A.** Nombre y domicilio del recurrente, y en su caso, de la persona que promueva a su nombre, acreditando debidamente la personalidad con que comparece;
- B.** Domicilio para oír y recibir notificaciones, representante legal o autorizado para oír y recibir notificaciones;

- C. El acto o resolución que impugna, señalando la autoridad que la haya dictado, la fecha de su notificación y la expresión de los agravios que le causa;
- D. Las pruebas que estime pertinentes, acompañando en su caso los documentos que proponga, con excepción de la confesional y de aquellas que fueren contrarias a la moral o al derecho; y
- E. La solicitud de suspensión de la resolución o del acto que se recurre, comprobando que se ha garantizado, en su caso, el interés fiscal derivado de la sanción económica impuesta.

Artículo 176.

El término para la interposición de los recursos, será el señalado en la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 177.

El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución que impugne, y en este caso la autoridad resolverá la suspensión en un término no mayor de setenta y dos horas.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.

El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y, por este se regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia siempre que su aplicación retroactiva no resulte en perjuicio de persona alguna.

Artículo Segundo.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, deberá en un plazo de seis meses a partir de la vigencia de este Reglamento, elaborar las normas y criterios de diseño urbano y recopilar las normas y especificaciones de los organismos operadores de los servicios de infraestructura, a efecto de integrarlos en un documento único.

Por lo tanto, con fundamento en los Artículos 70 Fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal, mando se imprima, publique y circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Ayuntamiento de Valle de Santiago, Gto. A los 25 de Febrero de 2005.

José Fernando Manuel Arredondo Franco
Presidente Municipal

Lic. J. Jesús Salmerón Hernández
Secretario del H. Ayuntamiento.

(Rúbricas)