

**REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA
EL MUNICIPIO DE URIANGATO, GTO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

| | | |
|--------------------------|--|-----------|
| Año LXXXV Tomo CXXXVI | Guanajuato, Gto., a 4 de Diciembre de 1998 | Número 97 |
|--------------------------|--|-----------|

Segunda Parte

Presidencia Municipal - Uriangato, Gto.

| | |
|--|-------|
| Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Uriangato, Gto. | 12603 |
|--|-------|

Al margen un Escudo Nacional, con la Leyenda que dice: Presidencia Municipal de Uriangato, Gto.

El C. Alfonso Zavala Balcazar, Presidente Municipal de Uriangato, Guanajuato a los habitantes de este Municipio les hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato; 69 fracción I inciso b), 70 fracción II, 202, 203, y 205 de la Ley Orgánica Municipal vigente, en sesión ordinaria de fecha 16 de Octubre, de 1998, se aprobó las siguientes:

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Uriangato, Gto.

TÍTULO I

De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales

Artículo 1.

El presente Reglamento es de observancia general en el Municipio de Uriangato, Gto., y sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Establecer las características generales de los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Señalar los organismos y dependencias municipales, estatales, federales y prestadores de los servicios públicos que aplicarán las normas técnicas a las que deberán sujetarse los proyectos de los desarrollos;
- III. Señalar la documentación jurídica y técnica que deberán presentar los solicitantes para la autorización de fraccionamientos;
- IV. Establecer el procedimiento para el trámite y autorización de los desarrollos regulados por la Ley y señalar las obligaciones que se contraen con motivo de las autorizaciones recibidas; y,
- V. Proveer el recurso técnico-administrativo para la exacta aplicación de Ley.

Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I.** Adquiriente: La persona física o moral, y/o personas públicas o privadas, que bajo cualquier título legal adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento, división o lotificación;
- II.** Cargas Fiscales: Los derechos e impuestos que establece la Ley de Ingresos para el Estado de Guanajuato y la Ley de Ingresos para el Municipio de Uriangato;
- III.** Comunidad Rural: Asentamiento humano en la cual la ocupación predominante económicamente activa se relaciona con actividades agrícolas y de pastoreo;
- IV.** Comunidad Urbana. Asentamiento humano en la cual la ocupación predominante económicamente activa se relaciona con actividades industriales, de comercio y de servicio;
- V.** Condominio: La construcción o modificación de un inmueble hasta con un máximo de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales, en donde además de las áreas públicas, existan elementos individuales de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;
- VI.** Condómino: La persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VII.** Constancia de Compatibilidad Urbanística: Documento emitido por la Dirección en el que se señalen las restricciones y lineamientos que con fundamento en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano deberán respetarse para una zona de la Ciudad, área o predio en particular;
- VIII.** Constancia de factibilidad o suficiencia de servicios públicos: Documento emitido por el Organismo Operador en el que señala las características y condiciones bajo las cuales se pueden suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y/o pavimentación para el tipo de desarrollo que se promueva.
- IX.** Contexto Urbano: El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;
- X.** Desarrollos: La denominación genérica que comprende los fraccionamientos, notificaciones, divisiones, relotificaciones y desarrollos en condominio, que regula esta Ley.
- XI.** Desarrollo en condominio: La construcción o modificación de un inmueble con más de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales, en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;
- XII.** Densidad habitacional: Rango asignado por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano para determinar el número de habitantes, unidades de vivienda o servicio que se puedan establecer para una zona, sector o área del Municipio;
- XIII.** Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal;

XIV. División: La partición de un predio hasta en 10 fracciones, siempre y cuando no se generen vialidades para dar acceso a las fracciones resultantes; es decir, no se realicen obras de urbanización;

XV. Equipamiento Urbano: El conjunto de edificios y espacios acondicionados en los que se proporcionen servicios de bienestar social y de apoyo a actividades educativas, de salud, comerciales, comunicaciones, administración pública y recreativas deportivas entre otras;

XVI. Fraccionador: Persona física o moral, pública o privada que por sí o como representante legal del propietario, tramiten o promuevan un fraccionamiento;

XVII. Fraccionamiento: La división de un terreno cualquiera que fuera su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vialidades, para generar manzanas y lotes, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XVIII. Infraestructura Urbana: Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XIX. Ley: La Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato

XX. Lotificación: La partición de un terreno en más de 10 y hasta 25 fracciones, siempre y cuando no generen vialidades, para dar acceso a las fracciones resultantes; es decir, que no requieran de obras de urbanización;

XXI. Municipalización: Acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador o promovente al Ayuntamiento y Organismos Operadores, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinadas a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio público de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que se encuentra en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;

XXII. Organismos Operadores. La Comisión Federal de Electricidad, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal y la Dirección de Servicios Públicos;

XXIII. Persona Física: El individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

XXIV. Persona Moral: La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

XXV. Persona Privada: La persona física o moral que no pertenece a algún organismo o dependencia de la administración pública;

XXVI. Persona Pública: La Federación , las Entidades Federativas, los Municipios, y las Dependencias de la Administración Pública ;

XXVII. Plan o Programa de Desarrollo Urbano: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para los programas de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

XXVIII. Promovente: Persona física, moral, pública o privada que por sí o en representación del propietario tramiten o promuevan ante las autoridades competentes que señala esta Ley, la construcción de desarrollos en condominio;

XXIX. Relotificación: La modificación de las dimensiones del frente o superficie de 2 o más lotes de un fraccionamiento al que se le haya otorgado por el Ayuntamiento la autorización de fraccionamientos, división o lotificación;

XXX. Régimen de propiedad en condominio: Situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece conjuntamente o pro indiviso a varias personas;

XXXI. Reglamento: Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Uriangato, Guanajuato;

XXXII. Vialidades: Sistema de pavimentación de las áreas públicas destinadas a la circulación vehicular y peatonal;

XXXIII. Vivienda dúplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal en las que se construyen 2 unidades en un sólo lote y donde cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;

XXXIV. Vivienda triplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal en las que se construyen 3 unidades en un sólo lote y donde cada módulo deberá estar estructuralmente independiente entre sí;

XXXV. Zona 1: Área señalada por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional Baja de 100-200 hab/ha o H-1;

XXXVI. Zona 2: área señalada por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano como de densidad habitacional Medía de 200-300 hab/ha o H-2; y,

XXXVII. Zona 3. Área señalada por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano como destinadas habitacional Alta de 300-400 hab/ha o H-3.

Artículo 3.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, lotificaciones, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en diversos programas de desarrollo urbano y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalen en la Ley, en este Reglamento, en los Reglamentos de Construcción, Uso del Suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano y regional.

Artículo 4.

Los proyectos de fraccionamientos habitacional o desarrollos en condominio, de acuerdo a la zona de densidad habitacional donde se ubique podrán incluir secciones para 2 o más tipos diferentes de lotificación, siempre que la suma de población del proyecto calculado sobre el área total del predio no rebase la densidad habitacional máxima establecida por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano para la zona o área de su localización.

Dichas secciones no incluirán lotes con dimensiones y superficies menores a las determinadas en el Título II de este Reglamento.

Artículo 5.

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

Para este tipo de proyectos, el porcentaje de área de donación y cargas fiscales no incluirán las áreas sobre las que se limite su uso.

Artículo 6.

Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por la Dirección y los Organismos Operadores en relación a:

- I. Diseño urbano;
- II. Sistema de agua potable y alcantarillado;
- III. Electrificación y alumbrado público; y,
- IV. Vialidades.

Artículo 7.

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

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

Artículo 8.

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

- I. Vialidad Regional: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 80 y 60 km/hr., con afluencia principal vehicular de acceso a la Ciudad o de paso, restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de carreteras de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10.00 mts., cada una para dar acceso y servicio a los lotes;
- II. Vialidad primaria: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 40 km/hr., para comunicar zonas o sectores de la Ciudad con mayor fluidez, con afluencia principal vehicular recibida de las calles secundarias y locales, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con 2 cuerpos de circulación cuyos arroyos no serán en ningún caso menores de 7.00 metros, cada uno y su sección transversal de paramento a paramento será de 19.00 metros como mínimo;
- III. Vialidad secundaria: Destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 40 y 20 km/hr, para procurar una mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida de las calles locales y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y su sección transversal de paramento a paramento será de 12.00 metros como mínimo;
- IV. Vialidad locales: Destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos 20 km/hr., su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su sección transversal mínima de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento; y,

V. Andador: Destinada a la circulación de peatones, con restricción a la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6 metros de paramento a paramento.

Artículo 9.

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente. Considerando una separación de vialidades conforme a las siguientes distancias:

- I. Vialidad primaria 620 metros ;
- II. Vialidad secundaria 300 metros ;
- III. Vialidad local 150 metros .

Artículo 10.

Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un desarrollo, se deberá proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes.

Artículo 11.

Las normas que fije el Organismo Operador de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

Artículo 12.

Cuando en los fraccionamientos de tipo campestre y habitacionales ubicados en localidades rurales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contar con un lugar adecuado para la descarga, el Organismo Operador solo podrá autorizar la construcción de otro sistema de depósito de aguas residuales, que respete los lineamientos señalados en la Ley Federal de Aguas, la Ley de Ecología y la Ley de Salud del Estado.

Artículo 13.

La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, requerirá del visto bueno del Organismo Operador y la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que esta determine.

Artículo 14.

Las normas que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo y construcción de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica, así como las redes de alumbrado público, los tipos de lámparas y accesorios.

Artículo 15.

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

Artículo 16.

La constancia de factibilidad o de suficiencia de dotación de servicios que expida el Organismo Operador correspondiente, deberá atender a los requerimientos que por el tipo de desarrollo, densidad de población, flujo vehicular y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación, garanticen la suficiencia de los servicios.

TÍTULO II

De los Desarrollos

CAPÍTULO PRIMERO

De los Fraccionamientos

SECCIÓN PRIMERA

De los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 17.

Los fraccionamientos habitacionales, son aquellos cuyos lotes se aprovechan predominantemente para vivienda y que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento de cualquier centro de población.

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos habitacionales se considerarán como de habitación permanente o temporal.

Los fraccionamientos de habitación permanente incluyen los tipos residencial: tipo A, B y C, de interés social o de habitación popular y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura señalados por las fracciones I, II y III del artículo 17 de la Ley.

Los fraccionamientos de habitación temporal incluyen los tipos Campestre Residencial y Campestre Rustico señalados por la fracción V del artículo 17 de la Ley.

Artículo 18.

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

- I.** Básicas
 - A.** Vialidades (terracerías y guarniciones);
 - B.** Sistema de agua potable con tomas domiciliarias;
 - C.** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
 - D.** Sistema de energía eléctrica; y,
- II.** Complementarias
 - A.** Pavimentación;
 - B.** Banquetas; y
 - C.** Alumbrado público.

Artículo 19.

En los fraccionamientos de habitación permanente se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente.

Artículo 20.

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

I. Lotificación:

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros , ni una superficie menor de 300 m² .

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie menor de 250 m² .

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 225 m² .

Artículo 21.

Los fraccionamientos de habitación permanente de tipo B, deberá tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación:

Zona 1. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros , ni una superficie menor de 200 m² .

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 160 m² .

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros , ni una superficie menor de 140 m² .

Artículo 22.

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

I. Lotificación:

Zona 1.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 144 m² .

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros , ni una superficie menor de 126 m² .

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros , ni una superficie menor de 108 m² .

Artículo 23.

Las vialidades de los fraccionamientos de habitación permanente tipo A, B, y C de las Zonas 1, 2 y 3 no serán en ningún caso menor de 10.60 metros de paramento a paramento, el arroyo de la calle será de 7 metros , y funcionará con vialidad local de acceso a los lotes. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 1.80 metros, debiendo pavimentarse cuando menos 1.20 y el resto deberá ser una franja jardinada.

Artículo 24.

Los fraccionamientos de habitación permanente de interés social o de habitación popular, deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación:

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 135 m² .

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 120 m² .

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros , ni una superficie menor de 90 m² ; y

II. Vialidades:

Zona 1 y 2: Sus vialidades no serán en ningún caso menor de 10.00 metros de paramento a paramento, y el arroyo de la calle será de 6.00 metros , funcionará como vialidad local de acceso a los lotes. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros , debiendo pavimentarse cuando menos 1.20 metros y el resto deberá ser una franja jardinada.

Zona 3: Sus vialidades no serán en ningún caso menor de 12.00 metros de paramento a paramento, el arroyo de la calle será de 8.00 metros y funcionará como vialidad local del acceso a los lotes.

Las banquetas tendrán un ancho de 2.00m metros, debiendo pavimentar cuando menos 1.20 metros y el resto será una franja jardinada.

Artículo 25.

En los fraccionamientos de habitación permanente, donde se pretenda promover la construcción de conjuntos habitacionales con viviendas dúplex o triplex, sólo podrán ser autorizados en las zonas marcadas por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano como 'densidad alta' o H-3 en el rango de 300-400 hab/ha, y deberá tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán ser de un frente menor de 15 metros , ni una superficie menor a 330 m² , permitiéndose la construcción de viviendas triplex y dúplex; y

II. Vialidades: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento, incluirán 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y un carril para estacionamiento de 3.00. Banquetas de 1.80 metros , debiendo pavimentar como mínimo 1.20 metros y el resto deberá ser una franja jardinada.

Artículo 26.

Para los efectos de este Reglamento y a fin de determinar la densidad de población del proyecto se deberá de considerar 5.5 habitantes por lote.

Artículo 27.

El Ayuntamiento podrá considerar a los fraccionamientos promovidos por Asociaciones Civiles o grupos de colonos legalmente constituidos y cuyo objeto social sea la construcción de viviendas para personas de ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo regional, como de Urbanización Progresiva con obras mínimas de infraestructura.

Artículo 28.

Los fraccionamientos de habitación permanente autorizados en la modalidad de Urbanización Progresiva, promovidos por una Asociación Civil integrada al Fideicomiso Municipal de Vivienda se sujetarán a los lineamientos de la Ley y este Reglamento, y podrán gozar del beneficio exclusivo de poder ocupar el lote, sin contar con las obras básicas de urbanización cuando sus integrantes acrediten las siguientes condiciones:

I. No percibir ingresos mayores a 2.5 veces al salario mínimo;

II. No contar con una vivienda propia;

III. Residir en la zona; y,

IV. Ser jefe de familia o acreditar que tiene dependientes económicos.

En esta modalidad de Urbanización Progresiva con obras básicas de infraestructura, deberán quedar concluidas en el plazo que le fije la Licencia de Urbanización respectiva y las obras de urbanización complementarias deberán ser realizadas en un plazo posterior de 3 años como máximo, para lo cual, la Asociación deberá tramitar la licencia para ejecutar las obras de urbanización adicional.

Artículo 29.

Los fraccionamientos de habitación temporal Campestre Residencial, sólo podrán ubicarse en las áreas señaladas como de fomento ecológico por el plan o programa de desarrollo urbano, deberán ubicarse fuera del límite del centro de población y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros , ni una superficie menor de 700 m² .

Solo se permitirá la construcción como máximo del 35% de la superficie del lote;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas;

III. Vialidad: Las vialidades locales deberán tener como mínimo una sección de 10.60 metros de paramento a paramento incluyendo una vialidad vehicular de 7 metros y banquetas de 1.80 metros pavimentando como mínimo 1.20 metros y el resto será franja jardinada; y,

IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento campestre que sea aprobado deberá contar con las siguientes obras de urbanización:

A. Fuentes de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

B. Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

C. Red de energía eléctrica para uso domestico;

D. Alumbrado público;

E. La pavimentación será determinada por la Dirección , con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentación. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso al fraccionamiento; y

F. Mobiliario urbano.

Artículo 30.

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

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 40 metros , ni una superficie menor de 2000 metros .

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 6 metros colindante a la vía pública y sólo se autorizará la construcción como máximo del 15% de la superficie del lote;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomenten la regeneración de ecosistemas, así como usos agropecuarios en los que se fomenten la productividad artesanal, frutícola o piscícola;

III. Vialidad: Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de 8.20 metros de paramento a paramento incluirán una vialidad vehicular de 7.00 metros y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial; y

IV. Infraestructura y equipamiento urbano. Todo fraccionamiento aprobado dentro de esta modalidad deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

A. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

B. Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

C. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

D. Alumbrado público; y

E. La pavimentación será determinada por la Dirección , con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso al fraccionamiento.

Artículo 31.

El área de donación por parte de los fraccionamientos habitacionales será del 15% de la superficie total del predio a desarrollar la lotificación.

SECCIÓN SEGUNDA

De los Fraccionamientos Comerciales

Artículo 32.

Los fraccionamientos de uso comercial deberán ser ubicados dentro de la zona urbana o dentro de las áreas previstas para el crecimiento urbano y sus lotes serán destinados para uso comercial de venta al menudeo y mayoreo; de almacenamiento, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 7.00 metros , ni una superficie menor de 105.00 m² ;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje; y

III. Vialidad: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento, incluirán una vialidad vehicular de 7.00 metros y 1 carril de estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros sin franja jardinada.

En caso de que las vialidades sean peatonales los andadores no serán en ningún caso menor de 4.00 metros ; y

IV. Obras de urbanización: Consiste en guarniciones, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación y alumbrado público, servicios sanitarios y de recolección de basura e hidrantes contra incendios, arbolado en las calles y lugares destinados a este fin y placas de nomenclatura en las calles .

Artículo 33.

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

SECCIÓN TERCERA

De los Fraccionamientos Industriales

Artículo 34.

Los fraccionamientos industriales, son aquellos cuyos lotes se aprovechan predominantemente para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas por los planes o programas de desarrollo urbano municipal.

Artículo 35.

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

Artículo 36.

Para efectos del artículo 17 fracción IV de la Ley, en este Reglamento se entenderá por:

I. Industria Ligera: La que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta 3 toneladas, que no causen vibraciones y que utilicen transporte carretero con capacidad de hasta 4 toneladas;

II. Industria Mediana: La que elabore productos con peso comprendido entre más de 3 y hasta 25 toneladas, que causen impacto o vibraciones y que requieran transporte carretero con capacidad más de 4 y hasta 8 toneladas; y

III. Industria Pesada: La que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de 25 toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte carretero con capacidad mayor a 8 toneladas.

Artículo 37.

Los fraccionamientos industriales destinados para industria ligera, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 m ., ni una superficie menor de 1000 m2 .

Artículo 38.

Los fraccionamientos industriales destinados para industria mediana, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 m ., ni una superficie menor de 3500 m2 .

Artículo 39.

Las vialidades de los fraccionamientos industriales, autorizados en la modalidad de industria ligera y mediana deberán cumplir con las dimensiones siguientes:

I. Vialidades locales: Deberán tener una sección mínima de 13.60 m ., de paramento a paramento incluirán 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 m . 1 carril para estacionamiento de 3.00 m . Y banquetas de 1.80 m .

Artículo 40.

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

I. Lotificación: Los lotes no podrán tener un frente menor de 80 m ., ni una superficie menor de 8000 m² ; y

II. Vialidad local: Deberá tener una sección mínima de 16.60 m ., de paramento a paramento incluirán 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 m . 2 carriles de estacionamiento de 3.00 m ., y banquetas de 1.80 m .

Artículo 41.

Los fraccionamientos industriales con la modalidad de industria ligera, mediana y pesada, deberá cumplir como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

I. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

II. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;

III. Planta general de tratamiento de aguas residuales;

IV. Subestación eléctrica y red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;

V. Alumbrado público;

VI. Duchos para redes telefónicas;

VII. Guarniciones y banquetas;

VIII. Pavimento que soporte el tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

IX. Sistemas de prevención de riesgos de incendios;

X. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a este fin;

XI. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;

XII. Caseta para seguridad pública.

SECCIÓN CUARTA

De los Fraccionamientos Agropecuarios.

Artículo 42.

Los fraccionamientos de uso agropecuario deberán estar ubicadas fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 mts., ni una superficie menor de 3500 m² .
Se permitirá la construcción para habitación como máximo, el 3% de la superficie del lote;
- II. Vialidad: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 8.20 m ., de paramento a paramento incluirán 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 m y cunetas de 0.60 m ., en ambos paramentos para conducción del agua pluvial;
- III. Infraestructura y equipamiento urbano: Deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
 - A. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - B. Fosa séptica por cada uno de los lotes;
 - C. Red de distribución de energía eléctrica por uso domestico; y
 - D. Sección de calles con terracerías que permita el tránsito de vehículos todo el tiempo, con cunetas en ambos lados de la misma, para el desalojo del agua pluvial.

SECCIÓN QUINTA

De los Fraccionamientos Turísticos.

Artículo 43.

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

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

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

La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60 m², permitiéndose la construcción de 2 niveles como máximo;

- II. Usos y destinos del suelo: Será para el desarrollo de las actividades turísticas recreativas o deportivas así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;

- III. Vialidad: Las necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal o vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada una de las viviendas.

Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de Construcción para este tipo de desarrollos, además del número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 1.1 por cada vivienda.

Los andadores peatonales que sirvan de enlace entre las construcciones y viviendas y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán de estar contruidos por una franja pavimentada de 1.20 m ., de ancho como mínimo;

IV. Obras de urbanización: En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberá cumplir con las obras de infraestructura básicas señaladas en el artículo 18 fracción I de este Reglamento, conforme a su zona de ubicación; y

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

CAPÍTULO SEGUNDO

De los Desarrollos en Condominio

Artículo 44.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

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

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

III. Condominio mixto.- A la combinación de las 2 modalidades anteriores;

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

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

Artículo 45.

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

I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubiera sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común , pertenezcan a distintos dueños;

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; y

III. Cuando el propietario(s) de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

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

Artículo 46.

Conforme al uso o destino que se pretende dar al inmueble, el condominio podrá ser habitacional, comercial, de servicios, turísticos, industrial y de uso mixto compatibles.

Artículo 47.

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

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

Artículo 48.

Los desarrollos en condominio de uso habitacional conforme al número de viviendas que lo integren deberán contar con los espacios destinados al área verde acondicionadas con pasto y árboles; espacios libres con plazas pavimentadas, arietes, bancas y mobiliario urbano indispensable y de equipamiento urbano en base a las normas de dotación de equipamiento urbano básico, de acuerdo a lo siguiente:

- I.** Hasta 100 viviendas deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 m² por vivienda, concentradas en una sola superficie;
- II.** De 101 a 200 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 15.40 m² para áreas verdes y 1.10 m² para espacios libres distribuidas ambas en 2 superficies como máximo.

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

Las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse al Municipio.

Artículo 49.

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

Artículo 50.

Los condominios habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I.** Los accesos deberán constituirse mediante un espacio de enlace entre la vía pública y el condominio, en el cual se ubicará una caseta de control; y
- II.** Deberá circularse por medio de una barda o reja.

Artículo 51.

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

- I. Las calles internas deberán tener una sección mínima de 10 metros de paramento a paramento, incluyendo en un arroyo de 7 metros y banquetas de 1.50 metros ;
- II. Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos, que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ese objeto, el proyecto del estacionamiento deberá hacerse de tal forma que cada vehículo pueda salir del área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- III. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.05 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros por 5.00 metros en batería y de 2.30 por 5.50 en cordón.

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

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

Artículo 52.

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

Artículo 53.

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

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

Artículo 54.

Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este Reglamento podrán desarrollarse condominios comerciales en áreas colindantes con vialidades primarias o en las zonas señaladas para uso comercial y de servicios en el plan o programa de desarrollo urbano.

Artículo 55.

Los desarrollos en condominio tipo comercial deberán de contar con:

- I. Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el Reglamento de Construcción correspondiente;
- II. Área de uso común;
- III. Áreas privativas;
- IV. Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles;

V. Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán de tener una sección mínima de 10 metros , las peatonales 4 metros como mínimo;

VI. Servicios sanitarios públicos;

VII. Áreas para depósito y recolección de basura; y

VIII. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Artículo 56.

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

I. 1 cajón por cada 90 m2 construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo; y

II. 1 cajón por cada 30 m2 construidos, tratándose para los destinados al comercio diario al menudeo y para las plazas o tianguis.

Los cajones de estacionamiento deberán tener como mínimo 2.30 metros por 5.00 metros en batería y 2.50 metros por 5.50 en cordón.

Artículo 57.

En los desarrollos de condominio de tipo comercial no será necesario ceder áreas de donación.

TÍTULO III

Autorizaciones y Procedimientos

CAPÍTULO PRIMERO

Del Procedimiento para la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Artículo 58.

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

I. Aprobación de traza;

II. Autorización del fraccionamiento;

III. Licencia para ejecutar obras de urbanización;

IV. Permiso de preventa o permiso de venta;

V. Entrega recepción del fraccionamiento en fase de operación; y

VI. Entrega recepción final del fraccionamiento.

Artículo 59.

Previa a la solicitud de autorización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el interesado, deberá obtener de la Dirección la constancia de compatibilidad urbanística.

Artículo 60.

El fraccionador o desarrollador solicitará se de inicio al trámite de la autorización del fraccionamiento, o desarrollo en condominio en los términos que señalan los artículos 25 y

30 de la Ley. Así como también se procederá de acuerdo a los artículos 62 y 63 de este Reglamento, para continuar con la autorización del fraccionamiento.

Artículo 61.

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

- I.** Jurídicos.
 - A.** Constancia de compatibilidad urbanística;
 - B.** Constancia de factibilidad en la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, expedidas por el Organismo Operador correspondiente;
 - C.** Certificado de libertad de gravámenes;
 - D.** Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral o en su caso copia del recibo de pago actual;
 - E.** Copia de la Escritura de Propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - F.** Copia de la Escritura Constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de personal moral;
 - G.** Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley; y
 - H.** Constancia de apeo y deslinde judicial en caso de que se requiera;
- II.** Técnicos.
 - A.** Plano de levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;
 - B.** Plano del proyecto urbanístico de la traza, indicando croquis de localización exacta del inmueble en relación de la traza urbana actual indicando referencias físicas que faciliten su identificación; y
 - C.** Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de servicios.

En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación, que señale, las áreas de uso común, privado y público, proyecto arquitectónico tipo de las viviendas, locales o áreas, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Iniciado el trámite de un fraccionamiento, se deberá seguir los plazos señalados por la Ley y su Reglamento, de quedar estos interrumpidos por cualquier causa tendrá un plazo de 6 meses para regularizarse de lo contrario el expediente se cancelará.

Artículo 62.

La Dirección, una vez analizado el expediente dictaminará y aprobará el proyecto de traza de ser procedente, previo pago de los derechos correspondientes, de lo contrario

comunicará al interesado las observaciones a subsanar dentro del plazo establecido por el artículo 31 de la Ley de Fraccionamientos.

Artículo 63.

Aprobado el proyecto de traza, el fraccionador cuenta con un plazo máximo de 20 días hábiles para presentar los documentos señalados por el artículo 64 de este Reglamento.

Artículo 64.

El solicitante en los términos que señala el artículo 33 de la Ley , presentará ante la Dirección los siguientes documentos para continuar con el proceso de autorización del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

I. Técnicos.

A. Plano de las etapas de urbanización, (en su caso);

B. Proyecto del sistema de agua potable, autorizado por el Organismo Operador;

C. Proyecto del sistema de alcantarillado, autorizado por el Organismo Operador;

D. Proyecto del sistema de energía eléctrica, y de alumbrado, autorizado por el Organismo Operador; y

E. Proyecto de vialidades.

Artículo 65.

De ser procedente; la Dirección dictaminará de acuerdo al artículo anterior en un plazo no mayor de 15 días marcados por el artículo 34 de la Ley , el oficio para la autorización del fraccionamiento y, así presentarlo a Junta de Ayuntamiento para su autorización.

Artículo 66.

El Ayuntamiento o el Presidente Municipal según sea el caso resolverá sobre la autorización del desarrollo.

Artículo 67.

Formulado la resolución por el H. Ayuntamiento, se notificará al fraccionador y a la Dirección por medio del Secretario de Ayuntamiento.

Artículo 68.

El fraccionador estará obligado a inscribir el fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y publicar en el Periódico Oficial del Estado la autorización del fraccionamiento como lo marca el artículo 35 de la Ley. Debiendo entenderse que esta inscripción no se hace con ningún motivo más que para formalizar el nacimiento del fraccionamiento.

Artículo 69.

La Dirección calculará el pago de derechos e impuestos respectivos, de acuerdo con lo indicado en la Ley de Ingresos y se hará saber al fraccionador para que ingrese el pago a Tesorería y poder continuar con el proceso de la licencia de obra.

Artículo 70.

Las áreas de donación deberán ser de superficies adecuadas para ser consideradas útiles para la construcción del equipamiento necesario en el desarrollo, debiendo ubicarse en el centro del fraccionamiento y de preferencia en una sola área.

Artículo 71.

Las áreas para equipamiento urbano podrán permutarse por terrenos ubicados fuera de los fraccionamientos o cubrirse en efectivo en los siguientes casos:

- I. En fraccionamientos en donde ya no exista terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas de equipamiento urbano;
- II. En fraccionamientos en donde no existe la necesidad de áreas para equipamiento urbano por estar satisfechas de necesidades de la zona, o que previa opinión de la Dirección no sea necesarias; y
- III. En su caso, una parte del área que corresponda ser destinada para complementar o constituir el equipamiento urbano de la traza y el resto ubicarla fuera del fraccionamiento o cubrirla en efectivo.

Artículo 72.

La permuta o pago en efectivo de las áreas para equipamiento urbano se hará en base al avalúo comercial que para tal efecto se solicite a través de la Dirección, en el predio objeto de fraccionamiento, debiendo considerar el avalúo los servicios y obras de urbanización con los que deberá contar el desarrollo de acuerdo a lo señalado en la licencia para ejecutar las obras de urbanización.

El pago deberá enterarse a la Tesorería y se destinarán a la adquisición objeto de la permuta, o bien a la constitución de un fondo para la adquisición del mismo a futuro.

En ambos casos éstos terrenos se destinarán exclusivamente para la construcción del equipamiento urbano que se requiera en algún otro lugar de la Ciudad con déficit de equipamiento urbano.

Artículo 73.

Una vez cumplido con los artículos 68 y 69 de este Reglamento, el fraccionador podrá solicitar por escrito, a la Dirección la licencia para ejecutar obras de urbanización.

La Dirección enviará la solicitud con el dictamen, opinión y proyectos al Ayuntamiento, acordando en un plazo no mayor de 30 días hábiles sobre autorización de licencia para la urbanización del fraccionamiento o sección en caso de desarrollarse por etapas y así cumplir con el artículo 36 de la Ley.

Artículo 74.

El expediente que se anexará a la solicitud de licencia para ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o desarrollo en condominio, en su caso, deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I. Requisitos previos.
 - A. La autorización del fraccionamiento inscrita en el Registro Público de la Propiedad y publicada en el Periódico Oficial y Diario de mayor circulación, más los señalados en el artículo 64 de este Reglamento;
- II. Jurídicos.
 - A. Convenio de derechos de conexión con los Organismos Operadores de los servicios de infraestructura.
 - B. Recibo de pago de las cargas fiscales o convenio con la Tesorería , y
- III. Técnicos.

A. Presupuesto de las obras por ejecutar.

Artículo 75.

La licencia de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, podrán autorizarse en las siguientes modalidades:

I. Urbanización total: Es aquella en la que el fraccionador deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por el H. Ayuntamiento;

II. Urbanización por etapas: Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, el H. Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la ejecución de las obras de urbanización de una etapa del proyecto.

Dicha autorización es independiente de los trámites, que en su caso se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Las normas y disposiciones que establezcan los Organismos Operadores, que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte integrante de la licencia para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 76.

El H. Ayuntamiento dentro de los 3 días hábiles de la junta de Ayuntamiento remitirá a la Dirección por conducto de su Secretario la resolución a efecto de que se de cumplimiento a lo que en ella se disponga.

Siendo procedente la licencia para ejecutar las obras de urbanización, la Dirección comunicará al fraccionador o desarrollador y a la Tesorería dentro de los 5 días hábiles siguientes, los datos necesarios para el calculo de las cargas fiscales, y así ingresar el pago correspondiente a Tesorería.

Artículo 77.

Otorgada la licencia de obra, el fraccionador deberá iniciar en un plazo no mayor de 2 meses la ejecución de obras de urbanización respetando las especificaciones, etapas de urbanización y programas autorizados.

Artículo 78.

La licencia de obra tiene una vigencia de 2 años. Para los fraccionamientos con modalidad de urbanización progresiva se otorgará hasta por 5 años de acuerdo al artículo 29 de este Reglamento.

Artículo 79.

Cuando las obras de urbanización por ejecutar se realicen por etapas los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que esta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

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

Artículo 80.

El fraccionador deberá comunicar por escrito a la Dirección el inicio de las obras de urbanización, conforme al proyecto autorizado del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Artículo 81.

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

- I. Requisitos previos.
 - A. Constancia de avance de obras 20% como mínimo, emitido por la Dirección.
 - B. Acuerdo previo del Ayuntamiento sobre la modalidad de garantía a otorgar por las obras faltantes de ejecutar.
 - C. Escritura del área de donación.
- II. Jurídicos
 - A. Certificado de libertad de gravámenes;
 - B. Recibo de pago por los derechos correspondientes o convenio con la Tesorería;
 - C. Convenio de garantía para la ejecución de las obras faltantes; y
- III. Técnicos.
 - A). Plano de localización que incluya los requisitos señalados en la fracción VII del artículo 51 de la Ley.

Artículo 82.

Para la obtención del permiso de preventa deberá cumplir con lo establecido en el artículo anterior de este Reglamento.

Previa la autorización del permiso de preventa el fraccionador depositará en la Tesorería la garantía para la ejecución de las obras de urbanización faltantes a realizar o convenir el pago de los derechos e impuestos correspondientes y otorgar la escritura de las áreas de donación a favor del Municipio y procederá dentro de este mismo plazo a enviar a la Dirección las constancias correspondientes.

Si el solicitante al vencimiento del plazo establecido no cumple con los requerimientos señalados, la Dirección comunicará al Ayuntamiento dicha circunstancia.

Artículo 83.

Enterado el Ayuntamiento del incumplimiento podrá revocar el acuerdo otorgado, en su caso el archivo del expediente.

Artículo 84.

El permiso de venta o preventa se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del partido judicial que corresponda y se publicará a costa del solicitante, por 2 veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado con un intervalo de 5 días y en uno de los diarios de mayor circulación en el Municipio de su ubicación.

Artículo 85.

El fraccionador, dentro de los 30 días siguientes a la terminación de las obras de urbanización, deberá informar a la Dirección y a los Organismos Operadores a efecto de que se levante el acta de entrega recepción del fraccionamiento en fase de operación.

Artículo 86.

La municipalización comprenderá las siguientes etapas:

- I. Inspección;

- II. Entrega recepción en fase de operación;
- III. Inspección final; y
- IV. Entrega-recepción final;

Los fraccionamientos podrán municipalizarse por etapas siempre y cuando se encuentren concluidas en su totalidad.

Artículo 87.

El fraccionador una vez que haya obtenido las actas de los Organismos Operadores, solicitará se de inicio al trámite de la municipalización del fraccionamiento o de las áreas públicas del desarrollo en condominio.

Artículo 88.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles para analizar la documentación, de no encontrar observaciones de acuerdo a la licencia de urbanización y permiso de preventa o de venta, dictaminará y someterá al Ayuntamiento para autorizar el trámite de la municipalización.

Artículo 89.

El Ayuntamiento dentro de los 3 días siguientes de la junta de Ayuntamiento siendo favorable el dictamen, la Dirección, dispondrá de 5 días hábiles para comunicar a la Tesorería y a las áreas administrativas y operativas de los Organismos Operadores la resolución del Ayuntamiento, efecto de que soliciten al fraccionador deposite:

- I. Fianza de garantía expedida a nombre de la Tesorería, por el plazo de un año por el buen funcionamiento, conservación y para responder por vicios ocultos en las obras, equivalente al 10% del importe final de las mismas.

Artículo 90.

En el caso de que se tenga alguna observación en cuanto a la solicitud para el trámite de la municipalización se le hará del conocimiento del fraccionador para que estas sean subsanadas en un término de 15 días hábiles.

Artículo 91.

El fraccionador contará con un plazo máximo de 30 días naturales para depositar la garantía señalada en el artículo 89.

Si el solicitante al vencimiento de plazo establecido no cumple con los requerimientos señalados, la Dirección comunicará al Ayuntamiento dicha circunstancia para la cancelación del trámite.

Artículo 92.

Una vez ya integrado el expediente, sin la falta de algún documento, la Dirección dispondrá de 5 días hábiles posteriores a la fecha en que se deposite la fianza, para elaborar el acta de recepción en fase de operación de las obras de urbanización del desarrollo, y dentro del mismo plazo citará a los representantes legales de los Organismos Operadores y al fraccionador para su firma.

Artículo 93.

La fase de operación de las obras de urbanización se establecerá a partir de la firma del acta de recepción en fase de operación, será puesto en funcionamiento y operado por técnicos de los Organismos Operadores responsables.

Artículo 94.

Durante la vigencia de la fianza, el Municipio estará obligado a la operación, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de servicios,

así como a verificar el correcto funcionamiento de las obras, dentro del periodo en que transcurre la fase de operación:

I. Cuando durante la vigencia de la fianza se presenten desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la Dirección procederá a notificar al fraccionador para que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por la mismas; y

II. En el caso de que las reparaciones no se realizarán en el plazo señalado, la Tesorería en base a los datos e informes señalados por la Dirección , procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

Artículo 95.

Previo al vencimiento den la fianza, la Dirección llevará a cabo la inspección final para verificar el estado y el buen funcionamiento de las obras, para en su caso proceder a la cancelación de las mismas o en su defecto fijar el plazo para su reparación.

Artículo 96.

Una vez satisfechos los puntos anteriores se formalizarán la municipalización del fraccionamiento mediante acta notarial por el Secretario del Ayuntamiento, misma que deberá ser publicada a costa del fraccionador en unos de los diarios de mayor circulación de la localidad en un plazo no mayor de 30 días a partir de la firma de dicho documento.

Artículo 97.

Para que proceda la entrega recepción del fraccionamiento, el propietario deberá acreditar:

I. Haber obtenido la autorización del fraccionamiento por el Ayuntamiento;

II. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador solicitará por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras mediante apoyo de la Dirección ; y

III. Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones.

Artículo 98.

Ya una vez cubierto los artículos anteriores, el Ayuntamiento, conjuntamente con la Dirección y los organismos administradores de servicios, practicarán inspección general de las obras realizadas, para determinar las condiciones de estas, si se encuentran funcionando correctamente las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y las de alumbrado para servicio público y domestico, levantándose acta circunstanciada.

Artículo 99.

La garantía otorgada por el fraccionador a la Tesorería no podrá cancelarse hasta en tanto la Dirección dictamine que las obras de urbanización se ejecutaron en su totalidad y con apego a lo dispuesto por la licencia para ejecutar las obras de urbanización.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Autorización y Procedimiento para Divisiones y Lotificaciones

Artículo 100.

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

I. Los predios rústicos, ubicados fuera de las áreas urbanas y áreas de crecimiento urbano consideradas en los programas de desarrollo urbano autorizados, siempre y que:

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

Artículo 101.

El expediente que se anexará con la solicitud de permiso de división o lotificación de un predio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I.** Requisitos previos.
 - A.** Solicitud del trámite;
 - B.** Constancia de compatibilidad urbanística; y
 - C.** Constancia de suficiencia de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por el Organismo Operador correspondiente.
- II.** Jurídicos.
 - A.** Copias de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - B.** Copia de la escritura constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;
 - C.** Certificado de libertad de gravamen;
 - D.** Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral y del predio; y

- E. Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera; y
- III. Técnicos.
 - A. Plano del levantamiento topográfico.
 - B. Proyecto de división o lotificación de la propiedad que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente así como su localización exacta.

Artículo 102.

La solicitud para la autorización de divisiones y lotificaciones, deberá presentarse por escrito al Presidente Municipal, a través de la Dirección , una vez que se haya cubierto el pago por los derechos correspondientes y analizado los requisitos marcados por los artículos 100 y 101 de este Reglamento.

Artículo 103.

Una vez que se haya cubierto los requisitos establecidos por los artículos 100 y 101 de este Reglamento, la Dirección procederá a analizar los aspectos técnicos y normas de Planeación urbana.

En caso de que los documentos del expediente no cumplan los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado en un plazo no mayor de 5 días hábiles el motivo de su improcedencia, debiendo este corregir la deficiencia que se señale, en un plazo que no excederá de 5 días hábiles, a efecto de que sean adecuadamente integrados y pueda continuar con el trámite, si así procede.

Artículo 104.

La Dirección habiendo revisado el expediente elaborará el dictamen del trámite, mismo que remitirá al interesado, en un plazo no mayor de 5 días hábiles, señalándose las condiciones legales y técnicas correspondientes.

La Dirección enviará el dictamen señalado al Presidente Municipal, para su autorización.

SECCIÓN TERCERA

Autorización y Procedimiento para las Relotificaciones

Artículo 105.

La relotificación de acuerdo a la localización del fraccionamiento y para su autorización deberá cumplir las siguientes condiciones:

- I. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;
- II. Que no se rebase la densidad de población señalada en el programa de desarrollo urbano; y
- III. Que en los fraccionamientos de tipo habitacional permanente los lotes no resulten de dimensiones menores en su frente y superficie a las señaladas para el tipo de fraccionamiento.

Artículo 106.

La solicitud para la autorización de relotificaciones, deberá presentarse por escrito ante la Dirección , anexando el expediente integrado por los requisitos señalados en el artículo anterior de este Reglamento a fin de que se procede a su revisión, y una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 107.

Si procede la relotificación de acuerdo al artículo 105 de este Reglamento, la Dirección emitirá el dictamen previo del expediente de relotificación y a la vez elaborará el proyecto de resolución en un plazo no mayor de 5 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente.

En caso de no cumplir con el artículo 105, de este Reglamento, la Dirección comunicará al interesado en un plazo no mayor de 5 días hábiles su improcedencia.

Artículo 108.

La Dirección enviará los documentos señalados por el artículo anterior al Ayuntamiento, para que este en un plazo no mayor de 20 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de dichos documentos, otorgue su autorización.

Artículo 109.

El Secretario de Ayuntamiento procederá a notificar al interesado y a la Dirección el acuerdo correspondiente, para que previo cumplimiento de los trámites administrativos, el pago de los derechos e impuestos correspondientes, entregue la autorización de relotificación al solicitante, y le ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial correspondiente, para que proceda la autorización.

TÍTULO IV

De las Obligaciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Obligaciones en General

Artículo 110.

El fraccionador esta obligado a mantener en la obra, en un lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección, así como también un letrero señalando el nombre del fraccionamiento y propietario, como también todas las autorizaciones que se den. Esto deberá estar hasta la conclusión total del fraccionamiento.

Artículo 111.

El fraccionador se obliga a realizar las obras de urbanización tal y como se le señalo en la licencia de obra respectivas de acuerdo al proyecto de traza autorizado a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Artículo 112.

Cuando en el predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, el fraccionador evitará la interferencia de sus obras o instalaciones con las siguientes.

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

Si vencido el plazo no se hubiera concluido la reparación, esta se ejecutará por la Dirección a cuenta del fraccionador.

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

Artículo 113.

La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable así como la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requiera, será

realizada a costa del fraccionador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua, le determine.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Obligaciones de los Adquirentes de Lotes

Artículo 114.

Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos de habitación permanente tipo A, B y C, y de interés social o habitación popular solo podrán solicitar licencia de construcción, cuando el fraccionamiento cuente con permiso de preventa o de venta, y habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanización básicas y complementarias.

Artículo 115.

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

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

Artículo 116.

Deberán respetar las características de los fraccionamientos, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, igualmente están obligados a respetar el destino del suelo.

Artículo 117.

Podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberán contar con su propio Reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

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

CAPÍTULO TERCERO

De las Obligaciones de las Autoridades

Artículo 118.

El Ayuntamiento o la Dirección en su caso, deberá suspender la publicación de cualquier desarrollo que no incluya los señalamientos que marca la Ley.

Artículo 119.

El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, a que se refiere el artículo 51 fracción VI de la Ley, deberá constituir un fideicomiso por cada fraccionamiento o desarrollo en condominio, a fin de concluir las obras de urbanización que no haya ejecutado el fraccionador o desarrollador.

Artículo 120.

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

TÍTULO V

De las Notificaciones, Términos e Inspecciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Citaciones y Notificaciones

Artículo 121.

Todos los actos administrativos y las resoluciones emitidas por las autoridades que señala esta Ley, deberán ser notificados personalmente al interesado, entregándole el documento respectivo.

Artículo 122.

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

Artículo 123.

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

- I. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;
- II. En el último domicilio que hubiese señalado el interesado ante las Autoridades administrativas;
- III. En el domicilio en donde debe llevarse a cabo la inspección;
- IV. Por correo certificado con acuse de recibo;
- V. A las Autoridades que señala esta Ley, se les notificará mediante oficio o por correo certificado con acuse de recibo;
- VI. Para el caso de que el domicilio en que deba ser notificado el interesado no exista, o bien haya cambiado el mismo y se ignore el actual, las notificaciones se harán en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal, la cual deberá permanecer en dicho lugar por el término de 5 días hábiles, dejando constancia en el documento de que se trata; y
- VII. Al practicarse la notificación personal, se deberá de entregar al interesado copia del documento en el que conste el acto administrativo o la resolución que se notifica, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entiende la diligencia y si esta se niega a una u otra cosa, se hará constar dicha circunstancia en el documento de que se trate.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Procedimiento para la Inspección y Vigilancia

Artículo 124.

Las Autoridades señaladas en esta Ley implementarán los mecanismos de vigilancia necesarios para controlar el establecimiento de asentamientos irregulares y desarrollos al margen de estas disposiciones, y para tal efecto practicarán visitas de inspección rutinariamente, para efecto de hacer cumplir lo que se establece en las respectivas autorizaciones y sujetándose a lo siguiente:

- I. La inspección se practicará por mandamiento de autoridad competente, que expresará:
 - A. El lugar donde deba llevarse a cabo y de ser posible el nombre de la persona que deba ser visitada,
 - B. El nombre de las personas autorizadas para practicar la inspección; y

- C.** La determinación precisa del objeto de la visita.
- II.** Al iniciar la inspección, se entregará la orden al visitado o a su representante y en el mismo acto los inspectores se identificarán;
- III.** El visitado será requerido para que nombre a 2 testigos y en ausencia o por negativa de aquel, los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se especificará nombre y firma de los testigos;
- IV.** El visitado estará obligado a proporcionar y poner a disposición de los inspectores, desde el inicio de la inspección hasta la terminación de esta, la documentación que conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables deban poseer y proporcionar copia de dicha documentación, para que, sea anexada a las actas finales o parciales que se levanten durante o con motivo de la visita;
- V.** Los inspectores harán constar en un acta los hechos o situaciones observadas, y al concluir la visita cerrarán esta, haciendo constar los resultados en forma circunstanciada;
- VI.** Será suficiente para la validez del acta, que el visitado o la persona con quien se entienda la diligencia, los testigos o cualquiera de los inspectores la firmen. Si los visitados o testigos se negarán a firmar lo harán constar los inspectores, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar, en todo caso un ejemplar del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia;
- VII.** Con las mismas formalidades indicadas en la fracción anterior, se levantarán actas parciales o complementarias a la original para hacer constar hechos concretos que se hubieran presentado después de su conclusión, debiendo anexarlas a dicha acta inicial; y
- VIII.** La autoridad competente 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 practica de las diligencias, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 125.

Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a la Ley o a este Reglamento, se 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 10 días hábiles a partir de 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.

TÍTULO VI

De las Medidas de Seguridad y Sanciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Medidas de Seguridad

Artículo 126.

Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección y, tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que pudieran causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas.

Son medidas de seguridad las señaladas y marcadas por el artículo 84 de la Ley.

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones, en caso de inminente peligro o necesidad;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización; y
- VII. Cualquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Sanciones

Artículo 127.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien de conformidad con el artículo 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal, delega tales atribuciones a favor del Director de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 128.

La Dirección impondrá las sanciones a los infractores, tomando en cuenta la gravedad de la infracción y la reincidencia si la hubiere, de acuerdo con lo siguiente:

- I. Clausura definitiva de las instalaciones, construcciones, las obras y servicios cuando se este llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en lugares que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, no sea compatible;
- II. Clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando:
 - A. Se este llevando a cabo la construcción de un desarrollo en condominio o fraccionamiento, sin la autorización correspondiente;
 - B. Se este llevando a cabo una división, lotificación, retotificación o fusión, sin el permiso correspondiente;
 - C. Se este llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en contravención a lo especificado en la autorización o permiso correspondiente;
 - D. Se celebre contrato promisorio o definitivo, por escrito o verbal, de translación de dominio de los lotes o predios de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que no cuente con la autorización correspondiente; y
 - E. Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección;
- III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios cuando:
 - A. En la construcción de un desarrollo, se cause daño a los servicios públicos ya existentes y el fraccionador o responsable se niegue a repararlos;
 - B. No se cumpla con los requisitos y aprobación del proyecto de traza o licencia de obra, de acuerdo al tipo de desarrollo aprobado;

- IV. Multa y prisión de acuerdo al artículo 81 de la Ley ; y
- V. La revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas cuando:
 - A. El interesado las haya obtenido en base a engaños encaminados a que la autoridad caiga en error respecto a la realidad.; y
 - B. Cualquier otra causa grave y justificada a juicio de la Dirección.

CAPÍTULO TERCERO

Del Procedimiento para la Clausura , Desocupación, Desalojo o Demolición

Artículo 129.

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

Artículo 130.

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

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

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

Artículo 131.

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

Artículo 132.

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

- I. Nombre de la persona y/o negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, y el lugar donde esta debe llevarse a efecto. Cuando se desconozca el nombre de la persona infractora y/o negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, se señalarán datos suficientes para su identificación;
- II. Nombre de la persona o personas que deban desahogar la diligencia, las cuales podrán ser substituidas, aumentadas o reducidas en su número por la autoridad que expidió la clausura, desocupación, desalojo o demolición; y

III. Infracción o infracciones que motivaron la clausura, desocupación, desalojo o demolición así como el fundamento legal de las mismas.

Artículo 133.

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

Artículo 134.

Los funcionarios que llevan a cabo la práctica de la diligencia, entregará la orden de la clausura, desocupación, desalojo o demolición a la persona antela cual se desahoga, en caso de no encontrarse dicha persona, se fijará en lugar visible.

Artículo 135.

El sujeto pasivo del acto de clausura, desocupación, desalojo o demolición, será requerido para que proponga 2 testigos y en ausencia de estos o negativa de aquel, serán designados por el personal que realice la diligencia.

Artículo 136.

Se le hará saber a la persona ante quien se practique la diligencia que podrá inconformarse con los hechos contenidos en las actas correspondientes, mediante escrito que deberá presentar a la Dirección, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la conclusión de la misma, en a que se expresarán las razones de su inconformidad y ofrecerá las pruebas documentales convenientes, mismas que deberá acompañar a su escrito.

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

Artículo 137.

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

Artículo 138.

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

Artículo 139.

El plazo para el ofrecimiento de pruebas establecidos en el artículo 136 de este Reglamento, podrá ampliarse a petición de la parte interesada, previa justificación de la imposibilidad para rendirles dentro del término ordinario, por la Dirección.

Artículo 140.

En los supuestos que no se presente inconformidad, no se ofrezcan pruebas o no se rindan las ofrecidas dentro del plazo ordinario o extraordinario establecidos para ello, el

inconforme perderá el derecho de hacerlo posteriormente y se tendrá al infractor como conforme con los hechos asentados en las actas.

Artículo 141.

La Dirección, podrá suspender la clausura definitiva o temporal, total o parcial, la desocupación o desalojo de inmuebles o bien la demolición de las construcciones en caso de inminente peligro o necesidad, en los casos que sea procedente o cuando exista la resolución de la autoridad judicial o laboral para tales casos, circunstancias que serán comunicadas al interesado.

CAPÍTULO CUARTO

Del Recurso y Medios de Impugnación

Artículo 142.

Cuando las personas que se consideran afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer el recurso de inconformidad, previsto en la Ley Orgánica Municipal, el cual se substanciará en la forma y términos señalados en la misma.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.

Este presente Reglamento entrará en vigor al 4º día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y por este se regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, siempre que su aplicación retroactiva, no resulte en perjuicio de persona alguna.

Artículo Segundo.

Los fraccionamientos, divisiones, lotificaciones y desarrollos objetos de la Ley y este Reglamento, cualquiera que sea la etapa de tramitación en la que se encontraren, se sujetarán a las disposiciones de la presente Ley y el presente ordenamiento.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70 fracción VI, y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Salón de Cabildos de Uriangato, Guanajuato, a los 16 días del mes de Octubre de 1998.

C. Alfonso Zavala Balcazar
Presidente Municipal

Carlos E. Zanabria Escutia
Secretario de Ayuntamiento

Ing. Enrique Cos Murillo
Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

(Rúbricas)