

Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Dolores Hidalgo. 17 OCTUBRE 2001 AÑO LXXXVII TOMO CXXXVIII GUANAJUATO, GTO., A 17 DE OCTUBRE DE 2001 NUMERO 83 PRESIDENCIA MUNICIPAL - DOLORES HIDALGO.

REGLAMENTO de Fraccionamientos para el Municipio de Dolores Hidalgo, Gto.

14442 AL MARGEN UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA CIUDAD. PRESIDENCIA MUNICIPAL - DOLORES HIDALGO, GUANAJUATO.

EL CIUDADANO JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE DOLORES HIDALGO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE DOLORES HIDALGO, GUANAJUATO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 106 Y 117 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 1, 2, 3, 19, 62, 63 FRACCIÓN III, 69 FRACC I INCISO b), II INCISO b) y VI, 70 FRACCIONES I, V Y VI, 202, 203, 204 FRACCIÓN IV Y 206 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADODE GUANAJUATO; 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 13, 14 Y 18 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 25 DE JULIO DEL AÑO 2000 DOS MIL, APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE DOLORES HIDALGO, GUANAJUATO

TITULO PRIMERO

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.

El presente reglamento es de observancia general en el Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato, sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

- I. Establecer la exacta aplicación de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato;
- II. Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos, desarrollos en condominios, fusiones, divisiones, lotificaciones y relotificaciones de predios;
- III. Establecer los procedimientos para el trámite y autorización de los desarrollos regulados por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

ARTICULO 2.

Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. Ley.- La Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato;
- II. Reglamento.- El Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato;
- III. Municipio.- El Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato;
- IV. Dirección.- La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Dolores Hidalgo Guanajuato;

V. Organismos públicos .- Los organismos Públicos Descentralizados que cuentan con personalidad jurídica patrimonio propio de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que tengan relación con las facultades o actividades reguladas en el presente reglamento, como la Comisión Federal de Electricidad; el Instituto Nacional de Antropología e Historia; la Comisión. Nacional del Agua; el Comité Municipal de Agua Potable de Dolores Hidalgo, Guanajuato, entre otros; así como los institutos, patronatos, consejos, o cualquier otro ente Jurídico que sea creado por la autoridad con la intención de satisfacer la prestación de un servicio público con beneficio colectivo;

VI. Adquirente.- Las personas físicas o morales, Fideicomisos públicos o privados, que bajo cualquier, titulo legal adquiera la propiedad de uno o más lotes o viviendas en un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

VII. Fraccionador.- Las personas físicas o morales, Fideicomisos públicos o privados, que por sí o por medio de representante legal o en representación del propietario, solicite ante la Dirección, autorización para llevar a cabo un fraccionamiento;

VIII. Fraccionamiento.- La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad y requiera del trazo de una o mas vías públicas para generar lotes y manzanas, como de la ejecución de obras de urbanización, Infraestructura y equipamiento urbano;

IX. Calle colectora.- La vialidad destinada para captar el tránsito de vehículos y personas que llene su afluencia predominante da las calles locales;

X. Calle local.- La vialidad destinada para el tránsito de vehículos y personas que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;

XI. Calle cerrada.- La vialidad destinada para el transito de vehículos y personas que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un solo acceso con retorno vehicular y evitando su continuidad hacia otras calles;

XII. Andador.- La vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción, para la circulación del vehículos, salvo caso de emergencia, o tratándose de condominios, las destinadas para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas áreas privativas;

XIII. Ciclovía.- La vialidad destinada, únicamente para la circulación. de ciclistas;

XIV. Arroyo.- El espacio de una vialidad destinado únicamente para la circulación de vehículos;

XV. Parámetro.- Es la fachada o pared exterior de los inmuebles que dan a la vía pública;

XVI. Pancupé.- La Zona libre de construcción considerada como vía pública, que se ubica en los predios esquineros para permitir la visibilidad de los conductores de vehículos al llegar a una intersección de vías;

XVII. Sistema vial primario.- El trazo del sistema vial compuesto por vialidades de alto nivel de servicio, consideradas así en los planes y programas vigentes de desarrollo urbano para el municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato;

XVIII. Sistema vial secundario.- El trazo del sistema vial compuesto por las vialidades colectoras, las que están señaladas en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano en el Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato;

XIX. Sistema vial terciario.- El trazo del sistema vial compuesto por calles locales y calles cerradas;

XX. Sistema vial alternativo.- El trazo del sistema vial compuesto por andadores y ciclovías;

XXI. Densidad de Población.- El número de habitantes por hectárea que corresponda a una zona o un predio en lo particular antes de desarrollarlo o darle un determinado uso,

conforme a su ubicación en el plan de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio.

XXII. Traza .- La definición en los planos topográficos de vialidades y restricciones federales , estatales o municipales, de un predio determinado.

XXIII. Proyecto urbanístico.- El proyecto de planificación urbanística de los desarrollos;

XXIV. Coordenada UTM.- Las coordenadas X, Y que Indican los valores de latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, “referenciadas” a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio. (Universal Transversal Mercator);

XXV. Manifestación de impacto ambiental.- El estudio en el que se señalan y analizan los efectos que produce la modificación del medio ambiente en una zona o área determinada por la acción del hombre o la naturaleza, contemplando en su caso las medidas de prevención o mitigación;

XXVI. Resolución de Impacto ambiental.- El documento emitido o dictaminado por la Dirección de Ecología Municipal, o su similar con base al estudio de manifestación de impacto ambiental, en el que se analizarán las condiciones y características de las medidas de prevención o mitigación que deberá implantar el desarrollador con el fin de contrarrestar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto;

XXVII. Manifestación de Impacto vial- Es el estudio en el que se señalan y analizan los efectos que produce la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del sistema vial municipal;

XXVIII. Resolución de Impacto vial.- Es el documento emitido o dictaminado por la Dirección de Tránsito Municipal, considerando la manifestación de Impacto vial, en el que se analizarán las condiciones y características de las medidas que deberá Implantar el desarrollador, con el fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes dentro del entorno del desarrollo propuesto;

XXIX. Régimen de propiedad en condominio.- La construcción o modificación de un Inmueble para la venta o arrendamiento, en la que los diferentes pisos, departamentos, viviendas casas, locales o áreas, que se construyan en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde los condóminos llenen derecho "exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, piso o área, y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del Inmueble;

XXX. Planes y Programas de Desarrollo Urbano.- Es el conjunto de normas, y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones,, reservas, usos y destinos de predios, con el objeto de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular, la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano; y,

XXXI. Centro de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de alto riesgo o preservación ecológica;

ARTICULO 3.

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

CAPITULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES
ARTICULO 4.

Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano, y;
- IV. El Secretario del Ayuntamiento.

ARTICULO 5.

Corresponde al Ayuntamiento, además de las señaladas en la Ley, las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Otorgar la autorización de fraccionamientos, así como de desarrollos en condominio que cuenten con más de veinticuatro unidades, en ambos casos previo dictamen de la Dirección;
- II. Otorgar el permiso de preventa y venta de lotes de fraccionamientos o desarrollos en condominio en los términos de este Reglamento;
- III. Revocar, suspender o dejar, sin efectos las licencias, autorizaciones y permisos que otorgue, por las causas previstas en este reglamento;
- IV. Nombrar cuando lo considere conveniente, a los integrantes de una Comisión Revisora de este reglamento, en la que estarán representadas las Dependencias Municipales, los Organismos Públicos, los Colegios de Profesionistas, los Institutos, las Asociaciones y los Organismos Privados que corresponda;
- V. Resolver los supuestos y casos particulares que no estén previstos en el presente Reglamento; y,
- VI. Las demás que las Leyes y Reglamentos de la materia le confieran.

ARTICULO 6.

Corresponde al Presidente Municipal; además de señaladas en la Ley, las siguientes atribuciones:

- I. Otorgar la autorización de desarrollos en condominios que cuenten con menos de veinticuatro unidades, previo dictamen de la Dirección;
- II. Revocar, suspender o dejar sin efectos las licencias, autorizaciones y permisos que otorgue, por las causas previstas en este reglamento;
- III. Aplicar las sanciones, y medidas de seguridad por violación a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento. Esta facultad es delegable; y,
- IV. Las demás que las Leyes de la materia, el presente Reglamento le confieran o las que le encomiende el Ayuntamiento.

ARTICULO 7.

Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, además de las señaladas en la Ley, las siguientes funciones:

- I. Recibir las solicitudes y dictaminar sobre:
 - a) Autorización de fraccionamientos;
 - b) Autorizaciones de desarrollos en condominio con mas de veinticuatro unidades, sometiendo su dictamen a consideración. del Ayuntamiento;
 - c) Permisos para la construcción de condominios con menos de veinticinco unidades, sometiendo su dictamen a consideración del Presidente Municipal;

- d) Autorización sobre División y lotificación de predios sometiendo su dictamen a consideración del Presidente Municipal;
 - e) Autorización de relotificaciones sometiendo su dictamen a consideración del Ayuntamiento; y,
 - f) Licencias de obra de urbanización, prorroga de licencias de obra de urbanización, permisos de preventa, permisos de venta, recepción en fase de operación y recepción en fase final.
- II. Recibir y autorizar la fusión de predios;
 - III. Desempeñar las atribuciones y facultades, que le sean delegadas;
 - IV. Verificar el avance de las obras de urbanización en los fraccionamientos que se hayan solicitado autorización de preventa;
 - V. Comunicar el monto de las garantías a la Tesorería Municipal, que conforme a la Ley y el Reglamento se deben otorgar;
 - VI. Auxiliar al Ayuntamiento, al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento en los actos y actividades relacionados con la aplicación del presente Reglamento;
 - VII. Verificar la conclusión de las obras de urbanización de los fraccionamientos y condominios, mediante la inspección física de las mismas y los dictámenes emitidos por los Organismos Públicos;
 - VIII. Recibir los fraccionamientos en fase de operación y entrega-recepción final en los términos de la Ley y el presente Reglamento; y,
 - IX. Las demás, que las Leyes, Reglamentos y el presente Ordenamiento le confieran; así como las que le encomienden el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

ARTICULO 8.

Corresponde al Secretario del Ayuntamiento, además de las señaladas en la Ley, las siguientes funciones:

Podrá ordenar en cualquier momento la Verificación del avance de las obras de urbanización, con el apoyo de la Dirección, y en su caso de los Organismos Públicos correspondientes; y,

- I. Las demás que las Leyes da la materia le confieran o las que le encomiende el Ayuntamiento.
- II. Las demás que las Leyes de la materia le confieran o las que le encomiende el Ayuntamiento.

TITULO SEGUNDO

DISPOSICIONES COMUNES Y REGLAS COMPLEMENTARIAS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES COMUNES PARA DESARROLLOS

ARTICULO 9.

Las vialidades que se proyecten como parte del sistema vial primario, tendrán las siguientes características:

- I. Las vialidades tendrán capacidad para soportar la circulación de vehículos en alta y baja velocidad;
- II. En su caso, contemplarán carriles o arroyos destinados para el sistema de transporte;
- III. La sección transversal de paramento a paramento será de 40.00 metros; y,
- IV. En las vialidades regionales consideradas como tales en los Planes Programas de Desarrollo Urbano, la sección Transversal de paramento será de 60.00 metros.

ARTICULO 10.

Las vialidades que se proyecten, como parte del sistema vial secundario tendrán las siguientes características:

- I. Las vías colectoras tendrán una sección transversal de paramento a paramento de 22.00 metros en un sólo sentido de circulación y de 30.00 metros de paramento a paramento en doble sentido de circulación; y
- II. Las vías colectoras soportarán la circulación de vehículos en baja velocidad, teniendo en algunos casos destino para el sistema de transporte.

ARTICULO 11.

Las vialidades que se proyecten como parte del sistema vial terciario tendrán las siguientes características:

- I. Las calles locales en los fraccionamientos residenciales tipo A, B o C, tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 12.00 metros y una sección transversal de paramento a paramento de 16.00 metros;
- II. Las calles locales en los fraccionamientos industriales tendrán una sección Transversal de paramento a paramento que no será menor de 20.00 metros; y,
- III. Las calles cerradas tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 9.00 metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13.00 metros. Las callas cerradas tendrán una longitud máxima de 90.00 metros, un retorno de 21.00 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición y sólo, se permitirán en aquellos casos en que las condiciones físicas del predio así lo requieran, o cuando se trate de calles correspondientes a un condominio horizontal y se constituyan como áreas comunas,

ARTICULO 12.

Todas las banquetas de los sistemas viales mencionados en los artículos que anteceden, deberán prever en su diseño, un sistema de seguridad a efecto de que las personas discapacitadas cuentan con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de calles y áreas a desnivel, en las que se deberán instalar rampas y la señalización adecuada para su protección.

ARTICULO 13.

Las vialidades que se proyecten como parte del sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

- I. Los andadores son vialidades para uso peatonal y serán para dar acceso a los lotes olindantes, viviendas o unidades de condominios, pero no podrán ser tomados como áreas verdes o de donación en términos de este Reglamento;
- II. La longitud máxima de un andador será de 90.00 metros;
- III. Los andadoras tendrán una sección transversal mínima de 6.00 metros de paramento a paramento, cuando no cuentan con área jardinada. Solamente podrán existir áreas jardinadas o arboladas en andadores que tengan 6.50 metros mínimo de sección de paramento a paramento, siempre que dicha área jardinada ocupe 1.00 metro en cada lado del andador, respetándose una sección libre, de 4.50 metros a lo largo del andador para acceso de vehículos de emergencia; Toda la jardinera tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación,

IV. En los desarrollos en condominio, se podrá permitir la construcción de andadoras de 3.50 metros de ancho, cuando estos colinden con un área verde que sea al menos de tres veces el ancho del andador.

ARTICULO 14.

Las ciclovías que se proyecten como parte del sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

- I. La sección transversal mínima será de 1.50 metros por sentido de circulación;
- II. Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario, deberán estar ubicadas sobre camellones;
- III. Las que se ubiquen dentro del sistema vial secundario y terciario, deberán estar ubicadas sobre camellones o colindantes con banquetas; y,
- IV. Podrán ubicarse dentro de parques públicos o sobre restricciones de ríos y arroyos.

ARTICULO 15.

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes; y la establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Dolores Hidalgo, Guanajuato, debiendo considerarse como máximo una separación entre vialidades de 180.00 metros lineales, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, que podrán tener una separación máxima de 380.00 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades cuando exista un elemento físico o natural que la impida

ARTICULO 16.

En el diseño de los fraccionamientos se deberá dejar previsto un pancupé en los lotes esquineros de cada manzana, que será calculado en el estudio de impacto vial de acuerdo al diserto del sistema vial del desarrollo.

El cálculo para proyectar los pancupés, deberá hacerse de acuerdo a las normas y disposiciones que fije la Dirección.

ARTICULO 17.

La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberán ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones, conforme a las disposiciones que fije la Dirección.

ARTICULO 18.

El proyecto incluirá el cálculo técnico de la capacidad máxima de las instalaciones y redes de agua potable y alcantarillado y energía eléctrica, de acuerdo al valor de la densidad máxima autorizada en la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y el Organismo Público correspondiente.

La capacidad de las redes de los servicios del sistema de agua potable y alcantarillado, así como las de energía eléctrica, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población da 5.4 habitantes por vivienda.

ARTICULO 19.

En el caso de que el proyecto contemple la perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, se presentará la autorización Correspondiente de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine y también deberá de presentar la validación del aforo del pozo por parte del Comité Municipal de Agua Potable del Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento de agua destinado a un uso diferente al que el fraccionador pretende dar, deberá recabar autorización para el cambio de uso, expedida por la Comisión Nacional del Agua.

El Municipio no recibirá el fraccionamiento cuando no se exhiba la autorización respectiva a que se refieren los párrafos anteriores.

ARTICULO 20.

El proyecto y construcción de desarrollos en cuanto a las características de diseño de pavimento, materiales y especificaciones de guarniciones, banquetas, andadoras, y arroyos de circulación vehicular, se regularán por, las normas y especificaciones de pavimentación que fije la Dirección de Obras Públicas Municipales, así como las que se establezcan en las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 21.

Las banquetas de los fraccionamientos residenciales tipo A, B y C, así como en los fraccionamientos comerciales e Industriales serán de 2.50 metros, y deberían incluir un área jardinada de 70 centímetros.

Las banquetas de los fraccionamientos de interés social y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, serán de 2.00 metros y deberán incluir un área jardinada de 70 centímetros.

Para los demás fraccionamientos, las banquetas serán de acuerdo al diseño del fraccionamiento aprobado por la Dirección y a las normas que fije la Dirección de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 22.

En las guarniciones ubicadas en las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar con una "D" el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al drenaje y con una "A" el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al agua potable. En ambos casos dichas instalaciones se harán de acuerdo a las normas que fije el Comité de Agua Potable del Municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato.

CAPITULO SEGUNDO

REGLAS COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 23.

Las obras de urbanización y las edificaciones que se realicen en los fraccionamientos y en los desarrollos en condominio, deberán ejecutarse a los lineamientos que señala el Reglamento de Construcciones

ARTICULO 24.

En la construcción de los fraccionamientos a que se refiere el presente Reglamento, se plicarán en lo conducente la simbología señalada en el Reglamento de Zonificación y Usos

del Suelo y en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de Dolores Hidalgo, Guanajuato, de acuerdo a lo siguiente:

- I. Forestal: F
- II. Piscícola: P
- III. Minero-metalúrgico: M
- IV. Actividades extractivas: AE
- V. Agropecuario: AG
- VI. Turístico campestre: TC
- VII. Turístico densidad mínima: T1
- VIII. Turístico densidad baja: T2
- IX. Turístico densidad media: T3
- X. Turístico densidad alta: T4
- XI. Habitacional densidad mínima: H1
- XII. Habitacional densidad baja: H2
- XIII. Habitacional densidad media: H.3
- XIV. Habitacional densidad alta: H4
- XV. Mixto barrial: MB
- XVI. Mixto Distrital: MD
- XVII. Mixto central: MC
- XVIII. Comercial y de servicios barrial: CB
- XIX. Comercial y de servicios distrital: CD
- XX. Comercial y de servicios central: CC
- XXI. Comercial y de servicios regionales: CR
- XXII. Servicios a la Industria y el comercio: S
- XXIII. Industria ligera y de riesgo bajo: 11
- XXIV. Industria media y de riesgo medio: 12
- XXV. Industria pesada y de riesgo alto: E1
- XXVI. Equipamiento institucional: E1
- XXVII. Equipamiento regional: ER
- XXVIII. Espacios verdes y abiertos: EV
- XXIX. Equipamiento especial: EE
- XXX. Infraestructura: IN

TITULO TERCERO
DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN
CAPITULO PRIMERO
DE LA CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA

ARTICULO 25.

La constancia de compatibilidad urbanística es el dictamen emitido por la Dirección que señalará las. restricciones, recomendaciones y lineamientos que deben preverse y respetarse para una zona de la ciudad, área o predio en particular y los elementos de integración vial del entorno Inmediato al inmueble a desarrollar, conforme a las Leyes y Reglamentos aplicables, así como en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 26.

La solicitud de constancia de compatibilidad urbanística se presentará ante la Dirección, acompañada de los siguientes documentos:

I. El apoderado que comparezca en representación del propietario del inmueble, para acreditar su personalidad Jurídica, exhibirá copia certificada notarialmente del Testimonio que contenga el Poder;

II. Las personas morales para acreditar su legal existencia y las personalidad jurídica de su representante, exhibirán copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública correspondiente;

III. Un plano del predio o zona que Incluya medidas y colindancias;

IV. Un plano de localización del predio dentro de la marcha urbana o del Municipio; y,

V. Cinco copias del levantamiento topográfico del predio, que incluye detalles y características de su entorno, mediante descripciones a 50.00 metros de su perímetro, realizado por coordenadas arbitrarias o en su caso referido a coordenadas UTM que serán proporcionadas por el Municipio.

Los levantamientos topográficos a que se refiere este inciso, tendrán que ser practicados por un topógrafo, arquitecto o Ingeniero, que haya obtenido autorización de la Dirección. Cuando el terreno a desarrollar tenga pendientes mayores de 3%, el levantamiento topográfico incluirá curvas de nivel a cada metro.

ARTICULO 27.

La constancia de, compatibilidad urbanística se expedirán por un año de vigencia y deberán refrendarse anualmente a partir de la fecha de su expedición ante la Dirección. La constancia de compatibilidad urbanística quedará sin vigencia cuando los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Municipal surtan modificaciones siempre y cuando aquella contravenga a estas.

ARTICULO 28.

La constancia de compatibilidad urbanística, no constituye apego y deslinda respecto del inmueble, ni acredita la posesión o propiedad del mismo.

CAPITULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACIÓN

ARTICULO 29.

Obtenida la constancia de compatibilidad urbanística, el interesado deberá solicitar ante la Dirección, autorización del proyecto de desarrollo, acompañando la siguiente documentación:

I. Una copia certificada notarialmente del testimonio de la escritura de propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Una constancia de no adeudo de impuesto predial;

III. Un certificado de libertad de gravamen del predio por un período de 20 años anteriores;

IV. Cinco copias heliográficas y dos maduros del Plano que incluye vialidades, manzanas, tablas de dosificación de áreas y secciones de vialidades.

Cuando se trata de fraccionamientos deberá contener además las áreas de donación y para el caso de desarrollos en condominio deberá contener además las áreas verdes, sembrado de viviendas o locales y en su caso áreas de donación;

- V. Una copia del proyecto del fraccionamiento en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas usados por la Dirección;
- VI. Las cartas de factibilidad de dotación de servicios públicos, o cartas de aprobación de los sistemas alternativos expedidas por los Organismos Públicos competentes para la prestación de los servicios;
- VII. La propuesta para la nomenclatura de calles y andadores; y,
- VIII. La resolución de impacto ambiental, expedida por la Dirección de Ecología.

ARTICULO 30.

En los desarrollos en condominio, además de cumplir con los requisitos señalados en la disposición anterior y en el artículo 61 de la Ley, se deberá presentar el plano del proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo, que incluya las áreas de uso común, público y privado.

ARTICULO 31.

El Ayuntamiento o el Presidente Municipal, según sea el caso, resolverán sobre la autorización del desarrollo, para que el interesado proceda a inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, y a hacer las publicaciones a que se refiere el artículo 35 de la Ley.

ARTICULO 32.

En áreas naturales protegidas de competencia Federal o Estatal no se autorizarán nuevos fraccionamientos o desarrollos de ningún tipo, excepto en los casos que la Declaratoria y el Plan de Manejo lo permitan.

Las obras o construcción de viviendas se realizarán previa autorización de las Autoridades Federales, Estatales o Municipales, según corresponda en el ámbito de su competencia y con apego a los criterios o políticas ecológicas que respectivamente expidan las referidas Autoridades, conforme a la Ley Federal y Estatal en la materia.

CAPITULO TERCERO

DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION

ARTICULO 33.

Autorizado un fraccionamiento o un desarrollo en condominio, para poder ejecutar materialmente las obras de urbanización, el interesado deberá:

- I. Obtener la licencia de obras de urbanización; y,
- II. Cubrir el pago de los derechos por supervisión de obra en la Tesorería Municipal.

ARTICULO 34.

La licencia de obras de urbanización es la autorización para urbanizar los fraccionamientos y desarrollos en condominio previstos en la Ley y este Reglamento.

La licencia de obras de urbanización deberá solicitarse ante la Dirección y se acompañara la siguiente documentación:

- I. Cinco copias heliográficas y dos maduros de la traza que incluyan sección de vialidades aprobadas por la Dirección;
- II. El estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos con las características que determine la Dirección de Obras Públicas Municipales;

- III. El catálogo de conceptos que cumpla con formas y especificaciones aprobadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, en el que se incluya el tipo y características de materiales y construcción;
- IV. El estudio y proyecto ejecutivo de redes de agua potable, drenaje y alcantarillado, aprobados por el Organismo Público respectivo;
- V. Cuando el desarrollo no este conectado a las redes de agua potable del Comité Municipal, se deberá presentar el estudio de aforo de pozo, en el que se demuestre que existe suficiente calidad de agua para abastecimiento y en calidad para consumo humano, mediante el dictamen de análisis químico bacteriológico del agua avalado por el citado Organismo Público. Para el caso de que las redes para abastecimiento de agua proveniente de pozo particular, deberá presentarse constancia de aprobación del Comité Municipal de Agua Potable en cuanto a tuberías, materiales, diseño y ubicación;
- VI. En los lugares donde la red de drenaje no esté conectada a la red municipal se podrá proponer un sistema distinto de tratamiento de aguas, aprobados por la Comisión Nacional de Aguas, por la Secretaría de Salud del Estado de Guanajuato y por el Organismo Público respectivo;
- VII. El proyecto para la conducción de aguas pluviales superficiales y en caso de que exista colector pluvial, se deberá presentar el proyecto de las redes de desalajo subterráneo, aprobado por el Organismo Público correspondiente;
- VIII. El estudio y proyecto ejecutivo de suministro de energía eléctrica, aprobados por la Comisión Federal de Electricidad;
- IX. El estudio y proyecto ejecutivo de alumbrado público, aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales, de acuerdo a lo señalado en las Normas Oficiales Mexicanas en la materia;
- X. Constancia de inscripción de la autorización del desarrollo en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- XI. Un ejemplar del periódico Oficial y del diario de mayor circulación en el Municipio en el que se publico la autorización del desarrollo;
- XII. Los libros de bitácora de obra; y,
- XIII. El 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 Públicas Municipales

ARTICULO 35.

Para los desarrollos en condominio, además de cumplir con los requisitos mencionados en el artículo anterior, se deberá presentar el proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, el proyecto de las viviendas o locales tipo, así como el plano de sembrado de los mismos.

ARTICULO 36.

La dirección dictaminará y someterá a consideración del ayuntamiento el proyecto de las obras de urbanización y construcción, para que con base en dicho dictamen se otorgue la licencias de obras de urbanización. Previamente al otorgamiento de la licencia el interesado deberá realizar el pago de los derechos fiscales correspondientes.

ARTICULO 37.

La licencia de obras de urbanización tendrá una vigencia de dos años, excepto en los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, cuya vigencia será de cinco años a partir de fecha de sus aprobación por el Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de su vigencia, sin hacer uso de la citada licencia, quedará sin efectos por el simple paso del tiempo y sin necesidad de declaración alguna por parte de la autoridad municipal competente y será necesario solicitar otra nueva.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el interesado podrá solicitar al Ayuntamiento por conducto de la Dirección, cuando exista la causa justificada, una prórroga de licencia de obras de urbanización para concluir las mismas; la prórroga será fijada conforme a la naturaleza de las especificaciones constructivas, de los materiales de construcción para la urbanización y a las circunstancias de cada caso.

Asimismo, el interesado deberá enterar los subsecuentes pagos de derechos por la inspección de acuerdo a la obra faltante.

De igual manera, el interesado podrá solicitar una suspensión temporal de licencia de obra, cuando existan causas y circunstancias que lo justifiquen a juicio de la Dirección, siempre que lo pida por escrito y se lleve a cabo un dictamen de los avances de la construcción de las obras de urbanización.

ARTICULO 38.

Las normas y disposiciones que establezcan los Organismos Públicos que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte de la licencia de obra.

ARTICULO 39.

Los Organismos Públicos deberán llevar a cabo revisiones periódicas de los avances y procesos constructivos autorizados que serán asentados individualmente para cada Organismo en los libros de bitácora de obra, mismos que servirán de base para tramitar la entrega de las obras en fase de operación.

ARTICULO 40.

En los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, el Ayuntamiento o cualquier otro organismo o comisión que lleve a cabo las acciones de vivienda en el municipio podrá coadyuvar a petición de la Asociación Civil de Colonos, en la ejecución de las obras de urbanización por etapas, con cooperación económica de los colonos, debiendo iniciar con la primer etapa y concluirse íntegramente antes de continuar con las demás.

CAPITULO CUARTO DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

ARTICULO 41.

El Área de donación, es la superficie de terreno que el propietario o desarrollador transmite al Municipio, para equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos.

ARTICULO 42.

El equipamiento urbano es el conjunto de edificios y espacios acondicionados en los que se proporcionan servicios públicos, servicios de bienestar social y de apoyo a actividades educativas, recreativas, deportivas, de salud y comerciales, entre otros.

ARTICULO 43.

Las personas que desarrollen un fraccionamiento tienen la obligación de transmitir a favor del Municipio los porcentajes de áreas de donación, previstos en la Ley. Las áreas de donación en los desarrollos en condominio se otorgarán en los porcentajes previstos en el Título Quinto Capítulo Segundo del presente reglamento.

El Interesado deberá entregar físicamente las áreas de donación incorporando mojoneras o testigos físicos en los linderos de las mismas, así como un levantamiento topográfico y su memoria de cálculo.

ARTICULO 44.

Cuando obtenida la autorización para llevar a cabo un fraccionamiento, el desarrollador por cualquier causa ya no vaya fraccionar su terreno podrá solicitar al Ayuntamiento por conducto de la Dirección, la restitución de las áreas de donación que haya escriturado a favor del Municipio, salvo que estas se hayan destinado para la construcción de obras de beneficio colectivo o salido del patrimonio municipal.

La Dirección previo dictamen turnará la petición al Ayuntamiento. Aprobada la solicitud por el Ayuntamiento se integrará y enviará el expediente al Congreso del Estado, a efecto de que sea autorizada la desafectación del dominio público del inmueble correspondiente.

Los gastos que se generen por concepto de honorarios notariales, por el pago de impuestos y derechos, originados a consecuencia de este procedimiento, serán a cargo del interesado.

CAPITULO QUINTO DE LA PREVENTA

ARTICULO 45.

El Ayuntamiento podrá otorgar permiso de preventa en fraccionamientos y desarrollos en condominio, aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y los interesados cumplan con los requisitos previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

ARTICULO 46.

Para la autorización de preventa en fraccionamientos, el Interesado deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Contar con la autorización del fraccionamiento y la licencia de obras de urbanización;
- II. Que se cuente con un avance global de al menos el 20% de las obras de urbanización;
- III. Que el interesado otorgue ante la Tesorería Municipal, fianza o garantía suficiente a satisfacción del Ayuntamiento, de acuerdo al monto de la obra faltante, a fin de garantizar la ejecución de obra, más un treinta por ciento para garantizar su ejecución en el plazo que fije el Ayuntamiento;
- IV. Escrituración de las áreas de donación y vialidades a favor del Municipio y el acta de entrega recepción de las áreas de donación al Municipio. Para tal efecto, el interesado deberá entregar físicamente las áreas de donación incorporando mojoneras o testigos físicos en los linderos de las mismas, así como un levantamiento topográfico y su memoria de cálculo;
- V. Exhibir certificado de libertad de gravámenes al momento de la solicitud de preventa;
- VI. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan;
- VII. Presentar plano de lotificación del fraccionamiento indicando la numeración catastral, así como los lotes numerarios y acotados interiormente en el terreno; y,

VIII. Calendario de tiempos y avances para realizar la obras de urbanización faltantes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley;

ARTICULO 47.

La preventa de viviendas o locales en desarrollos en condominio, se otorgará cuando:

- I. El interesado cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior, con las salvedades señaladas en las fracciones subsecuentes;
- II. Las obras de construcción de la edificación tengan como mínimo un 50% de avance global;
- III. Las áreas de donación se hayan escriturado a favor del Municipio en los términos del presente Reglamento; y,
- IV. Exista la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como reglamento interno del mismo;

ARTICULO 48.

La Dirección de Obras Públicas Municipales, calculará el monto de las obras faltantes y lo hará del conocimiento de la Dirección, a efecto de que se establezca el límite de la garantía respectiva.

ARTICULO 49.

Aprobada la solicitud de preventa por el Ayuntamiento, la Dirección entregará al interesado una copia certificada de la misma, así como un plano de lotificación debidamente señalado y firmado, previo pago de los derechos de permiso de preventa.

La autorización para la preventa será inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a costa del interesado.

CAPITULO SEXTO

DE LA VENTA

ARTICULO 50.

El Ayuntamiento otorgará autorización para venta de lotes un fraccionamiento, cuando se hayan:

- I. Concluido totalmente las obras de urbanización;
- II. Forestado las áreas verdes en el plazo para la vigencia de la licencia de urbanización y en base al proyecto aprobado por la Dirección;
- III. Enterado en la Tesorería Municipal el pago de los Impuestos y Derechos fiscales correspondientes; y,
- IV. Cumplido con los demás requisitos y tramites señalados en la Ley y en este Reglamento.

ARTICULO 51.

El Ayuntamiento, otorgará autorización para la venta o arrendamiento de las viviendas o locales de los desarrollos en condominio, cuando se hayan:

- I. Concluido totalmente las obras de urbanización y de edificación;
- II. Equipado las áreas verdes y espacios libres para recreación, en el plazo para la vigencia de la licencia de urbanización y en base al proyecto aprobado por la Dirección;
- III. Escriturado en favor del Municipio las áreas de donación, en su caso;

IV. Enterado en la Tesorería Municipal el pago de los Impuestos y Derechos fiscales. propios; y,

V. Cumplido con los demás requisitos y tramites señalados en la Ley y en presente Reglamento.

ARTICULO 52.

El interesado presentará la solicitud respectiva en la Dirección, dirigida al Ayuntamiento, acompañado la siguiente documentación:

I. Para fraccionamientos:

- a) Copia certificada de la escritura de las áreas de donación en favor del Municipio; y,
- b) Cinco copias de los planos y dos maduros de la lotificación con superficie y medidas de los lotes.

II. Para desarrollos en condominio:

- a) Copia certificada de la escritura de las áreas para equipamiento urbano en favor del Municipio en caso de existir;
- b) Plano de siembra de viviendas y locales tipo, indicando la numeración de manzanas y de las unidades; y,
- c) Copia de la escritura constitutiva del régimen en condominio y el reglamento del condominio.

En ambos casos se exhibirá certificado de libertad de gravámenes.

ARTICULO 53.

Una vez cubiertos los requisitos mencionados en los artículos que preceden, la Dirección evaluará y formulará un proyecto de resolución, relativo a la autorización de venta, el cual será sometido a consideración del Ayuntamiento.

ARTICULO 54.

Aprobado que sea el proyecto, la Dirección entregará al Interesado una copia certificada de la misma, así como un plano de lotificación o de construcción de desarrollos en condominio, debidamente sellado y firmado, previo pago de los derechos de permiso de venta.

El permiso de venta será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a costa del interesado.

CAPITULO SEPTIMO DE LA ENTREGA RECEPCIÓN

ARTICULO 55.

La entrega recepción de un fraccionamiento procederá una vez concluidas las obras de urbanización a satisfacción de la Dirección y recibidas las áreas donación y vialidades, y se hayan cubierto los demás requisitos de la Ley y este Reglamento.

ARTICULO 56.

Para efectos de la entrega recepción a que se refiere este capítulo se entenderá por:

I. Recepción en fase de operación: Es la puesta en operación de las obras de urbanización por el período de un año contados a partir de la fecha de la firma del acta de entrega

recepción respectiva, en la cual la conservación y las reparaciones que surjan en las redes de los servicios o demás obras, serán a cargo del fraccionador.

II. Entrega- recepción final: Es aquella que se llevará a cabo una vez transcurrido el año de la fase de operación y que hayan operado las obras de urbanización adecuadamente. A partir de la firma del acta respectiva nace la obligación del Municipio de prestar los servicios públicos a su cargo.

ARTICULO 57.

A la solicitud de recepción en fase de operación, el interesado deberá acompañar las Constancias de conclusión total de las obras de urbanización, remitidas por las Dependencias y los Organismos Públicos que corresponda. La Dirección, en coordinación con estos, podrá verificar mediante inspección que los servicios y las obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones.

ARTICULO 58.

El fraccionador deberá otorgar ante la Tesorería, fianza para garantizar el buen funcionamiento Y la conservación de las obras de urbanización, así como los vicios ocultos de las mismas, por un período de un año y por una cantidad igual, al 10° del total del costo de las obras de urbanización, sin perjuicio de las garantías que con el mismo propósito soliciten los Organismos Públicos.

El costo de las obras de urbanización, deberá estar actualizada la fecha de la inspección física de las obras, que se ordenará para la entrega recepción en fase de operación.

ARTICULO 89.

Otorgada la fianza a que se refiere el artículo anterior, la Dirección elaborará el acta respectiva para la recepción de las obras en fase de operación.

ARTICULO 60.

Durante la fase de operación del desarrollo, el costo de todos los desperfectos, vicios ocultos o cualquier otro que resulte de las obras de urbanización, serán a cargo del fraccionador.

En caso de que el fraccionador no cumpla con esta obligación, se hará efectiva la garantía mencionada en el artículo 58 de este Reglamento.

ARTICULO 61.

Transcurrido el año de la entrega en fase de operación de obras de urbanización del fraccionamiento, el Municipio estará en condiciones de:

- I. Realizar la recepción final del mismo, siempre que las obras están operando en óptimas condiciones; y,
- II. Liberar la garantía otorgada.

ARTICULO 62.

La entrega-recepción final del fraccionamiento al Municipio, se solicitará ante la Dirección, acompañando:

- I. Copia del acta de la entrega-recepción en fase de operación; y,
- II. La conformidad por escrito de las Dependencias y Organismos, en la que se mencione que las obras e instalaciones se encuentran en óptimas condiciones de funcionamiento.

ARTICULO 63.

En la entrega-recepción final del fraccionamiento se levantará acta circunstanciada ante notario público, de acuerdo a lo señalado en el artículo 43 de la Ley, en la que se hará constar las características generales de las obras que se reciben.

En esta acta, intervendrán la Dirección y el Secretario del Ayuntamiento o la persona que designe para tal efecto. El costo del acta notarial será a cargo del fraccionador.

ARTICULO 64.

Una vez realizada la entrega-recepción final del fraccionamiento, la conservación, operación y mantenimiento de las obras de urbanización, así como la prestación de los servicios públicos serán a cargo del Municipio.

CAPITULO OCTAVO DE LA RELOTIFICACIÓN

ARTICULO 65.

La relotificación es la modificación de las dimensiones, medidas y colindancias de uno o más lotes en un fraccionamiento autorizado.

ARTICULO 66.

La solicitud para la autorización de relotificaciones, deberá presentarse ante la Dirección, anexando el expediente correspondiente de la autorización del fraccionamiento, a electo de que se proceda a su revisión.

ARTICULO 67.

A la solicitud de autorización de relotificaciones, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- I. El expediente correspondiente de la autorización del fraccionamiento, a efecto de que se proceda a su revisión;
- II. Certificado de libertad gravamen reciente de los lotes a relotificar, por un periodo de 20 años anteriores a su fecha;
- III. Constancia de no adeudo predial, con clave o número catastral del predio;
- IV. Carta de factibilidad de los servicios básicos de agua y energía eléctrica, en caso de que haya aumento de lotes;
- V. Plano del proyecto urbanístico de relotificación.

En caso de que el fraccionador haya vendido parte del desarrollo, la relotificación deberá respetar el lote tipo autorizado en el proyecto original.

ARTICULO 68.

Cuando la relotificación la solicite un tercero adquirente, además de observar lo dispuesto por el artículo anterior, deberá respetar las superficies mínimas de los lotes autorizadas para el fraccionamiento.

ARTICULO 69.

Si en la solicitud se omitiere alguno de los requisitos señalado en el artículo 67, la Dirección requerirá al interesado para que lo subsane en el término que aquella le señale; de no hacerlo, se tendrá por no presentada.

ARTICULO 70.

La Dirección enviará el dictamen con el proyecto de relotificación al Ayuntamiento, para que este determine sobre su aprobación o desaprobación.

ARTICULO 71.

Recibida por la Dirección la resolución aprobatoria del Ayuntamiento, se otorgará la autorización de relotificación previo pago de derechos fiscales correspondientes. El solicitante, a su costa, deberá inscribir la misma en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que surta sus efectos.

TITULO CUARTO

DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS DIVERSOS TIPOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

ARTICULO 72.

Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo A, deberán tener un frente no menor de 16.00 metros y una superficie no menor de 600,00 metros cuadrados.

ARTICULO 73.

Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos de tipo B, deberán tener un frente no menor de 12.00 metros y una superficie no menor de 250.00 metros cuadrados.

ARTICULO 74.

Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo C, deberán tener un frente no menor de 8.00 metros y una superficie no menor de 120.00 metros cuadrados.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR O DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 75.

Los lotes de los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, los de habitación popular o de interés social, deberán tener un frente no menor de 6 metros y una superficie no menor de 90 metros cuadrados.

CAPITULO TERCERO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACION PROGRESIVA CON OBRAS MINIMAS DE INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 76.

Los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, son aquellos que contando con los servicios básicos de agua potable, drenaje y vialidades, se destinan a familias de escasos Ingresos económicos para la edificación de vivienda

progresiva o por autoconstrucción; en los cuales las obras complementarias se ejecutan en forma gradual, en plazos mayores que los que se fijan para los demás tipos de fraccionamientos., mediante acciones de gestión que realicen en forma organizada los adquirentes.

Para los efectos, de este Capítulo se entiende por:

I. Vivienda Progresiva: Aquella. que se construye en etapas, con recursos propios del adquirente o mediante esquemas de financiamiento público o privado.

II. Autoconstrucción: La edificación de la vivienda del adquirente por si mismo, por mano de obra de sus familiares y excepcionalmente por terceros especializados.

ARTICULO 77.

El Ayuntamiento autorizará este tipo de fraccionamientos únicamente cuando el fraccionador lo realice en forma coordinada con la Presidencia Municipal y le acredite fehacientemente que con el desarrollo se beneficiará a personas de escasos ingresos económicos, para lo cual deberá presentar una lista de los posibles adquirentes, con sus respectivos comprobantes de ingresos o estudios socioeconómicos.

La Presidencia Municipal, por conducto, de la dependencia, que señale para ello, emitirá los lineamientos a que deberán sujetarse los fraccionadores para la coordinación a que se refiere el párrafo anterior, así como los requisitos que deberán cubrir los adquirentes de estos lotes.

ARTICULO 78.

Los adquirentes de un lote en los fraccionamientos a que se refiere este Capítulo, en los términos del artículo 22 de la Ley no podrán adquirir otro en fraccionamientos iguales y sólo podrán enajenar el lote transcurridos cinco años a partir de la conclusión de las obras de urbanización; salvo causa justificada, a Juicio del Presidente Municipal.

Los fraccionadores deberán de cerciorarse de la situación señalada en el párrafo anterior, para lo cual solicitarán al interesado adquirente la presentación de Certificado de no propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO CUARTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

ARTICULO 79.

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

ARTICULO 80.

Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera y de riesgo bajo deberán tener un frente no menor de 10.00 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

ARTICULO 81.

Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana y de riesgo medio, deberán tener un frente no menor de 15.00 metros y una superficie no menor de 800.00 metros Cuadrados,

ARTICULO 82.

Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada y de alto riesgo, deberán tener un frente no menor de 20.00 metros y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

ARTICULO 83.

Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el siguiente artículo, todo fraccionamiento industrial deberá contar con las obras de infraestructura y de urbanización siguientes:

- I. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;
- II. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial y sanitario, a las que solamente se podrán vertir residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- III. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;
- V. Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- VI. Hidrantes contra incendios;
- VII. Arbolado y Jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- y,
- VIII. Caseta de vigilancia para seguridad pública.

CAPITULO QUINTO DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 84.

Los fraccionamientos cualquiera que sea su tipo, excepto los de urbanización progresiva con obras mínimas de Infraestructura, campestres y agropecuarios, para ser ocupados deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- I. Básicas:
 - a) Vialidades;
 - b) Red de agua potable con tomas domiciliarias;
 - c) Red de drenaje y alcantarillado;
 - d) Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir; y,
 - e) Red de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias.
- II. Complementarias:
 - a) Pavimentación;
 - b) Guarniciones y banquetas;
 - c) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y,
 - d) Areas verdes.

Los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de Infraestructura; podrán ser ocupados cuando se encuentren concluidas cuando menos las obras de urbanización correspondiente a la red de drenaje y alcantarillado en la sección que corresponda.

ARTICULO 85.

Las obras de urbanización se consideran 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, pavimento de arroyos, nomenclatura y forestación.

CAPITULO SEXTO

REGLAS GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS TURISTICOS CAMPESTRES Y AGROPECUARIOS

ARTICULO 86.

La ubicación y diseño de todo fraccionamiento campestre y agropecuario, deberá ajustarse a lo dispuesto en las normas sanitarias y en las relativas al control de la contaminación.

ARTICULO 87.

Todo fraccionamiento turístico, campestre y agropecuario, deberá contar como mínimo de infraestructura y equipamiento urbano, con las siguientes obras de urbanización:

- I. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;
- II. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- III. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- IV. Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;
- V. Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material mejorado; y,
- VI. Las calles locales tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 7.00 metros y su sección transversal de paramento a paramento será de 12.00 metros.

ARTICULO 88.

En Zonas de Parques Ecológicos, de Reserva Ecológica o de Fomento Ecológico, sólo se podrán autorizar fraccionamientos o desarrollos cuando estos sean compatibles conforme al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio.

En las Zonas de Parques Ecológicos y de reserva Ecológica compatibles los lotes de terreno deberán tener el frente mínimo de 40.00 metros, con una superficie de 2,000.00 metros cuadrados.

En las Zonas de Fomento Ecológico compatibles, los lotes de terreno deberían tener el frente mínimo de 50.00 metros, con una superficie de 3,000.00 metros cuadrados.

Para ambos casos, las edificaciones, tendrán las características que fije la Dirección de acuerdo a las disposiciones legales de la materia.

TITULO QUINTO

DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPITULO PRIMERO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 89.

Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

I. Desarrollo en condominio.- La construcción o modificación de un inmueble para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas o locales, en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común, por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;

II. Condominio horizontal: La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación construida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

III. Condominio vertical: 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, en donde existe un elemento común de propiedad indivisible;

IV. Condominio mixto: La combinación de las modalidades de condominio señaladas en las dos fracciones anteriores;

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

VI. Reglamento del condominio; El ordenamiento que regula la administración, el uso de las áreas comunes, los derechos y obligaciones de los condominios sobre el Inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 90.

Habrá régimen de propiedad en condominio cuando:

I. Los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II. Los propietarios de departamentos, viviendas, casas, locales o áreas los enajenen a personas distintas, siempre que dicho inmueble cuente con elementos comunes e indivisibles, reservados a la propiedad de los condóminos; o,

III. El propietario o propietarios de un Inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

ARTICULO 91.

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

Asimismo, en caso de que una vez obtenida la autorización para llevar a cabo la construcción de un desarrollo en condominio, el interesado decline su Intención de desarrollar, se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 44 de este Reglamento.

ARTICULO 92.

El desarrollo en condominio podrá ser habitacional, comercial, de servicios, turístico, industrial y mixtos de usos compatibles, de acuerdo al uso o destino que se pretenda dar al inmueble.

ARTICULO 93.

El régimen de propiedad en condominio debe constituirse en escritura pública y cumplir con todos y cada uno de los requisitos que establece el Código Civil para el Estado de Guanajuato, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS TIPOS DE CONDOMINIOS

ARTICULO 94.

Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que lo integren, deberán contar con los espacios destinados a áreas de estacionamiento y áreas verdes, las que estarán acondicionadas con pasto y árboles, espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas, mobiliario urbano indispensable y equipamiento urbano.

ARTICULO 95.

Las construcciones habitacionales dúplex horizontales serán autorizadas cuando no se exceda la densidad de población establecida de acuerdo a la zona de su ubicación, debiendo considerarse lo siguiente:

Zona Frente mínimo Superficie mínima.

H3 12.00 metros 200.00 metros cuadrados

H4 9.00 metros 135.00 metros cuadrados

ARTICULO 96.

Las construcciones habitacionales dúplex verticales serán autorizadas cuando no se exceda la densidad de población, establecida de acuerdo a la zona de su ubicación, debiendo considerarse lo siguiente:

Zona Frente mínimo Superficie mínima.

H3 7.00 metros 105.00 metros cuadrados.

H4 6.00 metros 96.00 metros cuadrados

ARTICULO 97.

El Ayuntamiento o el Presidente Municipal, según sus atribuciones, podrán autorizar desarrollos en condominio horizontales y verticales para vivienda, siempre y cuando no se exceda la densidad de población establecida en la zona de su ubicación.

ARTICULO 98.

Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que lo integren, deberán contar con áreas de acuerdo a lo siguiente:

I. Condominio para uso habitacional:

a) De 10 a 20 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 10 metros cuadrados por vivienda prevista;

b) De 21 a 30 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 15 metros cuadrados por vivienda prevista;

c) De 31 a 100 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 14,30 metros cuadrados por vivienda prevista; y,

d) De mas de 100 viviendas se deberán dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y de equipamiento urbano, a razón de:

Número de Viviendas M2 por vivienda Áreas verdes y espacios Equipamiento urbano libres para recreación por cada unidad

101 a200 15.40 14.30 M2 1.10 M2

201 a 300 24.43 15.40 M2 9.03 M2
301 a 400 25.94 15.40 M2 10.54 M2
401 a 500 37.29 15.40 M2 21.89 M2
501 a 600 40.00 15.40 M2 24.60 M2
601 a 700 40.14 15.40 M2 24.74 M2
701 a 800 42.66 15.40 M2 27.28 M2
801 a 900 43.77 15.40 M2 28.37 M2
901 a 1200 44.04 15.40 M2 28.64 M2
1201 a 1700 45.14 15.40 M2 29.74 M2
1701 a 1800 45.30 15.40 M2 29.90 M2

II. Condominio para uso comercial y de servicios cualquiera que sea su modalidad:

a) Los Condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de 500 metros cuadrados y hasta una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados del área comercial cubierta o construida de acuerdo al proyecto; y,

b) Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 15.40 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de área comercial cubierta o construida de acuerdo al proyecto.

III. Condominio para uso industrial cualquiera que sea su modalidad:

a) En la construcción de .condominios para Industria ligera y de bajo riesgo se deberá dejar prevista una área del 5% del total del predio a desarrollar distribuido en un 3.5% para área verde y 1.5% para equipamiento urbano;

b) En la construcción de condominios para industria mediana y de riesgo medio se deberá dejar prevista un área del 5% del total del predio a desarrollar, distribuido en un 3% para área verde y 2% para equipamiento urbano; y,

c) En la construcción de condominios para industria pesada y #le riesgo alto se deberá dejar prevista una área del 5% del total del predio a desarrollar, distribuido en un 3% para área verde y 2% para equipamiento urbano.

ARTICULO 99.

Las superficies que se determinen en el proyecto como , áreas verdes y espacios abiertos deben considerarse como áreas comunes del régimen de propiedad en condominio, y las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse en favor del Municipio como áreas de donación.

Las áreas que se escrituren en favor del Municipio, deberán ubicarse en los límites del desarrollo, de tal forma que se pueda acceder a ellas tanto por la vía pública como por áreas de uso común del condominio.

ARTICULO 100.

Los desarrollos en condominio verticales, tendrán las siguientes características:

I. Las calles internas serán de uso común y deberán tener una sección mínima de 12 metros que incluya superficie de rodamiento y banquetas, excepto el industrial, que deberá tener una sección mínima de 20 metros de paramento a paramento y el comercial que será de 17 metros de paramento a paramento;

II. Los depósitos y contenedores de basura deberán lindar con la vía pública;

III. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán Instalar servicios sanitarios públicos;

IV. Existirán espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con aquella, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

V. El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, determinará para cada tipo de desarrollo el número de cajones de estacionamiento; y,

VI. En los desarrollos el condominio para uso industrial, comercial y de servicios, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga de camiones, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo.

TITULO SEXTO

DE LA DIVISIÓN, LOTIFICACIÓN Y FUSION DE PREDIOS

CAPITULO UNICO

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DIVISION, LOTIFICACIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS

ARTICULO 101.

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I. División: La partición de un predio hasta en diez fracciones, que para dar acceso a las partes resultantes, no requiera del trazo de una o más vías públicas, ni obras de urbanización;

II. Lotificación: La partición de un predio en más de diez y hasta veinticinco fracciones y que para dar acceso a las partes resultantes, no se requiera el trazo de una o más vías públicas, ni de obras de urbanización; y,

III. Fusión: La unión de dos o más terrenos colindantes, en un solo predio.

ARTICULO 102.

El Presidente Municipal, previo dictamen de la Dirección, otorgará permiso para división o lotificación.

Las autorizaciones para fusión de predios, serán emitidas por la Dirección.

ARTICULO 103.

La solicitud de división, lotificación o fusión de predios se presentará ante la Dirección, acompañada de los siguientes documentos:

I. Cuando comparezca en representación de una persona física o moral, exhibirá copia Certificada notarialmente del testimonio de la escritura pública con la que acredite su personalidad jurídica;

II. Copia certificada de la escritura de propiedad del Inmueble que pretenda dividir, lotificar o fusionar, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor de 30 días a la fecha de solicitud, por un periodo de 20 años anteriores a su expedición;

IV. Constancia de no adeudo del impuesto predial, con clave o número catastral del predio; y,

V. Plano del proyecto urbanístico de división, lotificación o fusión.

Asimismo, el promovente deberá ingresar en la Tesorería Municipal el pago de los derechos respectivos.

ARTICULO 104.

Una vez autorizada la división o lotificación, solamente se autorizará el uso del suelo previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 105.

La división o lotificación de predios no se autorizarán cuando:

- I. Resulten áreas con una superficie o un frente menor al que se puede autorizar para cada tipo de fraccionamiento, de acuerdo al uso del suelo establecido en la zona; y,
- II. Cuando de llevarse a cabo la división o lotificación, conjunta o Indistintamente se requiera de trazos de vía pública, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados.

ARTICULO 106.

La autorización para llevar a cabo una fusión de predios, no implica la autorización para fusionar los usos que sobre estos se este dando.

TITULO SEPTIMO

DE LAS OBLIGACIONES

CAPITULO PRIMERO

DE LAS OBLIGACIONES DE FRACCIONADORES Y ADQUIRENTES

ARTICULO 107.

Son obligaciones del dueño del predio o del fraccionador las siguientes:

- I. Mantener la bitácora de obra, en un. lugar fijo y en forma permanente y los libros de bitácora debidamente foliados y autorizados por la Dirección, desde el inicio de actividades hasta la conclusión de las obras de urbanización;
- II. Observar las Indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión de la Dirección y de los Organismos Públicos correspondientes;
- III. Realizar y reportar ante la Dirección y los Organismos Públicos correspondientes, las pruebas de calidad de los materiales de construcción, mano de obra, funcionamiento y acabado de las obras de urbanización, de acuerdo al proyecto autorizado, y a las que en su caso le sean solicitadas; y,
- IV. Acompañar a los libros de bitácora la documentación en original, referente al cumplimiento de las obligaciones mencionadas en la fracción anterior.

ARTICULO 108.

En caso de que considere que las Indicaciones dictadas son innecesarias e infundadas, podrá promoverse el recurso administrativo correspondiente.

ARTICULO 109.

Son obligaciones de los adquirentes de predios en fraccionamientos, así como de pisos, viviendas, departamentos o locales en desarrollos en condominios, las siguientes:

- I. Procurar conservar y dar mantenimiento a los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en el tramo comprendido dentro del frente de su lote;
- II. Procurar y colaborar con el aseo público en el tramo comprendido dentro del frente de su lote;

III. Respetar las características del fraccionamiento o desarrollo en condominio en cuanto a arquitectura, zonificación, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y usos del suelo;

IV. Denunciar ante la Dirección, la construcción de desarrollos que no cuenten con la autorización correspondiente; que se realicen en contravención a lo dispuesto en la ley o en los reglamentos relativos al desarrollo urbano o a los diferentes Programas de Desarrollo Urbano; o que no cumplan con las especificaciones de la autorización correspondiente; y,

V. Las demás que las leyes aplicables o el presente reglamento les impongan:

ARTICULO 110.

Los adquirentes de predios en fraccionamientos, así como de pisos, viviendas, departamentos o locales en desarrollos en condominios, deberán verificar que en el contrato respectivo de traslación de dominio, esté escrito el número y la fecha de la autorización respectiva.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD

ARTICULO 111.

Son obligaciones de la Dirección las siguientes:

I. Recibir y contestar todas las solicitudes para llevar a cabo la construcción de desarrollos, siempre que se haga por escrito y de manera respetuosa; y,

II. Realizar por conducto del cuerpo de inspectores actos de inspección y vigilancia, para la verificación del cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás reglamentos municipales y Programas de Desarrollo Urbano.

TITULO OCTAVO DE LAS MEDIDAS DE CONTROL CAPITULO PRIMERO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTICULO 112.

La Dirección llene a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento y contará con el número de inspectores que le permita su presupuesto.

ARTICULO 113.

La Dirección podrá ordenar visitas de inspección en los fraccionamientos o desarrollos en proceso o concluidos, con el fin de verificar que se cumplan las disposiciones establecidas en este Reglamento.

ARTICULO 114.

La orden escrita de inspección deberá:

I. Ser expedida por el titular de la Dirección;

II. Estar debidamente fundada y motivada;

III. Señalar el nombre de la persona o personas facultadas para realizar la diligencia;

IV. Señalar las obras, el lugar o zona a inspeccionarse; y,

V. El objeto y alcance de la misma.

ARTICULO 115.

La visita de inspección se hará constar en un acta circunstanciada y se entenderá con el propietario, fraccionador, arrendador, residente de obra registrado en bitácoras, el representante legal o poseedor del inmueble objeto de la inspección. Tratándose de personas morales se entenderá con el representante legal, quien deberá acreditar su personalidad jurídica.

ARTICULO 116.

El acta de inspección deberá contener:

- I. El lugar, fecha y hora en que se practique la visita;
- II. Nombre y cargo de la persona con quien se entiende la diligencia;
- III. Objeto y motivo de la visita de Inspección;
- IV. Identificación de las personas que practiquen la visita, asentando sus nombres y números de sus cartas credenciales;
- V. El nombre, y domicilio de las personas designadas como testigos y el requerimiento formulado en los términos del artículo 118 fracción IV del presente reglamento;
- VI. En su caso, la descripción de la documentación que se pone a la vista del personal de Inspección;
- VII. Los hechos, actos u omisiones observados y acontecidos que puedan constituir violaciones al presente Reglamento;
- VIII. La intervención de la persona que atiende la diligencia, haciendo constar las manifestaciones que vierta conforme a su derecho convenga;
- IX. La lectura y cierre del acta; y, .
- X. La firma de todas las personas que hayan intervenido en el acta de inspección. Cuando la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta; esta circunstancia se hará constar en la misma, sin que ello afecte su validez.

ARTICULO 117.

Los propietarios, fraccionadores, poseedores, residentes de obra, representantes legales o arrendatarios, de los inmuebles materia de inspección, están obligados a permitir el acceso y otorgar todo género de facilidades al personal de inspección para el desarrollo de la diligencia.

ARTICULO 118.

Cuando se encuentre presente alguna persona de las señaladas en el artículo anterior, el inspector autorizado procederá de la siguiente manera:

- I. Dará inicio a la diligencia de inspección;
- II. Deberá identificarse con documento oficial ante la persona que lo atiende;
- III. Entregará copia de la orden a quien lo atiende;
- IV. Requerirá a la persona con la que entiende la diligencia para que designe dos testigos, apercibiéndola que para el caso de ausencia o negativa, serán nombrados por el personal actuante;
- V. Se concretará a verificar lo especificado en el orden de inspección;
- VI. Levantará un acta circunstanciada por duplicado en términos de este Reglamento;

VII. Recabará la firma de todas las persona que hayan intervenido en el acta de inspección;
y,

VIII. Al termino de la diligencia entregará copla del acta a la persona que la haya atendido

ARTICULO 119.

Cuando en el momento de la inspección no se encontrare el propietario, fraccionador, poseedor, arrendatario, residente de obra o el representante legal, se le dejará citatorio para que; al día siguiente hábil, espere al personal de inspección a una hora determinada para la practica de la inspección y de no ser atendido el citatorio, la diligencia se llevará a cabo con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino mas próximo, procediéndose conforme al artículo anterior.

ARTICULO 120.

Para el caso de que a pesar haberse dejado el citatorio no se encontrare persona alguna en el lugar objeto de la verificación, ni vecinos con quien entender la diligencia o estos se negarán a atenderla, la inspección se llevará a cabo, ante la presencia de dos testigos en la forma y términos; previstos en los artículos 115.y 118 del presente ordenamiento. En el acta se hará constar las circunstancias previstas en el presente articulo.

ARTICULO 121.

Cuando exista oposición o se obstaculice la entrada al Inmueble objeto de la diligencia, a la práctica de la diligencia o a la ejecución de las medidas de seguridad decretadas, la Dirección podrá hacer uso de los medios de apremio previstos en el artículo 139 de este Reglamento., sin perjuicio de proceder a la aplicación de las sanciones administrativas a que haya lugar.

ARTICULO 122.

La ciudadanía tendrá acción popular para denunciar ante la Dirección los desarrollos que se estén llevando a cabo en contravención de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, este Reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de fraccionamientos.

ARTICULO 123.

Quien tenga conocimiento de la comisión del delito previsto en el artículo 81 de la Ley, deberá informar los hechos ante la Dirección y con los elementos de que esta disponga, denunciara los hechos ante el Agente del Ministerio Público, con apoyo de la Dirección Jurídica del Municipio.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y PREVENCION

ARTICULO 124.

Corresponde a la Dirección dictar las medidas de seguridad descritas en el presente capítulo y las medidas técnicas de urgente aplicación que deberán adoptarse para corregir las irregularidades registradas en el acta de inspección, señalando un plazo para su cumplimiento.

ARTICULO 125.

Las medidas de seguridad son las disposiciones encaminadas a evitar los daños que la puedan causar a las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravenga las disposiciones de orden público.

ARTICULO 126.

Las medidas de seguridad son las siguientes:

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. El retiro de instalaciones;

V. La prohibición de actos de utilización;

VI. La demolición de construcciones, en caso de inminente peligro o necesidad; y,

VII. Cualquier otra que tenga como finalidad lo señalado en el artículo 125 de este Reglamento.

Para la aplicación de las medidas de seguridad a que se refieren las fracciones III y VI de este artículo, se requerirá de un Dictamen pericial elaborado por la Dirección y previa audiencia a los afectados.

ARTICULO 127.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y podrán aplicarse sin perjuicio de las sanciones administrativas que en su caso correspondieren.

Por lo anterior, el personal de Inspección podrá aplicar dichas medidas al momento de la inspección, señalando tal circunstancia en la propia acta de inspección, cuando existan violaciones a las disposiciones de la Ley o del presente Reglamento.

ARTICULO 128.

Si realizada la visita de inspección son detectadas irregularidades en la construcción de las obras de urbanización, se comunicarán al interesado, a efecto de que este realice las medidas técnicas o acciones necesarias para subsanarlas, sin perjuicio de las demás responsabilidades que se generen a cargo del infractor. En este caso, la Dirección concederá un plazo de 5 a 90 días naturales para corregir esas irregularidades o violaciones, el cual podrá prorrogarse tomando en consideración la complejidad del problema detectado,

TITULO NOVENO

DE LAS SANCIONES Y RECURSOS

CAPITULO PRIMERO DE LAS SANCIONES

ARTICULO 129.

La aplicación de las sanciones administrativas previstas en este Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien con fundamento en lo dispuesto en el artículo 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, delega expresamente dicha atribución a favor del Director de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 130.

Si de la visita de inspección se comprueban Infracciones al presente reglamento, la Dirección sancionará al infractor, sin que esto lo libere de la obligación, de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

ARTICULO 131.

La Dirección podrá Imponer a los infractores las sanciones siguientes:

I. Clausura definitiva de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando se esté llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en lugares que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población de Dolores Hidalgo, Guanajuato, no son compatibles;

II. Clausura temporal, letal o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando se esté llevando a cabo:

a) La construcción de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, sin la autorización correspondiente;

b) Una división, lotificación, relotificación o fusión, sin el permiso correspondiente;

c) La construcción de un desarrollo, en contravención a lo especificado en la autorización o permiso correspondiente;

d) Celebración de contratos promisorios o definitivos, por escrito o verbal, de traslación de dominio de los lotes o predios de un fraccionamiento o unidades de un desarrollo en condominio, que no cuente con las autorizaciones correspondientes; y,

e) Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección;

III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de obras, cuando:

a) En la construcción de un desarrollo, se cause daño a los servicios públicos ya instalados y el fraccionador, interesado o responsable se niegue a repararlos;

b) Se haya revocado la licencia de autorización o permiso correspondiente; y,

c) No se cumplan con los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza o licencia de obra, de acuerdo al tipo de desarrollo aprobado.

IV. Multa por el equivalente de cien a diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado de Guanajuato al momento de imponer la sanción, cuando:

a) Se lleven a cabo operaciones de traslación de dominio, mediante pago o abono parcial de lotes, terrenos, viviendas o unidades, ubicados en fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con la autorización correspondiente; y,

b) Se realicen actos de promoción que impliquen la traslación del dominio de lotes, terrenos, viviendas o unidades, ubicados en fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con la autorización correspondiente.

V. La revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgados cuando:

a) El Interesado no cumpla o cumpla parcialmente con lo estipulado en los mismos;

b) Se hayan cometido tres o más infracciones por faltas u omisiones, a las especificaciones autorizadas, no obstante que el interesado las haya subsanado;

c) El interesado haya obtenido la licencia en base a engaños encaminados a que la autoridad caiga en error respecto a la realidad, y en virtud de ello, conceda una licencia, autorización o permiso; y,

d) Cualquier otra causa grave y justificada a juicio de la Dirección.

VI. El arresto hasta por 36 horas cuando se impida por cualquier medio, que se ejecuten o se apliquen las medidas de seguridad o las sanciones señaladas en la Ley y este reglamento.

ARTICULO 132.

El procedimiento para la imposición de las sanciones administrativas será el siguiente:

I. Se citará al presunto infractor a fin de comparezca a la audiencia de calificación en lugar, día y hora fijo;

II. La audiencia de calificación se llevara a cabo con o sin la presencia del presunto infractor, de estar presente, se le hará saber la o las presuntas infracciones en que haya incurrido y los preceptos violados, así como el derecho que tiene a ofrecer pruebas y manifestar lo que a su interés convenga. En esta audiencia se desahogarán las pruebas que por su naturaleza puedan hacerlo. Se admitirán toda clase de pruebas excepto la confesional de la autoridad, mediante absolucón de posiciones.

III. Desahogadas las pruebas o en su caso, en rebeldía del presunto infractor, se emitirá, la resolución administrativa que en derecho proceda, debidamente fundada y motivada, dentro de los diez días hábiles siguientes al desahogo de las últimas pruebas o en su defecto de la celebración de la audiencia; y,

IV. Notificación y ejecución de la resolución.

ARTICULO 133.

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

ARTICULO 134.

Para la imposición de las sanciones a los infractores, se tomara en cuenta:

I. La gravedad y frecuencia de la infracción

II. La reincidencia si la hubiere;

III. La condicional socioeconómica de la persona; y,

IV. En su caso los daños causados.

ARTICULO 135.

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

ARTICULO 136.

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

ARTICULO 137.

La clausura o suspensión de obras serán ejecutadas por el personal autorizado por la Dirección Ejecución que se hará constar en acta circunstanciada.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando proceda, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

ARTICULO 138.

Las notificaciones se practican conforme a lo previsto en la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

ARTICULO 139.

La Dirección para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear los siguientes medios de apremio:

I. Apercibimiento;

II. Multa por el equivalente de uno a 100 cien días de salario mínimo general vigente en el Municipio al momento en que se realizó la conducta que originó el medio de apremio; pero si la persona a quien se le aplique fuere jornalero, obrero o Trabajador, la multa no deberá exceder de un día de salario y si fuere no asalariado no deberá exceder de un día de su Ingreso; y,

III . El Auxilio de la fuerza pública.

ARTICULO 140.

Los propietarios o poseedores, así como los directores responsables de obra, serán responsables solidarios por violaciones a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, por tanto, se les podrán imponer las medidas de seguridad y las sanciones de carácter pecuniario.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS RECURSOS

ARTICULO 141.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.

Este reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.

Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a este reglamento.

TERCERO.

El Ayuntamiento, a propuesta de la Dirección o de la comisión del Ayuntamiento respectiva podrá establecer las disposiciones y procedimientos para llevar a cabo programas de Regularización de Fraccionamientos Irregulares.

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

Dado en la Casa Municipal de Dolores Hidalgo, Guanajuato, a los 25 días del mes de Julio del año 2000 dos mil.

PRESIDENTE MUNICIPAL

JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. GIL DE ASÍS ENRÍQUEZ SANDOVAL

(RÚBRICAS)