

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN REGIMEN DE
CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CXI Tomo CLXII	Guanajuato, Gto., a 11 de septiembre del 2024	Número 183
-----------------------	---	---------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Valle de Santiago, Gto.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN REGIMEN DE CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.	69
---	----

Ingeniero Alejandro Alanís Chávez, Presidente Constitucional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de sus atribuciones y con fundamento en los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 117, fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 2, 76, fracción I, inciso b), 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en la Quincuagésimo Novena Sesión Ordinaria de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro, aprobó el presente:

ACUERDO

Artículo Único. Se expide el **Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Régimen de Condominio para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.**, para quedar en los términos siguientes:

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN REGIMEN DE
CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Objeto y Definiciones

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social y de observancia general en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato y tiene por objeto:

- I. Proveer la observancia del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato mediante el establecimiento de los requisitos, especificaciones y procesos para el diseño y urbanización a los que deben sujetarse las acciones urbanísticas de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Regular la ejecución y vigilancia de las obras de construcción de infraestructura pública o privada de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- III. Regular los procedimientos para proponer, asignar y modificar la nomenclatura de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de los fraccionamientos y desarrollos urbanos en régimen de condominio; así mismo definir los requisitos y procesos para la revisión, asignación y modificación de la numeración oficial;
- IV. Promover y difundir acciones para la simplificación de la gestión urbana, la desregulación administrativa y la reducción de tiempos de respuesta al ciudadano; y,
- V. Establecer las bases y criterios para la creación de normas técnicas complementarias al presente Reglamento.

Glosario de Términos

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

- I. **Acción urbanística:** actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como divisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, públicos o privados, determinados en los programas o con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. **Alineamiento:** Delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción;
- III. **Andador:** La vialidad con una sección mínima de cinco metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada, con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso y servicio a los lotes o inmuebles colindantes;

- IV. **Área de amortiguamiento:** El área situada al interior de los lotes o predios con la finalidad de aminorar los impactos entre dos zonas de uso de suelo;
- V. **Área de donación:** Superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y/o a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en la proporción establecida en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- VI. **Área urbanizable:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, determinado en los programas, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo uso del suelo indispensable para su expansión;
- VII. **Área urbanizada:** Territorio ocupado por un Centro de Población con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- VIII. **Áreas de servicio:** Porción de terreno con frente a la vía pública o vías internas de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que permiten el paso o la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como energía eléctrica y alumbrado;
- IX. **Arroyo vehicular:** Espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- X. **Auto construcción de vivienda:** El proceso de edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- XI. **Autorización de impacto ambiental:** Documento expedido por la Dirección de Medio Ambiente con base en el Manifestación de Impacto Ambiental, en el cual se autoriza el impacto ambiental de las obras o actividades a realizar y se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produciría la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada con el uso de suelo pretendido;
- XII. **Autorización de impacto vial:** Documento expedido por la Coordinación de Tránsito Municipal con base en la Manifiesto de Impacto Vial, en el cual se autoriza el impacto vial de las obras o actividades a realizar y se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes de vehículos dentro del entorno del inmueble, así como del sistema vial municipal y las redes de comunicación;
- XIII. **Avalúo:** Estudio para determinar el valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por una institución, especialistas o Peritos en el área;
- XIV. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XV. **Bienes de uso común destinados a la vialidad:** Calles, callejones, andadores, avenidas, bulevares y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales, así como accesos, caminos, calzadas y puentes que no sean propiedad del Estado o de la Federación;
- XVI. **Cajón de estacionamiento:** El espacio requerido para que se almacene un vehículo dentro de un lote o predio;

- XVII. Calle Cerrada:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular previendo que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;
- XVIII. Cartografía básica de nomenclatura:** Mapa que muestra la red de vialidades y espacios públicos con la nomenclatura que le fue asignada por la Dirección de Desarrollo Urbano, por el plazo que le delegue el Ayuntamiento;
- XIX. CFE:** A la Comisión Federal de Electricidad;
- XX. Centro Histórico:** Establecido con base en el plano del polígono del centro histórico en correspondencia con lo señalado con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato, vigente;
- XXI. Código de Procedimiento:** Al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XXII. Código Territorial:** Al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XXIII. COS:** Al coeficiente de ocupación del suelo, entendiéndose como éste, al área permisible de desplante de edificación en un lote o predio expresada en porcentaje de la superficie total del terreno; considerando toda aquella superficie cubierta;
- XXIV. Comisión:** A la Comisión de Desarrollo Urbano, Y Ordenamiento Ecológico Territorial del Ayuntamiento del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XXV. Condominio:** El conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- XXVI. Constructor:** A la persona física o moral que directamente ejecuta una construcción o una parte de ésta por encargo del propietario o poseedor;
- XXVII. Contaminación visual:** El fenómeno mediante el cual se altere nocivamente la percepción de la imagen urbana o constituya obstáculo o impedimento para la lectura clara y fácil de la información y señalización vial;
- XXVIII. Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano;
- XXIX. Corresponsable:** Es la persona física profesionalista con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito Corresponsable Especializado de supervisión o en forma autónoma en su área de competencia, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva técnica, de conformidad con el presente Reglamento;
- XXX. CUS:** Coeficiente de utilización del suelo entendiéndose como éste, el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo;

- XXXI. Demolición:** Acción de derribar una construcción o edificio o parte una parte de éstos, mediante el uso los medios técnicos adecuados;
- XXXII. Densidad de población:** El número de habitantes por hectárea de acuerdo con las densidades que se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato, conforme al promedio de ocupación de vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- XXXIII. Desarrollador:** Persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante la dirección, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXXIV. Desarrollos:** Aquellos proyectos que se traten de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- XXXV. Desarrollo en condominio:** Proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;
- XXXVI. Desarrollo urbano:** Proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXXVII. Destino de suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población o del territorio municipal, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- XXXVIII. Deterioro:** Daño que sufren los bienes debido a la acción de factores naturales o humanos;
- XXXIX. Dictamen de riesgo en materia de protección civil:** Documento expedido por la Coordinación de Protección Civil Municipal, con base en el estudio de riesgo, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de seguridad y protección civil;
- XL. Dictamen técnico:** Opinión técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano o por un profesionista especializado sobre un caso en particular;
- XLI. Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, que es la Dependencia municipal en materia de administración sustentable del territorio responsable de la regulación de la ocupación, uso y actividades que se realizan en el territorio municipal;
- XLII. Dirección de Obras Públicas:** A Dirección de Obra Pública del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XLIII. Dirección de Servicios:** A la Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- XLIV. Espacio abierto:** Superficie de un lote o predio en la cual no existe construcción;
- XLV. Especialista:** Persona que presta servicios profesionales a los peritos responsables en el padrón municipal, a los propietarios o autoridades que lo requieran, en cualquier materia relacionada con las obras de construcción que demande un nivel de conocimiento especializado;

- XLVI. Estacionamiento:** Espacio abierto o cerrado, público o privado, dentro de un inmueble destinado al resguardo de vehículos automotores;
- XLVII. Estudio de riesgo ambiental:** Estudio presentado por los interesados en obtener un permiso de uso de suelo donde deberán indicarse las medidas de seguridad para mitigar los impactos que se puedan generar. Estudio que se dictamina por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su respectiva competencia;
- XLVIII. Falla geológica:** Roturas del suelo a lo largo de las cuales se puede observar un desplazamiento, debido a algún movimiento geológico;
- XLIX. Familia temática:** Conjunto de nombres que siendo de la misma materia, se asignan como denominación a calles, callejones, andadores y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales y que conforman una colonia, barrio o fraccionamiento;
- L. Fraccionamiento:** Partición de un inmueble siempre y cuando se requiera de la apertura de una o más vías públicas para dar acceso a 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 para el Estado de Guanajuato;
- LI. Fusión:** La unión en un sólo inmueble o lote de dos o más inmuebles colindantes;
- LII. Habitacional unifamiliar:** El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote, predio o vivienda;
- LIII. Habitacional plurifamiliar:** El conjunto de viviendas dentro de un mismo lote o predio;
- LIV. IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LV. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- LVI. INBAL:** Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura;
- LVII. Inmueble:** Al terreno y/o construcciones que en él se encuentran, así como todos aquellos previstos por el artículo 793 del Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- LVIII. Inspector:** Servidor público adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Santiago, Guanajuato, encargado de realizar los actos de inspección y vigilancia en cumplimiento de la normatividad en materia de construcción, así como de realizar las notificaciones que le sean encomendadas;
- LIX. Instalaciones en vías públicas:** A las diferentes construcciones, elementos, conductores y tuberías;
- LX. SAPAM:** Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LXI. Ley General:** A la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LXII. Ley Orgánica Municipal:** A la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- LXIII. Manuales técnicos:** Son todas las normas relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos, aplicables a las construcciones, avaladas o publicadas por un organismo gubernamental o no gubernamental;

- LXIV. Manzana:** Área formada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vialidades urbanas;
- LXV. Mobiliario urbano:** Cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana;
- LXVI. Motivo de acceso:** Construcción de arcos o edificaciones que identifican el acceso a un fraccionamiento o desarrollo en condominio en lo particular;
- LXVII. Municipio:** Al Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LXVIII. Nivel:** La dimensión en sentido vertical existente entre dos puntos como del piso a la techumbre o entepiso en un espacio construido referido a partir del nivel de banquetta o N+ 0.00;
- LXIX. NMX:** Norma Mexicana de cumplimiento voluntario;
- LXX. NOM:** Norma Oficial Mexicana de cumplimiento obligatorio;
- LXXI. Nomenclatura:** La denominación que se asigna a un bien de uso común destinado a la vialidad, así como a las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, cuyo objeto es su identificación y localización;
- LXXII. Normas técnicas:** Conjunto de lineamientos y especificaciones técnicas a las que se deberán ajustar los proyectos constructivos que serán de observancia y cumplimiento obligatorio para la obtención de los permisos solicitados ante la Dirección;
- LXXIII. Número oficial:** La asignación numérica que la Dirección de Desarrollo Urbano otorga a una finca, lote baldío o predio, el cual se conformará de números arábigos o de éstos seguidos de alguna letra del alfabeto comenzando por la letra "A" y continuando hasta la "Z";
- LXXIV. Obras de cabecera:** Instalación de ductos o de infraestructura complementaria, que garantizan la dotación de servicios básicos, mediante la conducción, almacenamiento o tratamiento de agua potable o de alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como la instalación de líneas para la conducción de energía eléctrica a un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- LXXV. Paramento:** Fachadas o sucesión de fachadas exteriores de los edificios, a lo largo de una calle;
- LXXVI. Perito:** Profesionalista en arquitectura, ingeniería civil, urbanismo u otra equivalente, encargado y responsable del proyecto y/o construcción de una obra en el municipio.
- LXXVII. Perito de Proyecto:** Profesionalista auxiliar de la administración pública al que se refiere la fracción I del artículo 385 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y que cuenta con la experiencia en la materia para ser responsable de la elaboración de proyectos ejecutivos;
- LXXVIII. Perito de Obra:** Profesionalista auxiliar de la administración pública al que se refiere la fracción II del artículo 385 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y con capacidad para llevar la responsabilidad del control y construcción de cualquier obra que se realice en el municipio, de conformidad con la normatividad aplicable;
- LXXIX. Perito de Supervisión:** Profesionalista auxiliar de la administración pública al que se refiere la fracción III del artículo 385 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y que cuenta con experiencia para

fungir como auxiliar de la Dirección en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación con el propósito de que estas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por ésta, a la que rendirá periódicamente los informes correspondientes a su función y notificará, de inmediato las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma;

- LXXX.** **Perito Responsable Solidario:** Son los profesionales técnicos que cuentan con la especialización requerida en las diversas materias de diseño y construcción, idóneos para responder en forma solidaria por el proyecto u obra, en las que otorguen por escrito su responsiva solidaria con el Perito en obras de urbanización y/o de proyecto, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, restauración, instalaciones u otras;
- LXXXI.** **Plano de zonificación:** Carta del territorio del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, en la que se establecen las zonas y corredores de usos y destinos de suelo, sobre las que norma el presente Reglamento;
- LXXXII.** **Predio:** Al terreno o inmueble delimitado con o sin construcción que no proviene de un fraccionamiento y que requiere de regularizarse para integrarse a la traza urbana;
- LXXXIII.** **Programa Municipal:** (PMDUOET) Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LXXXIV.** **Propietario:** La persona física o moral que acredita legalmente mediante documento idóneo, la propiedad y/o posesión de un predio, finca o edificación;
- LXXXV.** **Proyecto de diseño urbano:** A la propuesta de distribución de la lotificación, ubicación y destino de áreas de donación, la forestación, así como la estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y el presente Reglamento;
- LXXXVI.** **Proyecto de rasantes:** Es el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la región y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las Normas Técnicas Municipales emitidas por la autoridad competente;
- LXXXVII.** **Reglamento:** Reglamento de fraccionamientos y desarrollos en régimen de condominio para el municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LXXXVIII.** **Sistema vial alternativo:** El integrado por andadores y ciclovías;
- LXXXIX.** **Sistema vial primario:** El conjunto de ejes metropolitanos, ejes regionales, ejes locales y vías primarias que constituyen los principales inductores del transporte, conforme al (PMDUOET) Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato y a los mecanismos para su Valle de Santiago instrumentación;
- XC.** **Sistema vial secundario:** El conjunto de vialidades secundarias señaladas en el (PMDUOET) Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato;

- XCI. Sistema vial terciario:** El conjunto de vías locales y calles cerradas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos;
- XCII. Solicitante:** Toda persona física o moral, propietaria o poseedora de un inmueble, respecto del que se efectúan gestiones y trámites para la obtención de permisos de usos de suelo, construcciones, anuncios, bienes inmuebles catalogados, divisiones o fusiones, espacios publicitarios, autorizaciones de uso y ocupación, así como aquellos otros que sean de competencia de las dependencias y entidades en materia de desarrollo urbano del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XCIII. Titular del Gobierno Municipal:** Es la persona física, Presidente o Presidenta Municipal, que representa al Ayuntamiento y a la Administración Pública Municipal en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- XCIV. Trazo:** Estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de éstos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o lotes;
- XCV. Urbanización:** La instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de arroyos vehiculares;
- XCVI. Uso de suelo:** El fin particular a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- XCVII. Uso mixto:** La combinación de varios usos de suelo compatibles entre sí;
- XCVIII. Uso público:** Es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir provisiones especiales en función de la seguridad de los usuarios;
- XCIX. Usos o destinos sujetos a condicionamientos técnicos:** Son aquellos previstos en la Norma Técnica Municipal de la materia;
- C. Vía pública:** Toda área de uso común que, por disposición de la normativa o documento emitido por la Dirección, se encuentre destinado al libre tránsito, tales como andadores, calles, avenidas, bulevares, caminos vecinales, carreteras, puentes, pasos a desnivel; así como toda área que se destina para ese fin;
- CI. Zona rural:** Áreas que se encuentran fuera del perímetro del centro de población de la Ciudad, con excepción de aquellos polígonos, que por su ubicación se ubican dentro del perímetro poblacional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- CII. Zona urbana:** Áreas que integran el centro de población de la Ciudad;
- CIII. Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos centros de población, contenidos (PMDUOET) Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, Guanajuato.

Obligatoriedad

Artículo 3. Las reservas, usos y destinos de áreas, predios y construcciones establecidos en el Programa Municipal, en las disposiciones del presente Reglamento y en las Normas Técnicas Municipales, serán obligatorios para los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule, salvo que se justifique un cambio por interés social o grave peligro a interés público a juicio del Ayuntamiento, previo dictamen técnico de las áreas técnicas de la administración pública municipal involucradas.

Causas de utilidad pública

Artículo 4. Serán de utilidad pública el ordenamiento, administración, ejecución y cumplimiento de programas, protección y preservación de áreas naturales protegidas, terrenos forestales, de humedales, así como todas aquellas que establezca el artículo 4 del Código Territorial.

Aprobación de las Normas Técnicas

Artículo 5. El Ayuntamiento aprobará las normas técnicas en materia urbana; su elaboración y actualización estará a cargo de las direcciones y entidades responsables de cada una en las materias de sus atribuciones, según el procedimiento establecido en este ordenamiento.

Reglas a que se sujetarán los bienes inmuebles

Artículo 6. Los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las restricciones y modalidades establecidas en el presente Reglamento, y el Código Territorial, quedan exceptuados aquellos que se encuentren bajo el régimen de propiedad en condominio, los cuales se regirán bajo los lineamientos, restricciones y modalidades previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Actos de observancia obligatoria

Artículo 7. Los programas, las declaratorias y los demás actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos son de observancia obligatoria. La autorización y ejecución de obras, construcciones y proyectos, deberán sujetarse a las disposiciones del Código Territorial, de este Reglamento, los reglamentos aplicables, los programas, así como los demás ordenamientos relativos.

Documentos que acreditan la propiedad

Artículo 8. Para efectos del presente Reglamento, se consideran documentos que acreditan la propiedad, con los alcances y bajo los términos previstos en el artículo 813 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, los siguientes:

- I. Escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y,

- III. Los demás que con tal carácter se encuentre reconocido en algún precepto o dispositivo jurídico.

Proceso para asignar nomenclatura a las normas técnicas

Artículo 9. Con el objeto de facilitar la aplicación del presente Reglamento, y como materia complementaria de administración del desarrollo urbano del territorio del Municipio, se atenderá a las normas técnicas que el Ayuntamiento apruebe, previa consulta del sector involucrado en las diferentes materias, así como a sus modificaciones.

**TÍTULO SEGUNDO
AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ÓRGANOS AUXILIARES**

**CAPITULO PRIMERO
DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES**

Autoridades responsables

Artículo 10. Para la aplicación de este Reglamento, son autoridades responsables, las siguientes:

- I. El Ayuntamiento.
- II. Titular del Gobierno Municipal
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano.

Órganos Auxiliares

Artículo 11. Son autoridades auxiliares para la aplicación, en el ámbito de sus atribuciones, del presente Reglamento, las siguientes:

- I. La Dirección de Servicios Públicos;
- II. IMPLAN
- III. SAPAM
- IV. Dirección de Medio Ambiente
- V. El Departamento de Catastro y Predial
- VI. Coordinación de Protección Civil
- VII. Coordinación de Tránsito Municipal; y,
- VIII. Los Peritos de Proyecto, Obra, Supervisión y Especialistas acreditados.

Atribuciones del Ayuntamiento:

Artículo 12. Son atribuciones del ayuntamiento, las siguientes:

- I. Prevenir y, controlar los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano con total apego al respeto de los derechos humanos;

- II. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, atendiendo a lo previsto en el Código Territorial y el presente Reglamento;
- III. Aprobar la recepción de las áreas de donación y vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio según el Código Territorial y el presente Reglamento, para integrarse a los programas de prestación de servicios municipales.
- IV. Aprobar la apertura o ampliación de las áreas y vías públicas, su nomenclatura de calles, andadores, plazas, jardines y espacios públicos, así como el alineamiento y numeración oficial de vialidades, conforme al reglamento respectivo, publicando dicha aprobación en los medios de difusión disponibles.

Atribuciones del Titular del Gobierno Municipal.

Artículo 13. El Titular del Gobierno Municipal en materia de fraccionamientos y desarrollos urbanos en condominio, además de las atribuciones previstas en el Código Territorial, tiene las siguientes:

- I. Vigilar la correcta aplicación del presente Reglamento;
- II. Conocer de las violaciones al presente Reglamento, e imponer las sanciones que correspondan, pudiendo delegar ésta a la Dirección de Desarrollo Urbano; y,
- III. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones jurídicas aplicables.

Atribuciones del Director de Desarrollo Urbano en materia de Fraccionamientos:

Artículo 14. La Dirección además de las atribuciones previstas en el Código Territorial para la unidad administrativa municipal en materia de fraccionamientos, tendrá las siguientes:

- I. Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este reglamento en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, conforme al Código territorial y en congruencia con el PMDUOET.
- II. Proponer al Ayuntamiento, la aprobación y actualización de normas técnicas en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio dentro del territorio del Municipio, considerando la integración al patrimonio natural y edificado.
- III. Evaluar la compatibilidad y expedir las constancias de factibilidad, certificaciones y permisos de uso del suelo, para predios e inmuebles ubicados en el territorio del Municipio en los que se pretendan desarrollar fraccionamientos y desarrollos en condominio, tomando en consideración las restricciones que señale I el PMDUOET;
- IV. Expedir o negar las licencias, permisos, constancias y trámites de gestión urbana en materia de fraccionamientos, desarrollos urbanos y régimen en condominio;

- V.** Autorizar los permisos para fraccionamientos y desarrollos en condominio que no estén reservados al Ayuntamiento, la aprobación de la traza, permiso de urbanización y de edificación, según la clasificación del desarrollo, el permiso de venta y los casos que se establecen en el Código Territorial y en congruencia con el PMDUOET, así como sus modificaciones.
- VI.** Informar a los adquirientes, el estado que guarda el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio y los efectos sobre el inmueble en adquisición o propiedad en los términos de las leyes aplicables.
- VII.** Dictaminar y autorizar las condicionantes urbanas para el aprovechamiento inmobiliario de los predios en los que se pretendan desarrollar fraccionamientos y desarrollos en condominio señalando los alineamientos horizontales con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a las restricciones de zona.
- VIII.** Analizar y emitir el visto bueno de los planos de asentamientos humanos para regularizar la tenencia de la tierra y participar en las mesas de trabajo de la Comisión, creadas para la Regularización de Asentamientos.
- IX.** Emitir los alineamientos con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a la zona, que se señalan en lo general en el Programa Municipal, las normas técnicas aplicables, e informar sobre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales competentes en la regulación de los mismos que marquen restricciones de derecho de vía y generales para que acudan a ellas a solicitar el mismo.
- X.** Analizar y elaborar la aprobación y/o modificación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial y atendiendo a la propuesta del diseño urbano, la conectividad y movilidad de la zona, acordes al PMDUOET;
- XI.** Asignar y emitir el número oficial correspondiente a los predios e inmuebles, urbanos, suburbanos y rústicos, en el Municipio;
- XII.** Determinar la ubicación de las áreas verdes de los fraccionamientos y de uso común en desarrollos en condominio, en áreas consolidadas para el mejor aprovechamiento de las mismas, en congruencia con lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia.
- XIII.** Analizar y elaborar el permiso de urbanización y/o edificación, el permiso de construcción de vivienda en serie para desarrollos en condominio de tipo vertical y horizontal de los fraccionamientos y desarrollos, en los términos del Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XIV.** Analizar y elaborar el permiso de venta de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial y demás disposiciones normativas aplicables;
- XV.** El permiso de venta se podrá emitir a partir de un avance del 30% de las obras de urbanización incluidas en el permiso de urbanización, siempre que este porcentaje corresponda a un porcentaje igual o mayor de la inversión total estimada para el desarrollo en cuestión.
- XVI.** Determinar, en conjunto con las unidades administrativas correspondientes, el monto de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en

arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala el Código Territorial;

- XVII.** Someter a consideración del Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la modalidad de las garantías.
- XVIII.** Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se cuente con la infraestructura y obras de urbanización adecuadas y suficientemente para la prestación de los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio.
- XIX.** Recibir y verificar que las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se entreguen en la forma y términos establecidos en el Código Territorial, y el presente Reglamento.
- XX.** Elaborar el dictamen técnico para la escrituración a favor del Municipio de las áreas de donación de fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos de la legislación aplicable.
- XXI.** Proponer al Ayuntamiento, mediante la Dirección, el destino de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, según el Código Territorial, este Reglamento y las Normas Técnicas.
- XXII.** Realizar el procedimiento de entrega-recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en coordinación con SAPAM, la CFE y toda entidad o autoridad competente, y demás unidades de la Administración Pública Municipal correspondientes, según el Código Territorial, del Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIII.** Establecer lineamientos y disposiciones administrativas en materia de diseño arquitectónico, diseño urbano, edificación, urbanización, compatibilidad e integración al entorno natural, que rijan a los fraccionamientos, condominios, desarrollos en condominio.
- XXIV.** Autorizar el permiso de urbanización y el permiso de venta, para los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXV.** Suspender el permiso de venta en aquellos supuestos que establece el Código Territorial, aplicando el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Administrativo conforme a las medidas de seguridad.
- XXVI.** Realizar el procedimiento de entrega- recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en coordinación con la SAPAM, la CFE y toda unidad de la Administración Pública Municipal correspondientes, según el Código Territorial, este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXVII.** Integrar y mantener permanentemente actualizados los expedientes de los fraccionamientos, para el proceso de entrega-recepción, en los términos de la legislación aplicable, así como la elaboración del acuerdo de entrega - recepción;
- XXVIII.** Analizar, elaborar y expedir las constancias de régimen de propiedad en condominio;

- XXIX.** Emitir los permisos de división de predios en los supuestos en los que el Código Territorial y el Programa Municipal lo permitan;
- XXX.** Aprobar los cambios de numeración oficial que corresponda a las fincas, lotes baldíos y predios;
- XXXI.** Vigilar y revisar que la nomenclatura y la numeración oficial existentes correspondan a las que les fueron asignadas, así como que esta última lleve un orden numérico;
- XXXII.** Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando las obras de urbanización relativas a la prestación de servicios públicos no hayan sido entregadas al Municipio, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador.
- XXXIII.** Ordenar y ejecutar visitas de inspección y verificación, así como acciones de vigilancia sobre predios y edificaciones, para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y normativas aplicables;
- XXXIV.** Las demás que le señale el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS PERITOS DE PROYECTO, OBRA, SUPERVISIÓN Y ESPECIALISTAS

De la Función Pericial.

Artículo 15. En materia del ejercicio de la función pericial para complementar los servicios y procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano, esta tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Integrar el padrón de Peritos de Proyecto, Obra, Supervisión y Especialistas;
- II.** Supervisar el cumplimiento de los términos establecidos para integrar el padrón de Peritos Especializados que para tal efecto establece el Artículo 384 del Código Territorial;
- III.** Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo a los Peritos;
- IV.** Instaurar y substanciar el procedimiento administrativo, por omisiones o infracciones imputables a los Peritos de Proyecto, Obra, Supervisión y Especialistas, previstas en el Código Territorial, el presente Reglamento, y demás ordenamientos jurídicos aplicables, imponiendo en su caso, las sanciones a que se hagan acreedores;
- V.** Resolver el procedimiento administrativo, por omisiones o infracciones imputables a los Peritos, imponiendo en su caso, las sanciones a que se hagan acreedores;
- VI.** Iniciar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos derivados del resultado de la verificación que realice la Dirección de Desarrollo Urbano, antes de la entrega recepción al Municipio, respecto al incumplimiento de las obligaciones que deban cumplir los desarrolladores, Peritos de Proyecto, Obra, Supervisión y Especialistas, en términos del Código Territorial y el presente Reglamento;

- VII. Requerir el auxilio de la fuerza pública para el desahogo de las visitas de verificación o inspección, para la realización de las acciones de vigilancia, así como para la ejecución de cualquier sanción o medida de seguridad ordenada.

Actuación de los Especialistas

Artículo 16. Los Especialistas, son los profesionales, que se requieren en aquellas obras, que por su naturaleza, complejidad o magnitud se hace necesaria su intervención por un nivel de conocimiento especializado y serán éstos, Responsables Solidarios con el perito de obra; deberán estar registrados ante la Dirección de Desarrollo Urbano y son los siguientes:

Ingeniero o Arquitecto especialista en Supervisión de Obras de Urbanización, Proyectista de Diseño Urbano de fraccionamientos y desarrollos en régimen de condominio, en la edificación e instalaciones especiales.

Obligaciones y Función del Perito Supervisor de Obra

Artículo 17. Es el enlace técnico con la Dirección, quien debe verificar conjuntamente con el propietario o poseedor, el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas de urbanización que autorizó la Dirección, como parte del permiso de obras y quien responderá por las consecuencias que resulten derivadas del incumplimiento a la normativa aplicable al proyecto autorizado, a las recomendaciones para seguridad y calidad en los procesos constructivos, a las obligaciones de la normativa laboral y a todas las que competan técnicamente al contratista con base en los manuales, normas técnicas municipales, normas mexicanas y NOM.

De la contratación de servicios externos de Especialistas

Artículo 18. El Perito de Obra, podrá contratar los servicios de un Especialista, para la ejecución de un proyecto constructivo, cuando en el ejercicio de su actividad profesional requiera de los conocimientos técnicos especializados adecuados para responder en forma solidaria en el desarrollo de la obra en la que participe.

Terminación de funciones

Artículo 19. Las funciones del Peritos de Obra, terminarán cuando:

- I. Ocurre cambio de Peritos de Obra, a solicitud del propietario y/o poseedor o del propio Perito, conjunta o separadamente. Este cambio no le exime de responsabilidad por la etapa de la obra que le haya correspondido controlar;
- II. No haya refrendado o haya sido suspendido su registro ante la Dirección en este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva profesional;
- III. En los casos de los incisos anteriores, se deberá levantar un acta asentando a detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por un inspector de la Dirección, por el Perito de Obra y por el propietario y/o

poseedor de la obra, tratándose del Perito de Obra y del propietario y/o poseedor de la obra, podrá ser conjunta o separadamente; en caso de no tener Perito de Obra, el particular deberá contratar uno;

- IV. La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el Perito de Obra, no sea sustituido en forma inmediata para aquellas obras de construcción en las que su presencia sea obligatoria y no permitirá su reanudación hasta en tanto se designe uno nuevo; y,
- V. Cuando la Dirección autorice el uso y ocupación o terminación de la obra.

Responsabilidades civiles, penales y administrativas

Artículo 20. La conclusión de las funciones del Perito de Obra, no le exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

Responsabilidad profesional y administrativa

Artículo 21. Para efectos del presente ordenamiento, la responsabilidad profesional y de carácter administrativo de los Peritos de Obra, concluirá en el plazo que determine el Código Civil para el Estado de Guanajuato, a partir de la terminación de la obra.

TITULO TERCERO TRÁMITES PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

SECCIÓN PRIMERA DE LAS FASES DE GESTIÓN

Fases de Gestión

Artículo 22. Para su gestión, los interesados deberán presentar lo siguiente:

- I. Constancia de Factibilidad emitida por la Dirección;
- II. Permiso de Uso de Suelo emitido por la Dirección y Dictamen de Congruencia;
- III. Aprobación de traza emitida por la Dirección;
- IV. Permiso de urbanización de fraccionamientos y/o permiso de edificación en el caso de desarrollos en condominio, ambos emitidos por la Dirección;
- V. Constancia para constituir el régimen de condominio;
- VI. Permiso de venta, emitido por la Dirección; y,
- VII. Recepción de las obras de urbanización y de equipamiento urbano.

Ninguno de los documentos señalados anteriormente constituye constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Todos los estudios que la autoridad realice para determinar cualquier factibilidad, permiso, dictamen o autorización de un desarrollo cualquiera que sea el tipo, deberán tener por objeto analizar el impacto que este generaría sobre la materia a evaluar, considerando las variables que sean atribuibles únicamente al propio desarrollo.

Integración de la información

Artículo 23. Toda la información y documentación referente a este capítulo, deberá ser integrada y respaldada en archivo digital para entregarse a la Dirección.

Responsabilidad y corresponsabilidad de los permisos

Artículo 24. Corresponde a la Dirección, conocer y expedir las constancias, señaladas en las fracciones de la I a la VI; para la fracción VII deberá adjuntar el dictamen de obras de urbanización que expida la Dirección de Obras, señaladas en el Artículo 22 del presente reglamento.

Incumplimiento de requisitos

Artículo 25. Cuando los particulares no cumplan con los requisitos exigidos en este Reglamento para la expedición de cada documento citado en este capítulo, la Dirección y la Dirección de Obras, conforme a sus atribuciones, requerirá al solicitante para que, en cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Fraccionamientos y desarrollos en condominio no autorizables

Artículo 26. No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:

- I. No se cumplan los requisitos previstos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente Reglamento;
- II. Se contravengan disposiciones de orden público; y,
- III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Regularización de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 27. La Dirección podrá regularizar los fraccionamientos y desarrollos en condominio iniciados sin obtener las autorizaciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones administrativas o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

Para tal efecto, el desarrollador presentará un peritaje sobre las condiciones y características de las obras y construcciones realizadas o en proceso, avalado por un corresponsable en diseño urbano, además de la validación de la Dirección de

Obras respecto de las obras de urbanización, desde donde la Dirección podrá autorizar el trámite de la situación de desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD

De la Constancia de factibilidad

Artículo 28. Es el documento informativo que expide la Dirección, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el Programa Municipal.

Requisitos para la constancia de factibilidad

Artículo 29. Para el trámite de la Constancia de Factibilidad, se requerirá documento idóneo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 813 del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato:

- I. Copia simple de la Escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Los demás que tal carácter se encuentre reconocido en el algún precepto o dispositivo jurídico;
- IV. Croquis de localización del predio o lote, en zona urbana;
- V. Plano de localización, si se ubica fuera de la mancha urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados;
- VI. En materia de bienes inmuebles cuyo origen sea de propiedad social, el certificado parcelario o de derechos comunes, certificado de derechos agrarios y las sentencias o resoluciones emitidas por un tribunal agrario, acreditan la calidad de ejidatario, empero no constituyen documentos que acrediten la propiedad, ya que estos se limitan a los alcances previstos en la legislación agraria;
- VII. Si el ciudadano no ha tramitado el Alineamiento y Número Oficial donde ya hubiere entregado el plano de ubicación georreferenciado, la Dirección podrán solicitar cuando así se requiera para la exacta identificación del inmueble, una impresión legible y el archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM, y el plano que incluya la localización del predio o lote, si se ubica fuera de la zona urbana o que no se encuentre en fraccionamientos autorizados de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas en la norma técnica de la materia. Asimismo, el levantamiento deberá contar con la responsiva profesional de un Topógrafo; y,
- VIII. En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso de suelo que se pretende otorgar al inmueble, la Dirección podrá requerir un informe de actividades y/o procesos, con el objeto de determinar los requisitos a cumplir para la obtención del permiso de uso de suelo. Una vez que sea presentada la solicitud con los anexos, la misma deberá ser resuelta en un término no mayor a diez días hábiles.

***Contenido de la constancia
de factibilidad***

Artículo 30. En la constancia de factibilidad, la Dirección, determinará el uso predominante y los usos compatibles, así como los usos condicionados e incompatibles, aplicables a los bienes inmuebles de que se trate dicha constancia, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al Programa Municipal.

En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso que se pretende otorgar al inmueble, al expedir la constancia de factibilidad, la Dirección hará constar los trámites y requisitos que se deberán satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo.

***Vigencia de la constancia
de factibilidad***

Artículo 31. La constancia de factibilidad tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble del que se trate.

**SECCIÓN TERCERA
DEL PERMISO DE USO DE SUELO Y DEL DICTAMEN
DE CONGRUENCIA**

Proceso del Permiso de Uso de Suelo

Artículo 32. El permiso de uso de suelo deberá seguir el mismo proceso determinado en el Artículo 29 del presente ordenamiento.

***Estudios de compatibilidad en zonas urbanizables y en las zonas
urbanizables para consolidación***

Artículo 33. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se encuentren en las zonas urbanizables y en las zonas urbanizables para consolidación consideradas en el Programa Municipal, deberán presentar los estudios de compatibilidad con la finalidad de iniciar el proceso de evaluación de la compatibilidad y en caso de proceder, la determinación de las condicionantes por parte de la Dirección.

**SECCIÓN CUARTA
DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

Requisitos para el análisis

Artículo 34. El proyecto de diseño urbano será analizado por la Dirección, para lo cual el desarrollador deberá anexar la siguiente documentación:

- I. La propuesta de diseño urbano que identificará la distribución de áreas y la estructura urbana del desarrollo;

- II. El permiso de uso de suelo vigente, así como los dictámenes de las restricciones federales marcadas en el propio permiso;
- III. Comprobante de pago de derechos por revisión de proyecto;
- IV. El estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno; y,
- V. El inventario con memoria fotográfica de las especies existentes, en caso de que exista vegetación o árboles en el inmueble donde se pretenda edificar el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Prevención para Subsanan Información

Artículo 35. Cuando el proyecto de diseño urbano carezca de algún elemento o no adjunte los documentos solicitados por este Reglamento, se requerirá al desarrollador para que, en un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, satisfaga los requerimientos y exhiba los documentos que al efecto le señale la Dirección, apercibiéndole que, de no hacerlo, el proyecto se tendrá por no presentado.

Cumplimiento de los requisitos

Artículo 36. Si el proyecto de diseño urbano cumple con los requisitos y documentación solicitada por el presente Reglamento, la Dirección deberá someterlo al proceso de trámite de acuerdo al presente reglamento.

De las observaciones

Artículo 37. La Dirección podrá emitir, en el ámbito de su competencia, observaciones sobre la viabilidad del proyecto de diseño urbano. En caso de resultar viable, la Dirección emitirá opinión técnica al IMPLAN en un término no mayor a diez días hábiles siguientes, para su análisis y dictaminación.

En caso de no resultar viable el proyecto de diseño urbano, el desarrollador deberá modificar el proyecto con el objeto de que cumpla y atienda los requerimientos y atienda las observaciones de la Dirección, para dar cumplimiento a la normatividad aplicable. Subsanas las observaciones y requerimientos, la Dirección enviará el proyecto al IMPLAN, a fin de que este último pueda emitir el Dictamen de Congruencia de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

SECCIÓN QUINTA DE LA APROBACIÓN DE TRAZA

Requisitos para la aprobación de traza en fase de dictaminación

Artículo 38. Emitido el Dictamen de Congruencia por parte del IMPLAN, para la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección, un proyecto definitivo de diseño urbano del desarrollo, con el objeto de iniciar el trámite para la validación de los estudios y proyectos ejecutivos ante la Dirección de Obras,

la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE; el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- I.** Estar suscrito por el perito en diseño urbano;
- II.** Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en el permiso de uso de suelo en los casos que así lo considere la Dirección;
- III.** Proponer, en su caso, ajustes a las vialidades primarias;
- IV.** Proponer la ubicación de las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes que marca el Código Territorial y el presente Reglamento, especificando las áreas necesarias para el equipamiento urbano y las áreas verdes. Para ello, se buscará la distribución y dosificación adecuada de dichas áreas de donación, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique, principalmente priorizando aquellas zonas donde se ubiquen árboles nativos, procurando en todo momento su preservación;
- V.** Proponer la 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, priorizando aquellas zonas donde se ubiquen árboles nativos, procurando en todo momento su preservación; el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques deberán atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán; así como la señalización y mobiliario urbano;
- VI.** Tratándose de condominios que contemplen edificaciones se deberá adjuntar el reglamento del condominio que incluya el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo y en el que deberán señalarse las áreas verdes, de uso común y privativas, priorizando aquellas zonas donde se ubiquen árboles nativos, procurando en todo momento su preservación, además de observar en todo momento las disposiciones de la paleta vegetal vigente en el Municipio;
- VII.** Propuesta para la nomenclatura de calles y andadores;
- VIII.** Indicar en un cuadro de áreas, los datos generales del proyecto;
- IX.** Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto;
- X.** Estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno y la composición de este;
- XI.** Indicar la simbología utilizada; y,
- XII.** Archivo digital que además de las especificaciones técnicas establecidas en norma técnica de la materia, deberá contener lo siguiente:
 - a) La numeración de manzanas y predios siempre se realizará de forma ascendente y en números arábigos;
 - b) No se deberán repetir números de lotes en una manzana, ni números de manzanas en un mismo fraccionamiento; y,
 - c) Si el fraccionamiento se desarrolla por secciones o ampliaciones, se deberá dar continuidad a la numeración de manzanas de acuerdo con el último proyecto autorizado.

Requisitos para la autorización de traza

Artículo 39. Concluida la fase de dictaminación, y a fin de continuar con la aprobación de traza, el interesado deberá adjuntar a su solicitud los siguientes documentos:

- I. Certificación de clave catastral respectiva;
- II. Autorización de impacto ambiental, en los casos previstos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, el presente Reglamento y demás ordenamientos ecológicos municipales;
- III. Autorización de Impacto Vial;
- IV. Factibilidades de dotación de servicios emitidas por el SAPAM y la CFE; y,
- V. Contrato de compraventa mediante el cual se acredite el acceso para conectar una obra, construcción, instalación, fraccionamiento o desarrollo en condominio con la red de comunicación vial de algún centro de población, en los términos del Código Territorial.

Análisis de la información

Artículo 40. En la aprobación de traza, la Dirección establecerá las obligaciones y alcance de las obras de urbanización y de edificación para el caso de desarrollos en condominio, que el desarrollador deberá ejecutar.

Requerimiento de información faltante

Artículo 41. Si del análisis realizado por la Dirección, el solicitante no cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 29 y 30 del presente Reglamento, se le requerirá por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Solicitud del permiso de urbanización o de edificación

Artículo 42. Una vez obtenida la aprobación de la traza, el desarrollador deberá de solicitar por escrito ante la Dirección el permiso de urbanización o de edificación.

Afectaciones derivadas del programa municipal

Artículo 43. Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones en los términos del artículo 445 del Código Territorial, la Dirección determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

- I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes, de conformidad con el artículo 417 del Código Territorial;
- II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;

- III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;
- IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los mecanismos para la instrumentación del Programa Municipal;
- V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan el sistema vial primario y secundario con excepción de aquellas que el Programa Municipal señale como restricciones federales; y,
- VI. En cualquier caso, las vialidades mencionadas en la fracción anterior, éstas podrán ser tomadas hasta el cincuenta por ciento como áreas de donación correspondiente al equipamiento urbano siempre y cuando el porcentaje de áreas verdes esté cubierto al cien por ciento.

Tratándose de fraccionamientos de vivienda de interés social, podrán ser tomadas hasta el cien por ciento, con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo, siempre y cuando de dicha operación no se genere adeudo alguno a cargo del Municipio.

SECCIÓN SEXTA DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN

Permiso de urbanización o de edificación

Artículo 44. Autorizada la traza, el interesado deberá solicitar en un término no mayor a ciento veinte días hábiles posteriores a su notificación, el permiso de urbanización o edificación, debiendo presentar ante la Dirección, la siguiente documentación:

- I. Libro de bitácora;
- II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que le determine la Dirección de Obras, en los términos del Código Territorial;
- III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por la Dirección de Obras;
- IV. Proyecto de rasantes aprobado por la Dirección de Obras;
- V. Proyecto y presupuesto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el SAPAM;
- VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la CFE;
- VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección de Servicios;
- VIII. Los proyectos y presupuestos de las obras de cabecera;

- IX. Proyecto de ejecución de obras para la regulación de aguas pluviales mediante la construcción de uno o varios vasos reguladores y/o tanques de tormenta en caso de ser necesarios, o bien cualquier otra solución técnicamente factible que sea validada por el SAPAM, según sea el área que al efecto se reserve en dicho desarrollo; y,
- X. Los proyectos y presupuestos de las áreas verdes forestadas, autorizados por la Dirección de Medio Ambiente.

Plazo de respuesta

Artículo 45. Una vez que se presenten todos los requisitos, la Dirección deberá expedir en su caso el permiso de urbanización o edificación respectivo conforme a los proyectos aprobados dentro de los diez días hábiles siguientes a su cumplimentación.

En caso de que no se cumplan con todos los requisitos señalados, la Dirección deberá requerir al desarrollador dentro de un término de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a la presentación de su solicitud, a efecto de que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya sido notificado el requerimiento. Si transcurrido dicho plazo no se cumple con todos los requisitos, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

Normatividad de infraestructura en el permiso de urbanización o de edificación

Artículo 46. Normatividad y disposiciones que establezcan la Dirección, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte del permiso de urbanización o edificación.

Fraccionamiento de urbanización progresiva

Artículo 47. En el caso de los fraccionamientos que se ejecuten con urbanización progresiva, se atenderá a los plazos establecidos en el convenio que para tal efecto celebre con la Dirección de Desarrollo Social y Rural, a que se refiere el artículo 50 del presente Reglamento y en el permiso de urbanización o edificación respectivo.

Señales y dispositivos de control a cargo del desarrollador

Artículo 48. El desarrollador deberá instalar a su costa las señales dentro y fuera del desarrollo, así como las placas de nomenclatura de las calles, de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección; de igual forma tratándose de los dispositivos de control de tránsito, el desarrollador deberá instalarlos a su cargo dentro del desarrollo habitacional de que se trate; en el caso de los dispositivos de control que resulte necesario instalar fuera del desarrollo, será obligación de los desarrolladores de manera proporcional de acuerdo al impacto que generen en la zona, según los dictámenes respectivos y de acuerdo a los mecanismos que para tal efecto diseñe la Dirección.

Condicionantes para los fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 49. Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar el permiso de urbanización o edificación, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por la Dirección de Desarrollo Social y Rural, Gobierno del Estado o en coordinación con estos, y ejecutados por dichos organismos o bien por particulares que para tales efectos se hayan coordinado con los mismos.

Convenio para los fraccionamientos de Urbanización Progresiva

Artículo 50: Cuando la ejecución de un Fraccionamiento de Urbanización Progresiva se realice por particulares, éstos deberán celebrar el convenio correspondiente con la Dirección de Desarrollo Social y Rural, en el que se establezcan los términos, condiciones y plazos de acuerdo con los cuales deban realizarse los trámites, las obras de urbanización y su respectiva ocupación. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse ante la Dirección al inicio de los trámites que se realicen para obtener la autorización correspondiente.

Requisitos para los fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 51. La urbanización progresiva se ajustará a lo siguiente:

- I. Podrá ejecutarse por etapas de urbanización, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario; así como del drenaje pluvial, cuando el SAPAM lo determine necesario;
- II. Contar con el proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por la Dirección, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE en el ámbito de sus respectivas competencias;
- III. Colocar en las esquinas de manzana los bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banqueta;
- IV. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por el SAPAM; estos medios de suministro deberán estar conectados a la red del propio fraccionamiento, conforme al proyecto que para tal efecto haya sido aprobado por la misma entidad;
- V. El sistema de drenaje y alcantarillado estará conectado a la red municipal, de no existir ésta, se deberá prever un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe el SAPAM;
- VI. Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta y rentable incorporación a la infraestructura urbana;
- VII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección; y,
- VIII. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el permiso de urbanización o edificación respectivo.

Forma de ejecución de obras de urbanización

Artículo 52. Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual de conformidad con lo estipulado en el convenio a que se refiere el artículo 50 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

Plazos de ejecución de obras de urbanización

Artículo 53. El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización o edificación se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Ampliación del Plazo de ejecución de obras de urbanización

Artículo 54. El desarrollador podrá solicitar la ampliación del plazo, ingresando su solicitud con al menos treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y con justificación de las causas que motivaron el retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública, el cual, se podrá otorgar por parte de la Dirección, en un término de hasta ciento ochenta días hábiles, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Nuevo Plazo para conclusión de obras de urbanización

Artículo 55. Si posterior a la ampliación otorgada existieran otras, o nuevas causas que justifiquen la solicitud, la Dirección, previo pago de los derechos de supervisión, podrá conceder un nuevo plazo para la conclusión de obras de urbanización o edificación, en atención al programa de obra que presente el desarrollador.

Propuesta de elementos de infraestructura de innovación tecnológica

Artículo 56. Los desarrolladores podrán presentar a la Dirección de Obras propuesta para emplear elementos e infraestructuras de innovación tecnológica en materia de sustentabilidad en la ejecución de las obras de urbanización y a la Dirección, debiendo observar en lo conducente lo que establezca el Código Territorial.

Autorización de urbanización en etapas

Artículo 57. El desarrollador podrá solicitar, en los términos del artículo 431 del Código Territorial, la autorización de la urbanización de un fraccionamiento por etapas, para lo cual la Dirección, emitirá un permiso de urbanización de la etapa correspondiente, debiendo constituir garantía por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de estas.

***Cumplimiento de requisitos para el permiso
de urbanización en etapas***

Artículo 58. Para la obtención del permiso de urbanización de la etapa de urbanización o proyecto correspondiente, el desarrollador deberá presentar a la Dirección los requisitos previstos en las fracciones I, II y III del artículo 44 del presente Reglamento, así como los proyectos de infraestructura pública aprobados por las instancias competentes con los que cuente al momento de hacer su solicitud.

***Acuerdo para el otorgamiento del permiso
de urbanización en etapas***

Artículo 59. La Dirección con base en la solicitud y documentales que le sean presentadas por el desarrollador, acordará sobre el otorgamiento del permiso, definiendo los alcances y límites que tendrá la urbanización de la etapa solicitada.

Garantía para las obras de urbanización

Artículo 60. Una vez concedido el permiso de la etapa solicitada, el desarrollador establecerá una garantía para la realización de esta, en los términos del presente Reglamento. Asimismo, la Dirección podrá supervisar los alcances y límites establecidos en el permiso de urbanización de la etapa.

Entrega recepción de las obras de urbanización

Artículo 61. El desarrollador podrá solicitar la entrega recepción de las obras de urbanización o de edificación en los fraccionamientos o desarrollos en condominios por etapas de urbanización, o en un solo acto.

***Permiso especial para fraccionamientos
y desarrollos en condominio***

Artículo 62. Tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, los requisitos para la obtención del permiso especial serán los mismos que prevé este Reglamento para el permiso de construcción en obras nuevas de uso habitacional. Se expedirán permisos de construcción de conjuntos habitacionales para proyectos tipo idénticos, sin importar el número de unidades, siempre y cuando sean del mismo promotor en un solo trámite. Se podrá tramitar un permiso de construcción y/o edificación por manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades limitadas por circulaciones peatonales y/o vehiculares.

***Permiso especial para fraccionamientos y desarrollos
en condominio no habitacionales***

Artículo 63. Para el caso de fraccionamientos y desarrollos en condominio no habitacionales o mixtos, los requisitos para obtener el permiso especial, además de los señalados por este Reglamento para el permiso de construcción para obras nuevas de uso no habitacional, serán los siguientes:

- I. Dentro de la memoria descriptiva del proyecto estructural, deberán indicarse los espacios que estructuralmente pueden ampliarse de manera vertical con la estructura para la cual fueron diseñados, esta será responsabilidad del profesionista que realice el cálculo y diseño estructural; y,

- II. Plano de sembrado indicando la ubicación de las unidades con proyecto tipo en la manzana, clúster, isla, o conjunto de unidades o plantas tipo, para las que se solicita el permiso.

***De la constancia para constituir
el régimen de condominio***

Artículo 64. Para obtener la constancia para constituir el régimen de condominio el desarrollador deberá presentar lo siguiente:

- I. Solicitud en formato libre; y,
- II. Visto bueno de la memoria descriptiva del régimen de propiedad en condominio.

**SECCIÓN SÉPTIMA
DEL PERMISO DE VENTA**

Requisitos para el permiso de venta

Artículo 65. Para obtener el permiso de venta, además de los requisitos señalados en el artículo 430 del Código Territorial, el desarrollador deberá acompañar a su solicitud copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que conste la transmisión en favor del Municipio, de las áreas de donación y de las vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio. Previamente a la escrituración de las áreas de donación, el Ayuntamiento acordará su destino en los términos del artículo 417 del Código Territorial.

Avalúos para escriturar áreas de donación

Artículo 66. No se requerirán de avalúos para escriturar las áreas de donación, a excepción de aquellas superficies de terreno que propongan los desarrolladores como área de donación y que se localicen fuera de los fraccionamientos motivo de la donación.

Término de respuesta a la solicitud del permiso de venta

Artículo 67. Una vez presentados todos los requisitos, la Dirección, deberá otorgar o negar el permiso de venta, en un término que no excederá de quince días hábiles.

Suspensión del permiso de venta

Artículo 68. Los desarrolladores tendrán la obligación de concluir las obras de urbanización de acuerdo con el programa de obra que sea presentado para el permiso de urbanización. En caso de no concluir aún y cuando se le haya otorgado una prórroga, la Dirección podrá suspender el permiso de venta, como una medida de seguridad, aplicando para ello, las formalidades que establezca el Código de Procedimiento Administrativo.

Formas de garantía para el permiso de venta

Artículo 69. La garantía requerida para el permiso de venta que refiere el Código Territorial podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza. En todos los

casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección de Obras, más un treinta por ciento.

Formas de garantía real para el permiso de venta

Artículo 70. En el caso de garantía real, ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Dirección un avalúo comercial con cargo al desarrollador. Cuando el permiso de urbanización o edificación se haya otorgado por secciones o etapas de urbanización, la garantía se constituirá por cada una de ellas.

Formas de garantía para realización y conservación de obras

Artículo 71. La garantía para asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización deberá otorgarse ante la Dirección en favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 69.

Garantías de los fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 72. En aquellos fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura que sean realizados por el Municipio a través de la Dirección de Desarrollo Social y Rural, no se requerirá del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo anterior.

En el supuesto de que la Dirección de Desarrollo Social y Rural, ejecute el fraccionamiento en asociación con personas físicas o jurídico colectivas de naturaleza mercantil, asociaciones civiles u otro tipo de personas morales, la garantía podrá otorgarse por medio de fideicomiso irrevocable de administración, garantía e inversión o en cualquier otra forma que autorice la Dirección a propuesta de dicha Dirección, siempre y cuando se observe lo dispuesto en la Ley de Deuda Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Protocolización del permiso de venta

Artículo 73. El desarrollador deberá protocolizar el permiso de venta ante notario público a efecto de que las áreas que integran el desarrollo tales como manzanas, lotes y vialidades queden plenamente identificados. La escritura se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local de este Municipio. Los gastos que se generen con motivo de dichos actos serán a cargo del desarrollador.

Responsabilidad de desperfectos y vicios ocultos en fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 74. Tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, los desarrolladores están obligados a responder frente a sus adquirentes de los desperfectos y vicios ocultos que pudieran sobrevenir en las construcciones, en los términos de la legislación aplicable.

***Obligación de cumplimiento de
obras de urbanización***

Artículo 75. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

***Prohibición de Celebrar Actos o Contratos
Sin Permiso de Venta***

Artículo 76. Los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

**SECCIÓN OCTAVA
DE LA MODIFICACIÓN DE TRAZA DERIVADA DE LA ADECUACIÓN A LA
LOTIFICACIÓN**

Definición de la modificación de traza

Artículo 77. La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación es el documento expedido por la Dirección, mediante el cual se autoriza al desarrollador modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original.

Modificación de la lotificación autorizada

Artículo 78. El desarrollador podrá solicitar la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando al formato libre, la nueva propuesta, junto con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

***Condiciones para obtener la
modificación de traza***

Artículo 79. Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación antes o después de que el desarrollador cuente con el permiso de venta, y para su obtención, deberá presentar la documental que valide lo siguiente:

- I. No se sature la capacidad de las redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio, o de la zona de su ubicación;
- II. No se rebase la densidad de población señalada en el Programa Municipal;
- III. En los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten con dimensiones menores a las señaladas en el Reglamento.
- IV. Los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

- V. En la modificación de la lotificación se respete el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado; y,
- VI. El desarrollador esté al corriente en sus obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes.

Necesidad de Impacto Ambiental y/o Vial

Artículo 80. En caso de que el proyecto de modificación de la traza requiera de la modificación de la Autorización de Impacto Ambiental o de la Autorización de Impacto Vial, la Dirección lo hará del conocimiento al desarrollador, para que éste, realice las gestiones necesarias ante las Dependencias correspondientes, a fin de obtener la autorización de la modificación de los documentos antes referidos.

Resolución de Modificación de Trazo

Artículo 81. La Dirección dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud y al cumplimiento de los requisitos, resolverá sobre la modificación de traza, notificando al particular sobre su autorización o negativa del mismo, fundando y motivando su resolución, así como las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización o de edificación que el desarrollador deberá ejecutar.

Modificaciones al permiso de venta por la modificación de traza

Artículo 82. Como resultado de la modificación de traza, la Dirección deberá realizar las modificaciones al permiso de venta autorizado; el cual deberá publicarse nuevamente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en un diario de circulación local de este Municipio, así como inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en los términos del Código Territorial.

Así mismo, el desarrollador deberá realizar la modificación al instrumento notarial protocolizado que contenga el permiso de venta original, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Los gastos que se generen con motivo de estos actos correrán a cargo del desarrollador.

SECCIÓN NOVENA DE LA ENTREGA RECEPCIÓN

Solicitud de recepción de obras de urbanización

Artículo 83. Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de los desarrollos en condominio de conformidad con las autorizaciones otorgadas al efecto, el desarrollador podrá solicitar su recepción a la Dirección, de conformidad con el Código Territorial y demás normativa aplicable. En el caso de fraccionamientos realizados mediante urbanización progresiva se podrá realizar la recepción de las obras de urbanización conforme se vaya concluyendo cada una de ellas, de acuerdo con el convenio celebrado y a los permisos otorgados.

Será materia de la entrega recepción de los desarrollos, que las áreas verdes se encuentren debidamente forestadas y equipadas, en los términos del Código Territorial y demás normativa aplicable.

Mantenimiento y conservación de obras de urbanización

Artículo 84. En el caso de desarrollos en condominio, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos. En consecuencia, las obras de urbanización internas de este tipo de desarrollos no serán objeto de recepción por parte del Municipio, con excepción de las vías públicas y sus obras de infraestructura pública señaladas en la aprobación de traza.

Las obras de urbanización internas deberán cumplir con las especificaciones técnicas que se señalen en el permiso de urbanización y serán validadas por parte de la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE.

Redes y ductos de infraestructura propiedad del condominio.

Artículo 85. Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificadas en los proyectos ejecutivos aprobados por la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento Interno.

Obras de Cabecera en Interior del Desarrollo

Artículo 86. Tratándose de las obras de cabecera y el espacio en que se encuentren al interior del desarrollo en condominio, que requiera la Dirección, la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE para el desarrollo de sus operaciones, deberán estar consideradas como propiedad Municipal o de la dependencia o entidad correspondiente en su caso, y por lo tanto, no se incluirán dentro de la propiedad condominal, debiendo precisarse la ubicación de estos espacios en la traza del desarrollo, así como en la modificación de ésta en su caso, derivada de los proyectos ejecutivos. De igual forma se precisará en la constitución del condominio o del conjunto condominal ante el Notario Público y en el Reglamento Interno de los mismos.

Recepción de vialidades y obras de urbanización y equipamiento

Artículo 87. No serán objeto de recepción por parte del Municipio, las vialidades y obras de urbanización y equipamiento, de los fraccionamientos y desarrollos en condominio de tipo campestre o agropecuario.

Actas entrega recepción

Artículo 88. Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o de infraestructura pública en fraccionamientos y desarrollos en condominio, el desarrollador deberá presentar a la Dirección, las actas de entrega-recepción de la CFE y el SAPAM, que hayan autorizado los proyectos correspondientes, así como la garantía por vicios ocultos en la forma y casos previstos en el Código Territorial y el presente Reglamento.

Entrega recepción de Obras

Artículo 89. La entrega recepción de las obras de urbanización, podrá efectuarse en lo individual, por cada uno de los proyectos, secciones o bien a la totalidad del desarrollo, según éste se haya autorizado por las dependencias y entidades competentes.

Observaciones a las Obras

Artículo 90. Para los efectos del artículo anterior, el personal de la Dirección de Obra designado por la autoridad para firmar en la bitácora, una vez concluidas las obras, hará constar las observaciones en un término que no exceda de veinte días hábiles y el desarrollador informará su conclusión para que la misma Dirección, proceda a revisarlas dentro de un término de veinte días hábiles y, en su caso, realizar la entrega recepción de las mismas.

Liberación de Garantía por Obras

Artículo 91. La garantía otorgada para asegurar las obligaciones en la realización y conservación de las obras de urbanización se liberará, hasta que la Dirección de Obras verifique la total conclusión de las obras de urbanización y el desarrollador realice la formal entrega recepción de todas las obras correspondientes al permiso de urbanización o edificación respectivo, según corresponda a una sección, etapa o bien a la totalidad del desarrollo.

Garantía por vicios ocultos

Artículo 92. El monto de la garantía para responder por los desperfectos o vicios ocultos en los casos previstos en el Código Territorial será del diez por ciento del costo total de las obras de urbanización y tendrá una vigencia de un año, debiendo otorgarse ante la Dirección en favor de la Tesorería Municipal en su modalidad de Fianza, Prenda o Hipoteca, dentro de los quince días hábiles posteriores al dictamen positivo de la recepción de las obras que, en su caso, emita la Dirección de Obras.

Inspección para verificar buen funcionamiento

Artículo 93. Dentro de los diez meses previos al vencimiento de la garantía, la Dirección conjuntamente con la Dirección de Obras, la Dirección de Servicios, el SAPAM y la CFE, podrá llevar a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de las obras de urbanización. Si de la verificación realizada, se detectan desperfectos o inconsistencias en el funcionamiento de las obras de urbanización, dicha dependencia deberá notificarlo al desarrollador, a más tardar quince días después de la inspección, ello a efecto de que proceda a subsanar las observaciones resultantes de la inspección efectuada dentro de los siguientes dos meses.

Plazo para liberar garantía

Artículo 94. Para la liberación de la garantía, deberá transcurrir un año posterior al acto de entrega-recepción, sin que se haya presentado ningún desperfecto y/o vicio de las obras de urbanización, en caso contrario la Dirección iniciará el proceso para hacer efectiva la garantía otorgada.

TÍTULO CUARTO
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS,
DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y MIXTOS

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

Fraccionamientos habitacionales

Artículo 95. Se consideran fraccionamientos habitacionales, aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el Programa Municipal, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar.

Fraccionamientos de densidad mínima

Artículo 96. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo **Habitacional densidad mínima (H0):**

- a) Norma de Intensidad: hasta 99 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 500 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 15 metros lineales.

Fraccionamientos de densidad baja

Artículo 97. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo **Habitacional densidad baja (H1):**

- a) Norma de Intensidad: de 100 a 199 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 250 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 12 metros lineales.

Fraccionamientos de densidad media

Artículo 98. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo **Habitacional densidad media (H2):**

- a) Norma de Intensidad: de 200 a 299 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 120 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 8 metros lineales.

Fraccionamientos de densidad alta

Artículo 99. Los lotes de los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo **Habitacional densidad alta (H3):**

- a) Norma de Intensidad: mayor a 300 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 105 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 6 metros lineales.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR, DE INTERÉS SOCIAL

Fraccionamientos habitacionales de tipo popular

Artículo 100. Se consideran fraccionamientos habitacionales de tipo popular aquellos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda once veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esa cantidad al año.

Fraccionamientos habitacionales de interés social

Artículo 101. Se consideran fraccionamientos habitacionales de interés social aquellos conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda o por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación no exceda de veinticinco veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria, elevada esa cantidad al año.

Lotes unifamiliares de habitación popular o de interés social

Artículo 102. Los lotes unifamiliares de fraccionamientos de habitación popular, de interés social de densidad alta (H3), deberán tener un frente no menor de 6 metros y una superficie no menor de 105 metros cuadrados.

Edificaciones y superficies por lote

Artículo 103. En los lotes a que se refiere esta sección, se podrán realizar dos edificaciones por cada lote, conforme a lo siguiente:

- I. En los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social el lote debe tener un frente mínimo de 9 metros y una superficie mínima de 135 metros cuadrados y cada unidad debe contar con un frente mínimo de 4.50 metros y una superficie mínima de 67.50 metros cuadrados; y,
- II. En fraccionamientos de densidad alta, el lote debe tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie mínima de 150 metros cuadrados y cada unidad debe contar con un frente mínimo de 5 metros y una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

En ambos casos cada vivienda deberá contar con un cajón de estacionamiento como mínimo, al igual que con obras, instalaciones y accesos independientes. Con el permiso de venta, previo pago del impuesto de división para la individualización de las viviendas, el desarrollador deberá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de una clave catastral por cada una de las edificaciones que conforman el fraccionamiento, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda.

Así mismo, se permitirán construir hasta cuatro viviendas sujetas al régimen en condominio, cuando el lote tenga una superficie mínima de 180 metros cuadrados, se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el Programa Municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de vivienda establecidos en el mismo.

SECCIÓN TERCERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

Fraccionamientos de industria ligera

Artículo 104. Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera deberán tener un frente no menor de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Fraccionamientos de industria mediana

Artículo 105. Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana deberán tener un frente no menor de 15 metros y una superficie no menor de 600 metros cuadrados.

Fraccionamientos de industria pesada

Artículo 106. Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada deberán tener un frente no menor de 50 metros, y una superficie no menor de 5000 metros cuadrados.

Fraccionamientos Industriales

Artículo 107. Los desarrollos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse a la normativa en materia ambiental aplicable, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes, así como observar lo establecido en el PMDUOT.

Obras de urbanización adicionales

Artículo 108. Además de las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, todo fraccionamiento industrial deberá contar con lo siguiente:

- I. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, y en su caso con una planta de pre-tratamiento de aguas residuales industriales;

- II. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;
- III. Hidrantes contra incendios;
- IV. Caseta de vigilancia para seguridad pública;
- V. Deben realizarse las obras establecidas en las NOM correspondientes; y,
- VI. Las demás que determinen otros ordenamientos legales aplicables.

SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Fraccionamientos habitacionales campestres

Artículo 109. Se consideran fraccionamientos habitacionales de tipo campestres, aquellos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados en el Programa Municipal, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, Sus lotes tendrán como mínimo un frente de 20 metros, con una superficie no menor de 800 metros cuadrados; y cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento.

Este tipo de fraccionamientos deberán contar con:

- I. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- II. Integrar su sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- III. Contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- IV. Prever con un sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo con las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;
- V. Contar con camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras Públicas en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VI. Que las calles locales tengan un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento o límite de lote, no deberá ser menor a 12 metros;
- VII. Contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, atendiendo en todo momento las disposiciones establecidas en la paleta vegetal vigente en el municipio.

SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

Fraccionamientos agropecuarios

Artículo 110. Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano; sus lotes serán destinados para

actividades agropecuarias y deberán cumplir además de lo contemplado para las obras de urbanización, con lo siguiente:

- I. Que sus actividades sean predominantemente agropecuarias;
- II. Si se ubican en zona agrícola, sus lotes deberán tener como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 5,000 metros cuadrados;
- III. Contar con fuente de abastecimiento de agua potable, autónomas;
- IV. Integrar su sistema de tratamiento de aguas residuales;
- V. Prever con un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales;
- VI. Que el camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras Públicas en cuanto a superficie de rodamiento;
- VII. Que las calles locales deberán tener un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo;
- VIII. Contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, atendiendo en todo momento las disposiciones establecidas en la paleta vegetal vigente en el municipio.

SECCIÓN SEXTA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICO, RECREATIVO – DEPORTIVOS

Fraccionamientos turísticos y recreativos-deportivos

Artículo 111. Los fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos son aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino de suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas urbanizables, destinadas a este uso y deberán contar con lo siguiente:

- I. Áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones recreativas y a cada uno de los lotes del predio; y,
- II. La distribución de las calles internas será de conformidad con la Autorización de Impacto Vial y, las áreas de estacionamiento deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de Zonificación, usos y destinos del suelo del municipio de Valle de Santiago.
- III. Contar con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- IV. Integrar su sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- V. Contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;

- VI. Prever con un sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo con las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;
- VII. Contar con camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezcan las Direcciones de Obras Públicas, en cuanto a pavimentación y, la Dirección de Servicios en cuanto al alumbrado público;
- VIII. Que las calles locales tengan un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento o límite de lote, no deberá ser menor a 12 metros;
- IX. Contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, atendiendo en todo momento las disposiciones establecidas en la paleta vegetal vigente en el municipio.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS

Fraccionamientos comerciales o de servicios

Artículo 112. Los fraccionamientos comerciales o de servicios además de las obras de urbanización previstas en el presente ordenamiento, deberán contar con lo siguiente:

- I. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación;
- II. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad baja, deberán tener por lo menos 8 metros de frente y una superficie no mayor de 240 metros cuadrados;
- III. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad media, tendrán por lo menos 20 metros de frente y una superficie no mayor de 1,000 metros cuadrados;
- IV. Los lotes de un fraccionamiento comercial o de servicios de intensidad alta, deberán tener por lo menos 15 metros de frente y una superficie mayor de 750 metros cuadrados;
- V. Área de carga y descarga;
- VI. Cajones de estacionamiento;
- VII. Servicios sanitarios y de recolección de basura; y,
- VIII. Hidrantes contra incendios.

SECCIÓN OCTAVA DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio

Artículo 113. La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y demás disposiciones legales de la materia.

Requerimiento de área para estacionamiento

Artículo 114. Los desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios para área de estacionamiento requeridos para las unidades privativas, de conformidad con la normatividad de estacionamientos, especificada en el Reglamento de construcción de Valle de Santiago, Gto.

Forestación de áreas ajardinadas y arboladas

Artículo 115. Las áreas verdes deberán estar ajardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental presentada para la aprobación de traza, además, el mobiliario urbano para estas áreas será propuesto por el desarrollador y aprobado por la Dirección.

Edificación de departamentos o viviendas con densidades y ubicación permitidas

Artículo 116. En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Valle de Santiago, Gto., de acuerdo con la zona de su ubicación, indicada en el PMDUOET.

Requerimientos de áreas verdes y de uso común

Artículo 117. Los desarrollos en condominio deberán contar con áreas verdes y áreas de uso común, entendiéndose que la superficie de área verde será independiente del área de uso común. Dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

- I. Para condominios verticales 7.30 metros cuadrados de área verde y 5.30 metros cuadrados de área de uso común, por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie menor a 80 metros cuadrados;
- II. Para condominios verticales 8.30 metros cuadrados de área verde y 6 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie igual o mayor a 80 metros cuadrados; y,
- III. Para condominios horizontales 9.70 metros cuadrados de área verde y 7.30 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad.

Áreas de donación de los desarrollos en condominio

Artículo 118. Los desarrollos en condominio deberán otorgar el área de donación a favor del Municipio, las cuales deberá destinar para áreas verdes y la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

- I. En los fraccionamientos habitacionales, con excepción de los campestres, se destinará el doce por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado;
- II. En los desarrollos en condominio de uso habitacional, con excepción de los campestres, el área de donación no podrá ser menor al cuatro por ciento del total de la superficie del desarrollo;
- III. En los desarrollos en condominio y fraccionamientos para uso habitacional campestre, así como para uso agropecuario, industrial y comercial, el cinco por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado;
- IV. En los fraccionamientos y desarrollos en condominio mixtos de usos compatibles, aplicarán proporcionalmente para la superficie de cada uno de los usos, los porcentajes señalados en las fracciones anteriores; y
- V. En los desarrollos en condominio y fraccionamientos para uso turístico, recreativo-deportivo, las áreas en que se realicen estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano.

Áreas de uso común y Áreas verdes

Artículo 119. Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas de uso común y las áreas verdes, deberán considerarse como elementos o partes comunes del condominio, indicando para cada una su destino desde la propuesta del desarrollo en el proyecto. Las áreas de donación deberán escriturarse en favor del Municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, debiendo ubicarse de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vía pública.

Acondicionamiento de las áreas de uso común

Artículo 120. Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

Fraccionamientos y desarrollos en condominio sustentables

Artículo 121. Los desarrollos en condominio deberán de atender las siguientes reglas de funcionamiento, para cumplir con el principio de sustentabilidad, y atendiendo a sus características, deberán incluir algunos de los siguientes elementos:

- I. Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado público;
- II. Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de generación;
- III. Red para el suministro de gas natural;

- IV. Planta de tratamiento de aguas residuales;
- V. Sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; o,
- VI. Calentamiento de agua a través de calentadores solares;
- VII. Las vialidades internas deberán tener el tipo de sección que determine la Dirección;
- VIII. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos de Suelo;
- IX. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios sanitarios públicos;
- X. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;
- XI. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección; y,
- XII. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, para que cada vehículo salga a la vía pública o área de circulación enlazada con ella, sin mover otro estacionado. Se podrá autorizar en zonas habitacionales de densidad alta H3, los desarrollos en condominio de tipo horizontal de interés social siempre y cuando no excedan de 150 unidades privativas.

Desarrollos en condominio de tipo horizontal

Artículo 122. Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad alta H3, cuyo uso sea para vivienda popular.

Asimismo, en este tipo de desarrollos no se permitirán unidades de propiedad privativa que tengan un frente y superficie menor a lo establecido en el lote tipo de la zona, de conformidad con las superficies establecidas en el Código Territorial.

Viviendas en Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Sustentables

Artículo 123. Las viviendas que se construyan como parte de los desarrollos en condominio sustentables o fraccionamientos sustentables se sujetarán a los lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad que establezca la Comisión Nacional de Vivienda.

Andadores en los desarrollos en condominio

Artículo 124. En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre las edificaciones.

Reglamento del condominio

Artículo 125. El interesado deberá adjuntar en el permiso de edificación, el reglamento del condominio autorizado previamente por la Dirección, elaborado con

base a los lineamientos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, que contenga las normas de diseño urbano y el diseño arquitectónico, a las que se sujetarán las construcciones sobre los lotes que integren el desarrollo.

SECCIÓN NOVENA DE LOS DESARROLLOS MIXTOS

Intención de llevar a cabo un desarrollo mixto

Artículo 126. Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo manifestará así desde la solicitud de aprobación de traza, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el perímetro que corresponda a cada tipo de desarrollo. El uso entre los mismos deberá ser siempre compatible de acuerdo a la Tabla de Compatibilidades del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Valle de Santiago, Gto.

Aplicaciones particulares para cada tipo de desarrollo

Artículo 127. Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de desarrollo que se establecen en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial y el presente Reglamento, en la superficie que corresponda a cada uno de ellos.

TITULO QUINTO INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Reglas aplicables

Artículo 128. La realización de las acciones de inspección y vigilancia y los procedimientos para la imposición de sanciones y medidas de seguridad se sujetarán a las disposiciones de este Título, a las del Código Territorial, a las del Código de Procedimiento.

Denuncia popular

Artículo 129. Cualquier persona podrá denunciar ante la Dirección, por escrito o comparecencia, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Reglamento, el Código Territorial y demás instrumentos normativos aplicables.

Cualquier servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la posible infracción a las disposiciones del presente Reglamento, del Código

Territorial, así como de los reglamentos, programas y demás disposiciones jurídicas relativas, deberá notificarlo, de inmediato, a la Dirección.

Suspensión de Obras

Artículo 130. La Dirección, al conocer de la existencia o formación de un asentamiento humano que no cumpla con las disposiciones del Código, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos visibles, copias del acuerdo que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones del Código y publicado en un periódico de circulación en el municipio, como advertencia pública.

Actos de inspección y vigilancia

Artículo 131. La Dirección realizará los actos de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este reglamento y las demás disposiciones relativas. La inspección y verificación en relación con los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, será llevada a cabo por el SAPAM y en caso de ser necesario por la Dirección de Medio Ambiente.

Formalidades de las Visitas de Inspección

Artículo 132. Para la realización de las visitas de inspección, deberá mediar orden por escrito, la cual contendrá:

- I. El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quien deba recibir la visita;
- II. El nombre de los inspectores que deberán efectuar la visita;
- III. El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra, predio o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;
- IV. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI. El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad que emite la orden.

Visitas de inspección

Artículo 133. La Dirección podrá realizar, por conducto de los Inspectores debidamente acreditados, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento y los demás instrumentos normativos aplicables, desahogar el procedimiento administrativo que refiere este Reglamento e imponer las sanciones y medidas de seguridad necesarias que deriven del procedimiento en:

- I. Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, obras y/o edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas;
- II. La instalación o modificación de estructuras, anuncios y/o mobiliario urbano;
- III. La explotación o cancelación de yacimientos pétreos;
- IV. Los establecimientos o instalaciones dedicadas a la producción o manufactura de productos y/o bienes y servicios;

- V. Los establecimientos de recepción, almacenamiento y custodia de productos y bienes;
- VI. Los establecimientos expendedores de productos, bienes y/o prestadores de servicios; y,
- VII. Cualquier predio o construcción dentro del territorio municipal. Los Inspectores debidamente acreditados, adscritos a la Dirección, deberán estar provistos del documento que los acredite como tal, así como de la orden por escrito, fundada y motivada, expedida por el titular de la Dirección, en la que se precisarán las formalidades previamente establecidas en el artículo inmediato anterior.

Procedimiento de la visita de inspección

Artículo 134. Al iniciarse la visita de inspección, los Inspectores deberán identificarse debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndole la presencia de la persona a quien va dirigida dicha visita, siendo esta última a quien exhibirán la orden respectiva y le entregarán copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, los Inspectores podrán designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que espere, a hora fija del día hábil siguiente, al personal autorizado adscrito a la Dirección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran.

Acta administrativa derivada de la visita de inspección

Artículo 135. En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez; procediendo a fijarla en el acceso al inmueble en que se practicó la misma.

Facilidades para la realización de la visita de inspección

Artículo 136. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo 137 del presente Reglamento, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este Reglamento y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

La autoridad deberá mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

Acta Administrativa Circunstanciada

Artículo 137. De toda diligencia se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, haciendo constar todos y cada una de los hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, misma que deberá contener como mínimo:

- I. Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;
- II. Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;
- III. Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberán asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;
- IV. Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;
- V. Acreditación oficial del (los) inspector (es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- VI. Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,
- VII. Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia, mostrar y

ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 138. La Dirección, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Medidas correctivas de urgente aplicación

Artículo 139. Recibida el acta de inspección por la Dirección, en caso de encontrar alguna violación al Código Territorial, este reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Resolución

Artículo 140. Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Corrección de deficiencias o irregularidades observadas

Artículo 141. En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones al Código Territorial, este reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas pudiendo ser de entre 10 y 30 días hábiles según la situación y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables. Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las

deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Configuración de delitos

Artículo 142. En los casos en que proceda, la Dirección, hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Medidas de seguridad

Artículo 143. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección, que tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere el Código Territorial y/o el presente Reglamento. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

Causas para adoptar medidas de seguridad

Artículo 144. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- VII. El daño grave del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;
- VIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico; y,

- IX. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto por el Código Territorial y/o el presente Reglamento y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

***Acciones que se consideran medidas
de seguridad***

Artículo 145. Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- V. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. La evacuación de cualquier inmueble;
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código Territorial y en este reglamento;
- IX. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización; y,
- X. La revocación de permisos, que hayan sido obtenidos presentando información falsa y/o incompleta.

***Medidas de Seguridad en la Zona del Centro
Histórico e Inmuebles Catalogados***

Artículo 146. En la Zona del Centro Histórico e inmuebles catalogados, la Dirección podrá ordenar como medidas de seguridad además de las señaladas en el artículo inmediato anterior, las siguientes:

- I. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización;
- II. La demolición de las obras que se encuentren en oposición con las características arquitectónicas del área o centro de población; y,
- III. La modificación de las obras para que sean acordes a las características arquitectónicas del área o centro de población.

**CAPÍTULO TERCERO
DE LAS INFRACCIONES**

Infracciones

Artículo 147. Las personas físicas o jurídico-colectivas que infrinjan las disposiciones del Código Territorial, el presente reglamento, y demás normativa aplicable, serán administrativamente sancionadas por el Titular del Gobierno Municipal a través de la Dirección, en los términos de este ordenamiento, previo acuerdo delegatorio para tal efecto.

Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil, penal y/o administrativa en que puedan incurrir.

Actos afectados de nulidad

Artículo 148. Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención del Código Territorial, este reglamento, el Programa Municipal, y demás disposiciones aplicables.

Responsabilidad solidaria

Artículo 149. Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás disposiciones normativas aplicables:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicables en la materia;
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión; y
- V. Los servidores públicos que propicien por acción u omisión un acto o hecho que infrinja las disposiciones o principios establecidos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable a la materia.

Conductas constitutivas de infracción

Artículo 150. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección, de acuerdo a la zona que se trate;
- II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;
- V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, banquetas, calles o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;

- VII.** Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural, urbano, natural y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
- VIII.** Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la Dirección en uso de las atribuciones que el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable le confiera;
- IX.** Impedir a los Inspectores adscritos a la Dirección, la realización de inspecciones que en los términos del presente reglamento se hubieren ordenado;
- X.** Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XI.** Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XII.** Realizar, dentro de un área de reserva natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
- XIII.** Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio y/o toldo en contravención a lo dispuesto en el Código Territorial, este reglamento y/o el Programa Municipal;
- XIV.** Colocar o construir antenas de telecomunicaciones sin haber obtenido los permisos correspondientes; y,
- XV.** Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento, el Programa Municipal y demás disposiciones normativas aplicables a la materia.

Infracciones imputables a los peritos

Artículo 151. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- I.** Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la Dirección;
- II.** Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III.** Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al Código Territorial o al presente Reglamento;
- IV.** Asentar en la bitácora de obra cualquier dato falso o cualquier otro documento con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial, este Reglamento o demás normativa aplicable;
- V.** Abstenerse de notificar a la Dirección, que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI.** Fungir, de manera simultánea como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;

- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado;
- IX. Realizar o consentir actos de venta o promesa de venta de lotes, sin haber obtenido el permiso correspondiente;
- X. Llevar a cabo cualquier conducta constitutiva de infracción;
- XI. Cooperar con los infractores en cualquier forma que resulte violatoria o que contravenga las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable.

Infracciones imputables a los fedatarios

Artículo 152. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable;
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y,
- IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma que resulte violatoria o que contravenga las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este Reglamento, el Programa Municipal, y demás normativa que resulte aplicable.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Procedimiento para la imposición de sanciones administrativas

Artículo 153. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;
- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y,
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Sanciones administrativas

Artículo 154. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere este reglamento, podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al Programa Municipal. En este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades; estas incluirán las actividades que no cuenten con el uso de suelo respectivo;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente al momento de cometerse la infracción. Si el infractor fuere jornalero, obrero o trabajador, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de personas no asalariadas, el equivalente a un día de su ingreso; y,
- VI. Reparación del Daño.

Imposición de sanciones administrativas

Artículo 155. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva, se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, o bien, cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y,
- III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal o en desarrollos en inmuebles en donde se hayan realizado actos de promesa de venta o venta, obras de urbanización o edificación sin el permiso correspondiente.

De las sanciones a los peritos

Artículo 156. La Dirección aplicará de manera inmediata la suspensión y en su caso la cancelación del registro a un Perito Especializado, así como a los Especialistas, cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos y/o documentos apócrifos, con independencia de las sanciones civiles, penales y/o administrativas a que hubiera lugar.

Restringir la Participación de Especialistas

Artículo 157. La Dirección ejercerá las acciones reglamentarias y legales para restringir la participación de especialistas que presten servicios profesionales en cualquier rama del diseño y/o construcción, cuando durante su participación en cualquier obra en el Municipio, derivado de algún procedimiento administrativo y/o jurisdiccional, se detecte que proporcionó datos falsos, documentos apócrifos, haya negado o suscrito con dolo o falsedad la carta responsiva solidaria para con el perito de obra responsable o realizó trabajos fuera de los aprobados en el proyecto de obra correspondiente.

Imposición de Sanciones Administrativas

Artículo 158. Cualquier persona que haya realizado alguna de las funciones periciales en contravención a las disposiciones contenidas en el Código Territorial y el presente Reglamento se harán acreedores a la imposición de las sanciones administrativas siguientes:

- I. Amonestación por escrito; y,
- II. Suspensión del registro por un lapso de tres meses a dos años, en correspondencia a la infracción cometida.
- III.

Causas de Amonestación por Escrito

Artículo 159. Son causas de amonestación por escrito, las siguientes:

- I. Cuando presente datos erróneos o información falsa en cualquier trámite solicitado ante la Dirección;
- II. Cuando no hubiere cumplido sus funciones como Perito Especializado; y,
- III. Cuando haya reincidido en violaciones del presente Reglamento.
- IV.

Subsanar Hechos

Artículo 160. Los Peritos deberán subsanar los hechos que motivaron la imposición de sanciones, en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

Del procedimiento para la imposición de sanciones a los peritos

Artículo 161. Para la aplicación de las sanciones consistentes en suspensión temporal del registro, la Dirección tomará en cuenta la gravedad de la falta, su reincidencia y el daño causado.

Notificación del Procedimiento

Artículo 162. La Dirección notificará por escrito la instauración del procedimiento al Perito para que, en el término de diez días hábiles, contados a partir de que surta efectos la notificación, manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las probanzas documentales en original y copia para su debido cotejo con el que acredite su decir.

Derecho de Audiencia

Artículo 163. Previa audiencia de descargo con el infractor, la suspensión se resolverá por un mínimo de tres meses y en casos extremos podrá ser de dos años, sin perjuicio de que el interesado subsane las irregularidades en que haya incurrido.

Sanciones a Especialistas

Artículo 164. Los especialistas que presten servicios profesionales relacionados con cualquier obra o construcción, que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación;
- II. Suspensión temporal de los servicios profesionales que prestan a los Peritos Responsables inscritos en el padrón municipal, misma que podrá ir de tres meses a dos años.

Reglas para sancionar a los notarios públicos

Artículo 165. Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Reglas para sancionar a los servidores públicos

Artículo 166. Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Criterios para la imposición de sanciones

Artículo 167. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y,

- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones será de tres años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Medidas correctivas

Artículo 168. La Dirección ordenarán al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y, del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la Dirección podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

Obligación de resarcir los daños

Artículo 169. Siempre que, con motivo de una infracción al Código Territorial, este Reglamento y demás normativa aplicable se genere un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo. En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

TITULO SEXTO MEDIOS DE DEFENSA

CAPITULO UNICO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Medios de defensa

Artículo 170. Las resoluciones dictadas, con motivo de la aplicación del presente reglamento, podrán ser impugnadas en términos de lo dispuesto por el TITULO SEXTO del LIBRO SEGUNDO del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se abroga Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 196, Segunda Parte, de fecha 09 de diciembre de 2005; así como todas las disposiciones reglamentarias municipales contrarias a lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTÍCULO TERCERO. Las autorizaciones, permisos o licencias que fueron expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán en los términos en que fueron concedidas.

ARTÍCULO CUARTO. Los procedimientos que se encuentren en trámite, serán regulados hasta su terminación, por el Reglamento vigente al momento de iniciar su procedimiento respectivo.

ARTÍCULO QUINTO. La delimitación del Centro Histórico será la que establezca el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, y, su aplicación, estará sujeta a la declaración que emita el Ayuntamiento para tal efecto, entretanto, se atenderá como Zona I, que se subdivide en Zona Centro Histórico A (CH-A) y Zona Centro Histórico B (CH-B).

ARTÍCULO SEXTO. Hasta en tanto la Tesorería Municipal a través del Departamento de Catastro y Predial Municipal habilite y asigne a cada predio su Clave Catastral, se continuará tomando en consideración el número de cuenta predial asignado.

ARTÍCULO SÉPTIMO. En tanto no sean publicadas las Normas Técnicas Complementarias, se aplicará de manera supletoria lo establecido por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) y las Normas Mexicanas (NMX), particularmente las NOM-008-ENER2001 y la NOM-020-ENER-2011

ARTÍCULO OCTAVO. Los montos de las sanciones previstas en este ordenamiento entrarán en vigor una vez que se hayan realizado las modificaciones respectivas en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente, atendiendo a la unidad vigente que corresponda.

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 77 fracción VI y 220 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato, a los
'26 veintiséis días del mes de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro.

Ing. Alejandro Alanís Chávez
Presidente Municipal

Mtro. José Guadalupe Martínez Sixtos
Secretario del Ayuntamiento