

# REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año LXXXVII Tomo CXXXVIII	Guanajuato, Gto., a 31 de Octubre del 2000	Número 87
------------------------------	--	-----------

## Segunda Parte

Presidencia Municipal - Guanajuato, Gto.

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Guanajuato, Gto.-----	15609
---	-------

El Ciudadano Licenciado Luis Felipe Luna Obregón, Presidente Constitucional del Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato a los habitantes del mismo hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 115 fracciones 1 y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106, 107, 108 y 117 fracciones 1 y III de la Constitución Particular del Estado; 69 fracción 1 inciso b); 70 fracciones V y VI, 202, 204 y 205 de la Ley Orgánica Municipal, en sesión ordinaria n° 70 de fecha 15 de septiembre del 2000, aprobó el siguiente:

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Guanajuato, Gto

### TÍTULO I

De las Disposiciones Generales

#### CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1.

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

- I. Proveer el recurso Técnico - administrativo para la exacta aplicación de la Ley;
- II. Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollo en condominio, sujetos a este ordenamiento;
- III. Señalar las normas técnicas a las que deberán sujetarse los proyectos de los diferentes tipos de desarrollos;
- IV. Señalar el procedimiento para el trámite y autorización de los desarrollos regulados por la Ley;

- V. Establecer los requisitos para la autorización respectiva;
- VI. Definir las especificaciones de las obras de urbanización;
- VII. Establecer las normas generales de diseño urbano a que deberán sujetarse los desarrollos previstos en la Ley; y
- VIII. Establecer los lineamientos generales para los sistemas de agua potable, y alumbrado público a que deberán sujetarse los desarrollos.

#### Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. **Adquirente:** La persona física o moral que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento;
- II. **Cargas fiscales:** Los derechos impuestos que establece la Ley de para el Estado de Guanajuato, la Ley de ingresos para los Municipios del de Guanajuato, y las que acuerde el H. Ayuntamiento;
- III. **Centros de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables causas de preservación ecológica, prevención de, riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para la fundación de los mismos;
- IV. **Coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.):** Es la relación que debe guardar la suma de la superficie construida, total del inmueble y la superficie total del predio donde se ubique el elemento;
- V. **Condominio:** La persona física o moral que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VI. **Constancia de compatibilidad urbanística:** El dictamen emitido por la Dirección General en el que se señalen las condiciones y limitaciones que el programa de desarrollo urbano le imponga a una zona de la Ciudad, área o predio en particular;
- VII. **Contexto urbano:** El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;
- VIII. **Desarrollos:** La denominación genérica que comprende las divisiones, lotificaciones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio que regula la Ley de la materia;

- IX.** Desarrollo en condominio: La construcción o modificación de un inmueble para la venta o renta de lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas; en donde además de estas, y de las áreas públicas existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del promovente;
- X.** Densidad de población: El número de habitantes por hectárea que corresponda a un predio antes de desarrollarlo, conforme a la zona de su ubicación, de acuerdo a lo dispuesto en el programa de desarrollo urbano del Municipio. La densidad de población deberá obtenerse tomando como base 5.4 habitantes por vivienda, de conformidad con el conteo de población y vivienda 1995, resultados definitivos tabulados, básicos emitidos por Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática;
- XI.** Dirección General: La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial; y;
- XII.** Dirección General de Servicios: la Dirección General de Servicios Públicos;
- XIII.** División: La partición de un predio en menos de acciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen más públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad en condominio, ni se requieran dotaciones adicionales a la infraestructura y servicios públicos instalados;
- XIV.** Equipamiento urbano: El conjunto de edificios y espacios dedicados a proporcionar servicios de bienestar social y de apoyo a actividades educativas, de salud, comerciales, de comunicaciones, administración pública, recreativa o deportiva, entre otras;
- XV.** Fraccionador: La persona física o moral que por sí o como representante legal del propietario, tramite o promueva una división, lotificación o subdivisión, relotificación o fraccionamiento;
- XVI.** Fraccionamiento: La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar manzanas y lotes, así como de la ejecución, de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XVII.** Infraestructura urbana: Los Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios públicos en los centros de población;
- XVIII.** Ley: La Ley de Fraccionamientos para los municipios del Estado de Guanajuato;
- XIX.** Lotificación: La partición de un predio en más de 10 fracciones y hasta 25, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad

en condominio; ni se requieran dotaciones adicionales a la infraestructura y servicios públicos instalados;

- XX.** Municipalización: El acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega recepción por parte del fraccionador o promovente al Ayuntamiento o Consejo municipal y Organismos operadores de los bienes inmuebles, equipo instalaciones destinados 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 encuentren en 'posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;
- XXI.** Persona física: Individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXII.** Persona moral: La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXIII.** Plan de ordenamiento territorial: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y Planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y demás disposiciones de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato;
- XXIV.** Programa de desarrollo urbano: Documento que corresponde a la parte operativo de un Plan de ordenamiento territorial;
- XXV.** Promovente: La persona física o moral que por si o en representación del propietario, tramite o promueva ante las Autoridades competentes que señala la Ley, construcción de desarrollos en condominio, división, lotificación, relotificación o fraccionamiento;
- XXVI.** Relotificación: La modificación de las dimensiones de frente, fondo o superficie de uno o más lotes de un desarrollo al que se le haya otorgado la autorización de venta;
- XXVII.** Régimen de propiedad en condominio: Situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece, conjuntamente o pro indiviso a varias personas;
- XXVIII.** Reglamento: El Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio
- XXIX.** Secretaría: La Secretaría del Honorable Ayuntamiento;
- XXX.** Sistema Municipal: El Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato;
- XXXI.** Sub rasante: Línea de una calle o camino respecto del Plano horizontal, correspondiente a la capa superior de la terracería sobre la cual se desplantará el pavimento,

**XXXII.** Subdivisión: La partición de un predio en dos fracciones, siempre que para da acceso a las partes resultantes no se generen vías públicas o servidumbre de paso; no se establezca un régimen de propiedad, en condominio; ni se requieran dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados.

Artículo 3.

Los estudios dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, subdivisiones, lotificaciones y relotificaciones de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los 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 de suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

De las Autoridades Competentes

Artículo 4.

Son Autoridades para los efectos del presente Reglamento:

- A.** H. Ayuntamiento;
- B.** Presidente Municipal;
- C.** Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial; y
- D.** Secretario del H. Ayuntamiento.

Las facultades de las Autoridades serán las mismas que las comprendidas en la Ley y este Reglamento.

## **CAPÍTULO TERCERO**

De las Normas, Lineamientos y Especificaciones

### **SECCIÓN PRIMERA**

De las Normas Generales de Diseño Urbano

Artículo 5.

Los proyectos, de urbanización, y construcción en los desarrollos deberán sujetarse a las normas técnicas establecidas por la Dirección General, el Sistema Municipal, C.F.E. y la Dirección General de Servicios en relación a:

- I.** Diseño urbano;
- II.** Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado;
- III.** Electrificación y alumbrado público; Y
- IV.** Pavimentación.

#### Artículo 6.

Las normas técnicas de diseño urbano regulan el proyecto y jerarquía de las vialidades de acuerdo a su función y nivel de servicio.

#### Artículo 7.

Las vialidades y andadores de los desarrollos se diseñarán según su función y jerarquía de acuerdo a la siguiente clasificación:

- I. Vialidad regional.- Aquella destinada al tránsito de vehículos a una velocidad mayor de 80 km/H. con afluencia principal de todo tipo de vehículos automotores, de acceso a la Ciudad o de paso, y restringida para permitir acceso y servicio a los lotes colindantes contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales separadas en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10 mts., cada una para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;
- II. Vialidades primarias.- Aquellas destinadas primordialmente a proporcionar un medio para la circulación del tránsito, en su forma más expedita que sea posible y como fin secundario el acceso a las propiedades colindantes;
- III. Vialidades secundarias.- Aquellas cuyo objeto primordial es recoger el tránsito de una zona urbana y conducirlo a las vialidades primarias;
- IV. Calles colectores.- Aquellas cuyo objetivo primordial es recoger el tránsito de una zona urbana y conducirlo a las vialidades secundarias, primarias y al mismo tiempo dar servicio a las propiedades colindantes, y funcionarán con doble sentido de circulación;
- V. Calles locales.- Aquellas cuyo objetivo principal es proveer el acceso a las propiedades colindantes y a los andadores y deberán ser en un solo sentido de circulación; y
- VI. Andadores.- Son aquellos destinados exclusivamente al tránsito peatonal y tendrán una longitud máxima de 90 metros, y una sección transversal de 5.50 metros, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador para acceso de vehículos de emergencia, cuando así lo permita la topografía del predio a desarrollar.

En los fraccionamientos se podrán intercalar hasta dos andadores entre dos calles. Solo en los desarrollos en condominio, se permitirá la construcción de andadores de 3.50 metros de sección transversal, cuando estos colinden con área verde que sea al menos dos veces el ancho del andador (7.00 metros)

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en el programa de desarrollo urbano vigente, debiendo considerarse como máxima una separación como vialidades de 180 metros

lineales, no se exigirá la continuación de vialidades cuando exista un elemento físico natural que lo impida

En el diseño de los fraccionamientos se deberá dejar previsto un pancupe en los lotes esquineros de cada manzana y deberán hacerse de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento

La distancia entre vialidades primarias deberá ser de 720.00 metros como mínimo, en los proyectos de los desarrollos deberán integrarse circuitos viales internos, conjuntamente con las vialidades existentes, estos circuitos viales deberán estar conformados como mínimo por calles colectoras o estas con vialidades secundarias o primarias; estos circuitos viales deberán tener un diámetro mínimo de 360.00 metros.

Artículo 8.

El diseño de la traza del desarrollo, deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el programa de desarrollo urbano vigente, debiendo cumplir con las normas generales de diseño urbano que se anexan al presente Reglamento y que forma parte integrante del mismo.

Artículo 9.

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

Artículo 10.

Ninguna de las calles de un proyecto de fraccionamiento, que sea prolongación de otra, podrá tener una sección menor que aquella, y si la calle existente que se continúa fuera menor, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la sección mínima estipulada por este Reglamento.

Artículo 11.

Cuando en la zona de ubicación de un predio a fraccionar exista un entronque con una carretera o arteria de alta velocidad, o bien cruzamiento con una vía de ferrocarril, río o arroyo, se requerirá un estudio especial aprobado por la dependencia competente, mismo que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

De los Lineamientos Generales para los Proyectos de Redes de Agua Potable, Drenaje y Alumbrado Público

Artículo 12.

Las redes de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, deberán sujetarse a las normas y especificaciones técnicas, que determine el Sistema Municipal, para cada caso en particular tomando en consideración los Planes y programas de futura expansión de los servicios bajo los lineamientos generales siguientes:

- I. Para su cálculo deberá considerarse una densidad de 5.5 habitantes por lote o vivienda, y en el caso de departamentos de dos recámaras se deberá de considerar 4 habitantes por departamento;
- II. La dotación según el tipo de fraccionamiento deberá ser como mínimo el siguiente:

#### Dotaciones

<b>Tipo de desarrollo</b>		<b>Dotación mínima</b>	<b>Observaciones</b>
Fraccionamiento progresiva	de	1351/hab/día	ubicado en zona de cabecera mpal. o comunidad rural
Habitación popular		150 1/hab/día	
Residencial c		200 /hab/día	
Residencial b		250 /hab/día	
Residencial a		250 /hab/día	
Industriales		100 /hab/día	más consumo necesario según su tipo de industrias justificando previo análisis.
Campestre residencial		250 /hab/día	más 51/m2/día para riego de áreas Libres
Campestre rustico		250 1/hab/día	más 5 1/m2/día para riego de áreas libres
Turístico recreativo deportivo		150 1/hab/día	51/m2/día para riego de áreas verdes y en caso de hotel incremento en 300 1/huésped/día
Comerciales		para oficinas 20 1/m2/día locales mercados 100 1/puesto/día. locales comerciales 61/m2/día	
Agropecuarios		100 1/hab/día	más 5 1/m2/ día para riego de áreas libres
Desarrollos Condominio	en	Vivienda duplex, triples, multifamiliares, 150/1/hab/día.	

- III. Los coeficientes de variación diaria y horaria serán 1.4 y 1.55 respectivamente para las redes de agua potable
- IV. El cálculo de las redes de distribución deberá realizarse con el gasto máximo horario;



- V. La aportación de aguas; negras deberá ser el 80% de la dotación señalada en la fracción II de este Artículo en base al tipo de desarrollo;
- VI. Los gastos de diseño que se deberán considerar en los proyectos de drenaje sanitario son gasto medio mínimo máximo instantáneo y máximo extraordinario.
- Para el cálculo del gasto máximo instantáneo, deberá emplearse el coeficiente de Harmo, debiendo considerar un coeficiente de 3.8, cuando la población acumulado sea menor de 1000 habitantes y un coeficiente de Harmo de 2.7 para una población mayor de 63,450 habitantes. Para el cálculo del gasto máximo extraordinario, deberá emplearse un coeficiente de seguridad de 1.5 aplicado sobre el gasto máximo instantáneo;
- VII. Se permitirá como en la red de drenaje sanitario un diámetro mínimo de 20 centímetros;
- VIII. Las velocidades mínima y máxima para red de drenaje deberán ser de 0.30 m/seg y 300/seg. Respectivamente; y
- IX. Deberá de respetarse un colchón mínimo de 90 centímetros hasta diámetros de 45 centímetros de 1.00 metro en diámetros de 45 centímetros a 122 centímetros de 1.30 en diámetros de 1.22 a 1.83 metros y de 1.50 metros de colchón en tuberías con diámetros mayores de 1.83 metros definiendo como colchón la distancia medida de la parte superior de la tubería a la rasante o nivel del pavimento de la calle.

#### Artículo 13.

Los sistemas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, deberán ser calculadas de acuerdo con el valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en el programa de desarrollo urbano y este Reglamento.

#### Artículo 14.

Cuando en los fraccionamientos especiales de tipo campestre, granjas de explotación agropecuaria, y desarrollos en localidades rurales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, el Sistema Municipal podrá autorizar la construcción de una fosa séptica por lote, respetando los lineamientos señalados en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y la Ley de Salud del Estado de Guanajuato.

#### Artículo 15.

La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, requerirá autorización por escrito de la Comisión Nacional de Agua, conforme a las especificaciones que esta determine.

Cuando en el predio por fraccionar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al que se pretende, deberá recabarse de la Comisión Nacional de Agua la autorización para el cambio de propietario y de uso del agua.

Artículo 16.

Las cartas de factibilidad que expida el Sistema Municipal deberán atender a los requerimientos que por el. Tipo de desarrollo, densidad de población y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación garanticen la suficiencia de los servicios.

Artículo 17.

El proyecto, cálculo construcción de las redes de energía eléctrica serán sujetos a las normas de la C.F.E.

Artículo 18.

El proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público deberán sujetarse a las normas que fije la Dirección General de Servicios, de conformidad a los siguientes lineamientos generales:

Tipo De Vialidad	Nivel De Iluminación Horizontal (Lux)	Altura Poste (M)	Distancia Intercostal (M)	Tipo De Lámpara Recomendable	Observaciones
------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------------	------------------------------	---------------

Andador	4 a 6	4.50	20 a 30	mercurio 250w	poste en un solo lado
Calle local	6 a 8	7.50	22.50-35	mercurio 250w	poste en un solo lado
Calle colectora	12	9.15	22.50-40	mercurio 400w	postes alternados en ambas aceras
Vialidad sec.	15	9.15	35-50	sodio 400w	postes en ambas aceras
Vialidad prim.	15	9.15-12	35-50	sodio 250 w	postes en ambas aceras

Independientemente de lo anterior, los proyectos de energía eléctrica y alumbrado público deberán estar autorizados por la C.F.E.

Artículo 19.

Los postes de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse en el área jardinada de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **Especificaciones Generales para la Ejecución de las Obras de Urbanización de los Desarrollos Previstos por la Ley y este Reglamento**

Artículo 20.

Para las redes de agua potable las obras de agua potable deberán apegarse a los proyectos aprobados por el Sistema Municipal, así como a las normas y especificaciones que en cada desarrollo en particular se determine, debiendo sujetarse a las siguientes especificaciones generales, las que deberán considerarse enunciativas y no limitativas a fin de que el sistema determine de manera puntual las especificaciones y normas que cada desarrollo requiera para su buen funcionamiento, a saber:

- I. Excavación.- El ancho y profundidad de las zanjas será variable según el diámetro de la tubería y el tipo de material del terreno, pero deberán ser como mínimo los siguientes:

<b>diámetro tubería (milímetros)</b>	<b>diámetro tubería (pulgadas)</b>	<b>Ancho zanja (cms.)</b>	<b>Profundidad de zanja (cms)</b>
25.4	1	50	70
50.8	2	55	70
63.5	2.5	60	100
76.2	3	60	100
101.6	4	60	100
152.4	6	70	110
203.2	8	75	115
254.0	10	80	120
304.8	12	85	125
355.6	14	90	130

- II. El fondo de la zanja debe ser Plano y perfectamente perfilado, eliminando piedras, raíces o afloramientos rocosos, previo a la colocación de la cama o Plantilla;
- III. La tubería deberá quedar asentada sobre una cama de arena o tepetate fino de 10 centímetros., como mínimo de espesor;
- IV. Una vez junteada la tubería, deberá alinearse para evitar esfuerzos por reflexión y perfectamente asentada sobre la Plantilla para evitar fracturas;
- V. Las tuberías deberán ser acotilladas lateralmente con arena o tepetate fino, el relleno de las zanjas una vez colocada la tubería deberá ser de tepetate fino, debidamente compactado, con un espesor de 30 cms., medidos a partir del lomo de la tubería, el relleno restante puede ser material producto de la excavación exento de piedra y compactado en capas de 20 cms. De espesor al 90% de su peso volumétrico seco máximo y la última capa de 15 cms. de espesor deberá ser compactada al 95% de su p.v.s.m.;
- VI. En todos los cruceros y deflexiones deberán construirse atraques de concreto;
- VII. La ubicación y número de válvulas de seccionamiento dependerán de la magnitud del desarrollo y las condiciones específicas del lugar, en función de lo anterior el Sistema Municipal lo determinará, así como también la ubicación de las válvulas de expulsión - admisión de aire que se deban colocar en las tuberías principales y cuyo número dependerá de la topografía y longitud de las mismas;
- VIII. Cajas de válvulas.- Las cajas de válvulas se construirán de acuerdo al Plano tipo que entregará el Sistema Municipal;
- IX. Prueba hidrostática. Las tuberías deberán ser probadas hidrostáticamente, de acuerdo con el tipo y clase de tubería, estas pruebas deberán ser en presencia de personal del Sistema Municipal.  
  
Se probarán tramos no mayores a 500 mts. y no menores a los existentes entre crucero y crucero.  
  
La presión para estas pruebas, deberá ser de 1.5 veces la presión de trabajo, de acuerdo a las especificaciones del fabricante y deberá mantenerse durante 2 horas
- X. Dependiendo de las condiciones especiales de topografía y demanda de la zona, el Sistema Municipal podrá determinar la construcción de tanques de depósito o regulación;
- XI. Tomas domiciliarias.- El Sistema Municipal, determinará y autorizará la ubicación, elementos, material y especificaciones de las tomas domiciliarias; y

**XII.** En caso de que exista como fuente de abastecimiento un pozo profundo, deberá acreditarse que cuenta con el permiso y registro ante la comisión nacional del agua y cumplir con los requisitos, normas y especificaciones que señale el Sistema Municipal

Artículo 21.

Para las redes de drenaje.- Las redes de drenaje deberán cumplir con las especificaciones generales, así como a las normas y especificaciones que en cada desarrollo en particular determine el Sistema Municipal, las que deberán de considerarse enunciativas y no limitativas a fin de que el Sistema Municipal determine de manera puntual las especificaciones y normas que cada desarrollo requiera para su buen funcionamiento, a saber:

**I.** Excavación de zanjas.- el ancho y profundidad de las zanjas en función del diámetro de la tubería, deberán ser como mínimo los siguientes:

Ancho libre en cm de zanjas según profundidad y diámetro de la tubería

**Diámetro nominal    profundidad de la zanja en mis.**

Cms.	Pulg	hasta a 1.25	Cm    Pulg									
			1.26- 1.75	1.76- 2.25	2.26- 2.75	2.76- 3.25	3.26- 3.76	3.76- 4.25	4.26- 4.75	4.76- 5.25	5.26- 5.75	5.76- 6.25
15	6	60	60	65	65	70	70	75	75	75	80	80
20	8	60	60	65	65	70	70	75	75	75	80	80
25	10		70	70	70	70	70	75	75	75	80	80
30	12		75	75	75	75	75	75	75	75	80	80
38	15		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
45	18		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
61	24			135	135	135	135	135	135	135	135	135
76	30			155	155	155	155	155	155	155	155	155
91	36				175	175	175	175	175	175	175	175
107	42				190	190	190	190	190	190	190	190
122	48				210	210	210	210	210	210	210	210
152	60					245	245	245	245	245	245	245
183	62						280	280	280	280	280	280
213	84						320	320	320	320	320	320
244	96							360	360	360	360	360

1.26- 1.75	1.76-2.25	2.26- 2.75	2.76- 3.25	3.26- 3.76	3.76- 4.25	4.26-4.75		4.76- 5.25	5.26- 5.75	5.76- 6.25		
15	6	60	60	65	65	70	70	75	75	75	80	80
20	8	60	60	65	65	70	70	75	75	75	80	80

25	10		70	70	70	70	70	75	75	75	80	80
30	12		75	75	75	75	75	75	75	75	80	80
38	15		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
45	18		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
61	24			135	135	135		135	135	135	135	135
76	30			155	155	155	155	155	155	155	155	155
91	36				175	175	175	175	175	175	175	175
107	42				190	190		190	190	190	190	190
122	48				210	210		210	210	210	210	210
152	60					245	245	245	245	245	245	245
183	62						280	280	280	280	280	280
213	84						320	320	320	320	320	320
244	96							360	360	360	360	360

- II. Las tuberías deberán quedar asentadas sobre una cama o Plantilla de arena o tepetate fino, de 10 cms de espesor como mínimo;
- III. Las tuberías deberá quedar perfectamente asentadas sobre la cama y alineadas tanto en lo horizontal como en lo vertical;
- IV. Las tuberías deberán acotillarse lateralmente con arena fina o tepetate fino. El relleno de las cepas una vez colocada la tubería deberá ser de tepetate compactado a 30 centímetros arriba del lomo del tubo, el resto podrá ser con material producto de la excavación exento de piedras, compactado al 90% de su p.v.s.m. En capas de 20 centímetros de espesor como mínimo y la última capa de 15 centímetros compactado al 95% de su p.v.s.m;
- V. Todas las tubería empleadas, deberán ser con junta hermética y del material que en cada caso según el diámetro, determine el Sistema Municipal;
- VI. Pozos de visita.- los pozos de visita se construirán de acuerdo al Plano tipo que proporcionará el Sistema Municipal;
- VII. El diámetro mínimo en las redes de drenaje deberá ser de 20 centímetros;
- VIII. Las descargas domiciliarías deberán ser de 15 centímetros de diámetro como mínimo y deberán estar a 80 centímetros de profundidad como mínimo en el lote o vivienda donde se va a proporcionar el servicio, salvo autorización del Sistema Municipal; y
- IX. Las anteriores especificaciones generales referentes a las redes de agua potable y drenaje son enunciativas y no limitativas, a efecto de que el Sistema Municipal fije y determine los lineamientos, normas y especificaciones que cada desarrollo en particular requiera para su buen funcionamiento, en beneficio de los usuarios y el Municipio y que el propietario deberá cumplir.

Artículo 22.

Las obras correspondientes a la red de energía eléctrica para servicio doméstico y alumbrado público, deberán apegarse al proyecto aprobado por la C.F.E., a las normas y especificaciones que dicha dependencia indique y a los lineamientos generales señalados en este Reglamento, respecto al alumbrado público, las instalaciones y obras se deberán apegar a las normas que determine la Dirección General de Servicios.

#### Artículo 23.

Las guarniciones según su tipo y material deberán cumplir con las especificaciones siguientes:

- I. Las guarniciones de concreto de forma trapezoidal: tendrán un ancho mínimo de 20 centímetros de base, 12 centímetros de corona y 40 centímetros de peralte; concreto con una resistencia mínima a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}^2$ , y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo;
- II. Concreto de pecho de paloma o integral: deberán ser de 50 centímetros de base, 30 centímetros de peralte y 15 centímetros en la unión con el pavimento el concreto hidráulico deberá ser de una resistencia mínima a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}^2$ ; y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo
- III. Guarniciones de adoquín: estas deberán de construirse con adoquín de 33 X 33 centímetros, de un espesor mínimo de 8" resistencia a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}^2$ , como mínimo en estado húmedo y 10% máximo de intemperismo acelerado; se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 centímetros, de espesor compactado al 90 % de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento - arena en proporción 1 a 4.
- IV. Guarniciones de piedra laja: estas deberán construirse con un peralte mínimo de 33 centímetros, la laja deberá ser de un espesor mínimo de 8 centímetros, una resistencia a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}^2$ , mínimo, en estado húmedo y 10 % de intemperismo acelerado.

Se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 centímetros de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento - arena en proporción de 1 a 4.

#### Artículo 24.

Banquetas. Las banquetas deberán cumplir con las siguientes especificaciones en función del material:

- I. Banquetas de concreto: estas deberán ser de un espesor mínimo de 8 centímetros, con una resistencia mínima a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}^2$ , se colocarán sobre una base de tepetate de 10 centímetros, de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y deberán llevar juntas de dilatación a cada 2.00 metros mínimo y
- II. Banquetas de adoquín: estas deberán tener un espesor mínimo de 6 centímetros resistencia mínima a la compresión de  $f'c = 180 \text{ kg/cms}$ , en estado

húmedo y 10% de intemperismo acelerado, el adoquín se colocará sobre una base de tepetate de 10 centímetros de espesor, compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y se asentará y junteará con mortero cemento - arena en proporción de 1 a 4.

Artículo 25.

Previamente a la ejecución de las obras de urbanización, el fraccionador deberá a juicio de la Dirección General, presentar estudio geotécnico de mecánica de suelos y diseño de pavimentos del desarrollo para realizar, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Deberán realizarse cuando menos dos sondeos a cielo abierto por cada hectárea de la superficie total de que conste el desarrollo, de los cuales la mitad se da a una profundidad de 100 metros el resto a 3.00 metros. La distribución de estos sondeos deberá ser en las calles, de preferencia en aquellas vialidades que por su jerarquía, y amplitud tendrán mayor afluencia e intensidad de tránsito. Para tal efecto la Dirección General deberá señalar la ubicación de estos sondeos, a fin de contar con las muestras más representativas de las características físicas del terreno; y
- II. Este estudio deberá contener cuando menos los siguientes datos:
  - A. Ubicación de los sondeos;
  - B. Determinación de la estratigrafía superficial;
  - C. Descripción y clasificación' de los materiales, de acuerdo al sistema unificado de clasificación de suelos (S.U.C.S.) Así como clasificación por su dureza;
  - D. Determinación de los parámetros de resistencia y de formabilidad de los materiales mostrados en los sondeos;
  - E. Determinación de la capacidad de carga admisible;
  - F. Determinación de la expansión libre del subsuelo;
  - G) Muestreo de cuando menos 3 bancos de material posibles de utilizarse para la construcción de base y;
  - H. Estudios de laboratorio respecto a los bancos de material, con recomendación respecto su uso;
  - I. Diseño de pavimento rígido y flexible, señalando normas de construcción y recomendaciones respecto al banco de material y proceso constructivo; y
  - J. Anexo conteniendo gráficas y resultados de estudio. En base a este estudio y diseño de pavimentos, la Dirección General determinará con precisión las especificaciones del pavimento y material de la superficie de rodamiento, considerando el tipo de vialidad y la intensidad del tránsito vehicular previsto.



#### Artículo 26.

El pavimento de las vialidades deberá cumplir con las especificaciones y procedimientos que a continuación se indican:

- I. Limpia y despalme: Será necesaria limpiar y despalmar para proceder al trazo;
- II. Apertura de caja: Esta será de cuando menos 50 centímetros de profundidad, de tal manera que permita la colocación de la subbase, base y pavimento de acuerdo los anchos y niveles de proyecto, de tal manera que se garantice la ausencia de materia orgánica;

En su caso, la Dirección General en base al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos determinará el espesor necesario;

- III. Terrecerías: Se deberá nivelar el terreno natural, realizando las obras de corte y relleno necesarias para dar el nivel de sub - rasante, después se deberá proceder a escarificar el terreno natural a una profundidad mínima de 15 centímetros, a continuación se procederá a rechazar y compactar con la humedad óptima hasta lograr cuando menos el 90% de su peso volumétrico seco máximo; la Dirección General en el diseño de pavimentos determinará la profundidad necesaria por escarificar y si es necesario mejorar.
- IV. Sub-base: Esta deberá ser de un espesor de 20 centímetros como mínimo, compactada cuando menos 90% de su peso volumétrico seco máximo. La sub-base deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear equipo adecuado y la humedad óptima del material. La Dirección General con base en diseño de pavimentos terminará el espesor, así como el banco de material que deberá utilizarse y en su caso la mezcla y proporción de los materiales de la sub-base y
- V. Base: Sobre la sub base se tenderá la base que deberá ser de un espesor mínimo de 15 centímetros, compactando cuando menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

La base deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas, debiendo emplearse el equipo adecuado y la humedad óptima del material. La Dirección General con base en el diseño de pavimentos determinará el espesor, así como el banco de material que deberá utilizarse y en su caso, la mezcla y proporción de los materiales que formarán la base en función del material de la superficie de rodamiento.

#### Artículo 27.

Las carpetas o superficies de rodamiento, en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las especificaciones siguientes:

- I. Losas de concreto hidráulico: estas deberán colocarse sobre las bases previamente impregnadas con asfalto fm-1 o fm-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m<sup>2</sup>.

Las losas deberán ser de un espesor mínimo de 15 centímetros, concreto de una resistencia mínima de  $f'c=250$  kg/cm<sup>2</sup>, y no mayores de 16 m<sup>2</sup>, con un acabado anti derrapante y juntas de dilatación selladas.

La Dirección General en base al diseño de pavimentos, determinará con precisión el espesor de las losas y procedimientos constructivos, así mismo en función del material de la superficie de rodamiento ya diseñado de pavimentos, la Dirección General determinará y precisará las especificaciones y procedimientos constructivos;

- II. Carpetas asfálticas por el sistema mezcla en el lugar: son las que se construyen en la calle o Planta, forma de trabajo, mediante el mezclado, tendido y compactación de materiales pétreos y un material asfáltico; este tipo de carpetas deberán cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:
  - A. Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto fm-1 o fm-2 en proporción de 1 a 15 litros por m<sup>2</sup>, la impregnación deberá ser de 4 milímetros como mínimo;
  - B. Riego de liga: sobre la base impregnada se deberá aplicar un riego de liga, con asfalto fr-3 en proporción de 1.5 a 1.7 litros por m<sup>2</sup>;
  - C. Carpeta: esta deberá ser de un espesor mínimo de 5 centímetros, elaborada con asfalto fr-3 y agregados pétreos de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4") y compactada al 95% de su peso volumétrico seco máximo
  - D. Sellado de carpeta: a la carpeta deberá dársele un riego de sello con asfalto fr3, en proporción de 0.8 a litro por m<sup>2</sup>, y material pétreo de 3-e en proporción de 9 a 11 litros por m<sup>2</sup>, se permitirá una permeabilidad máxima de 10 % la Dirección General determinará y preciará las especificaciones;
  - E. Carpeta: esta será de un espesor mínimo de 5 centímetros, elaborado en caliente en Planta estacionaria con cemento asfáltico y material pétreo de un tamaño máximo de 19 milímetros, (3/4") y compactada al 95% de su peso volumétrico seco máximo) el concreto asfáltico deberá tenderse con máquina especial de propulsión propia, con dispositivos que permitan ajustar el espesor y el ancho de la mezcla tendida la temperatura de la mezcla deberá ser de 100 grados centígrados mínimo; y
  - F. Riego de sello: este deberá ser con asfalto fr-3 en proporción de 0.8 a 1 litros por m<sup>2</sup> y material pétreo 3-e, en proporción de 9 a 11 litros por m<sup>2</sup>. La permeabilidad máxima de la carpeta deberá ser del 10%.
- III. Superficies de rodamiento con adoquín de concreto se procederá en la forma siguiente:
  - A. a base deberá estar impregnada con asfalto fm-1 o fm-2, en proporción dela 1.5 litros por m<sup>2</sup>; y

- B.** Sobre la base impregnada se deberá tender una cama de arena de 5 centímetros de espesor, sobre la cual se colocará el adoquín de concreto; este deberá ser de 8 centímetros de espesor mínimo, una resistencia a la compresión de  $f_c = 250 \text{ kg/cms}^2$ ., se vibrará y sellará con arena fina.
- IV.** Superficie de rodamiento con adoquín: el adoquín empleado deberá ser de un espesor de 8 centímetros, mínimo y una resistencia mínima a la compresión  $f_c = 200 \text{ kg/cms}^2$ , en estado húmedo, con un 4% máximo de absorción densidad deberán asentarse y emboquillarse con mortero cemento - arena en proporción 1 a 4;
- V.** Superficies de rodamiento con piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 12 centímetros, la piedra se asentará sobre la base, con entre calles a cada metro máximo, con un bombeo de 2% mínimo; se juntará con tepetate y se Planchará con aplanadora de 10 a 12 toneladas, o en su caso se emboquillará con mortero cemento - arena en proporción 1 a 4 según lo determine la Dirección General.

#### Artículo 28.

En caso de vialidades. Primarias de tráfico pesado e intenso, las superficies de rodamiento deberán ser de concreto hidráulico o concreto asfáltico y deberán cumplir con las especificaciones mínimas siguientes:

- I.** Losas de concreto hidráulica: estas deberán ser de un espesor mínimo de 15 centímetros concreto de resistencia mínima a la compresión de  $f'_c = 250 \text{ kg/cms}^2$  y modulo a la tensión por flexión de  $35 \text{ kf/cm}^2$  mínimo con acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas, las losas no deberán de ser mayores de  $16.00 \text{ m}^2$ ; y
- II.** Carpetas de concreto asfáltico: estas deberán ser de un espesor mínimo de 7 centímetros y deberán cumplir con las especificaciones de este Reglamento, en su caso, se determinarán las especificaciones en base al diseño de pavimentos.

#### Artículo 29.

Superficies de rodamiento revestidas revestimiento son las capas de material seleccionado que se tienden sobre la terrecería a fin de que sirvan como superficie de rodamiento.

El revestimiento del arroyo de las calles se permitirá únicamente en los fraccionamientos campestres rústicos y deberá cumplir con el procedimiento y especificaciones siguientes

- I.** Limpia y despalme se deberá ajustar a lo dispuesto por este Reglamento;
- II.** Apertura de caja: Esta será de cuando menos 40 centímetros de profundidad, de tal manera que garantice la ausencia de materia orgánica, o en su caso la

Dirección General determinará lo conveniente en base al diseño de pavimentos que solicite al interesado;

- III. Terrecerías: Se deberá ajustar a lo estipulado por este Reglamento; y
- IV. Revestimiento: Este se tenderá sobre las terrecerías y deberá ser de un espesor mínimo de 15 centímetros, compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

Esta capa de revestimiento deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material. La Dirección General con base en el diseño de pavimentos determinará el procedimiento, el banco de material que deberá utilizarse y en su caso, la mezcla y proporción de los materiales por utilizar.

Artículo 30.

En los fraccionamientos campestres se deberá resolver el desalojo de aguas pluviales construyendo cunetas a ambos lados del arroyo de las calles.

Estas cunetas deberán estar recubiertas con piedra bola de río, piedra laja o algún otro material pétreo, a fin de protegerlas de la erosión o deslave; -este recubrimiento deberá prolongarse cuando menos 40 centímetros hacía las zonas previstas para banquetas y hacía el arroyo de la calle y serán medidos a partir de 1as orillas de la cuneta.

Artículo 31.

Nomenclatura de calles y avenidas: La Dirección General recibirá, analizará y aprobará el diseño de la nomenclatura, previa autorización de la misma por parte del H. Ayuntamiento. La nomenclatura deberá estar colocada a una altura mínima de 2.50 metros.

## **TÍTULO II**

De los Desarrollos Normados por este Reglamento

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De los Fraccionamientos

#### **SECCIÓN PRIMERA**

De los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 32.

Los fraccionamientos habitacionales, son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para vivienda y que el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento urbano del centro de población y localidad. De acuerdo a su ubicación se consideran como de: habitación permanente y habitación temporal.

En los de habitación permanente se incluyen los residenciales tipo a, tipo b, tipo c, de habitación popular o de interés social y de urbanización progresiva con obras

mínimas. Los fraccionamientos de habitación temporal incluye campestre, residencial y campestre rústico.

#### Artículo 33.

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

- I. Básicas:
  - A. Sistema de agua potable con tomas domiciliarias;
  - B. Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
  - C. Guarniciones; y
  - D. Vialidades con sub-rasante nivelada.
- II. Complementarias:
  - A. Pavimentación que debe de ajustarse a las especificaciones señaladas en los artículos 26, 27, 28 y 29 de este Reglamento;
  - B. Sistemas de energía eléctrica y alumbrado público y acometidas domiciliarias; y,
  - C. Banquetas.

#### Artículo 34.

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 los programas de desarrollo urbano.

#### Artículo 35.

Los fraccionamientos de habitación permanente deberán cumplir con las características siguientes:

- I. En los fraccionamientos residencial “a” el lote tipo predominante, deberá tener un frente mínimo de 10 metros y superficie mínima de 300 metros cuadrados;
- II. En los fraccionamientos residencial tipo “b” del lote tipo predominante, deberá tener un frente mínimo de 8.00 metros y superficie mínima de 160 metros cuadrados,
- III. En los fraccionamientos residencial tipo “c” el lote tipo predominante, deberá tener un frente mínimo de 7.00 metros superficie mínima de 119.00 metros cuadrados
- IV. En los fraccionamientos de habitación popular o interés social y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, el lote tipo

predominante deberá tener un frente mínimo de 6.00 metros y una superficie mínima de 90 metros cuadrados;

- V. Se considerará lote tipo predominante, cuando el 90% del total de los lotes cumplan con el frente y superficie mínima establecida en las fracciones anteriores;
- VI. Los fraccionamientos de habitación permanente deberán cumplir con la densidad de población establecida en el Plan de ordenamiento territorial vigente;
- VII. Vialidades:
  - A. Las calles locales deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento;
  - B. Las calles colectoras deberán tener una sección mínima de 14.40 metros, de paramento a paramento; y
  - C. Estas calles deberán apegarse a lo establecido en el artículo 8 de este Reglamento; la Dirección General determinará el ancho de las banquetas y la necesidad de un separador, de acuerdo a las normas generales de diseño urbano a que se refiere el artículo citado.

#### Artículo 36.

En los fraccionamientos de habitación permanente podrá promoverse la construcción de viviendas dúplex o tríplex, siempre y cuando los lotes tengan un frente mínimo de 9.00 metros y una superficie mínima de 90 metros cuadrados para viviendas dúplex; y de 13.5q metros de frente y superficie de 135 metros cuadrados como mínimo para viviendas tríplex, debiendo cumplir con la densidad de población establecida en el Plan de ordenamiento territorial vigente.

#### Artículo 37.

Los fraccionamientos de habitación permanente que se ubiquen dentro de la zona de crecimiento de una comunidad rural o localidad o dentro de la zona de influencia no mayor de 5.00 Km., de la misma deberá cumplir con las características siguientes:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, en una superficie menor de 90 metros cuadrados, debiendo establecerse un lote tipo;
- II. Usos y destinos de suelo: El uso predominante será de vivienda;
- III. Vialidades: Las calles locales y colectoras deberán cumplir con las normas establecidas en el Artículo de este reglamentó; y
- IV. Este tipo de fraccionamientos deberán contar con las siguientes obras de urbanización:
  - A. Red de agua potable y tornas domiciliarias;

- B. Red de drenaje y descargas domiciliarias y en su caso sistemas de disposición de aguas residuales;
- C. Guarniciones;
- D. Vialidades niveladas, con sub-rasante definida;
- E. Cunetas a ambos lados de las calles para desalojo de aguas pluviales; y
- F. Mejoramiento del acceso al fraccionamiento.

#### Artículo 38.

Los fraccionamientos que cumplan con el frente y superficie mínimas establecidos en la fracción IV del Artículo 35 y que sean promovidos por una asociación civil o grupo de colonos legalmente constituidos, así como por Instituciones Oficiales Municipales, estatales y Federales, cuyo objeto social sea la construcción de viviendas para personas de ingresos menores a 2.5 salarios mínimos, se clasificarán y se les dará el tratamiento de fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura.

#### Artículo 39.

Los integrantes de asociaciones civiles<sup>1</sup> grupos de colonos o personas, que se encuentren bajo los supuestos del artículo anterior, podrán ocupar sus lotes cuando estén concluidas las obras de urbanización básica, establecidas en la fracción I del Artículo 33 de este Reglamento. En esta modalidad deberán estar concluidas en el plazo que fije la licencia de urbanización progresiva y las obras deberán realizarse en plazo que no exceda de 3 años.

### **SECCIÓN SEGUNDA**

#### De los Fraccionamientos de Habitación Temporal

#### Artículo 40.

Los fraccionamientos de habitación temporal deberán por su ubicación ajustar su diseño, a lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano, de control de la contaminación y sanitarias; así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, comerciales turísticas y de servicios, así como estar. Acordes con los Planes o programas de desarrollo regional o Municipal.

#### Artículo 41.

Los fraccionamientos de habitación temporal campestre residencial son aquellos ubicados fuera del límite de crecimiento urbano establecido en el programa de desarrollo urbano, y podrán desarrollar en zonas de preservación ecológica, y deberán tener las características y deberán tener las características siguientes

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 1000.00 metros cuadrados.

- II.** Usos y destinos de suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá usos recreativos o turísticos, en que se fomente la regeneración de ecosistemas.
- III.** Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una sección de 15.00 metros, de paramento a paramento. Las calles locales deberán tener una sección de 10.00 metros, medida de paramento a paramento a cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 14.00 metros como mínimo, medidos de guarnición a guarnición; y
- IV.** Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
  - A.** Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - B.** Fosas sépticas por cada una de los lotes, previa autorización de la Secretaría de Salud, y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales respetando los lineamientos señalados en la Ley de aguas nacionales y Ley de ecología del Estado;
  - C.** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
  - D.** Alumbrado público;
  - E.** Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de agua pluvial;
  - F.** La pavimentación será propuesta por el fraccionador acompañada por el estudio de mecánica de suelos y el diseño de pavimentos, en base al cual la Dirección General determinará las especificaciones y material de la superficie de rodamiento, aplicando en lo procedente las especificaciones señaladas en el artículo 26, 27, 28 y 29 de este Reglamento;
  - G.** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y
  - H.** Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material seleccionado aplicando lo establecido en el artículo 28 de este Reglamento para su integración con el poblado, Ciudad o vialidad más inmediata.

#### Artículo 42.

Los fraccionamientos de habitación temporal campestre rústico, deberán ser ubicados fuera del límite de crecimiento establecido en el Plan de ordenamiento territorial y podrán desarrollarse en zonas de preservación ecológica y cumplirán como mínimo con las siguientes características:



- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente, menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 1,200.00 metros cuadrados. Se permitirá la construcción como máximo en el 30% en un solo nivel de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y huertos familiares;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y huertos familiares;
- III. Validad: Las calles locales deberán tener como mínimo una sección de 10.20 metros, medida de paramento a paramento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 14.00 metros como mínimo;
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de éste tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
  - A. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - B. Fosas sépticas por cada uno de los lotes o en su caso, sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas negras residuales del fraccionamiento, respetando los lineamientos señalados en la Ley de Aguas Nacionales y Ley Ecología del Estado de Guanajuato y sus Reglamentos respectivos;
  - C. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
  - D. Alumbrado público;
  - E. Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;
  - F. La pavimentación será de revestimiento de material seleccionado, de acuerdo a las especificaciones señaladas en este Reglamento;
  - G. Arbolado en el área de calle prevista para la circulación peatonal;
  - H. Placas de nomenclatura en los cruces de calles, e
  - I. Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material seleccionado hasta su conexión con el poblado, Ciudad o vialidad más inmediata.

#### Artículo 43.

Los fraccionamientos campestre residencial y campestre rústico podrán desarrollarse concentrando la superficie destinada a las viviendas en una o varias áreas del terreno por desarrollar y concentrar las áreas libres en una o varias zonas, a fin de preservar al máximo las áreas, naturales y fomentar la forestación y reforestación de los mismos debiendo ser una proporción mínimo del 30% construido y 70% área libre

#### Artículo 44.

Los fraccionamientos campestre residencial y campestre rústico deberán desarrollarse bajo el régimen de propiedad, en condominio, el cual deberá constituirse cuando se cuente con la traza aprobada el fraccionador deberá establecer en los contratos de compraventa y escrituras la obligación de los adquirentes de cooperar para el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y servicios de vigilancia y limpieza, de conformidad con el Reglamento interno que para tal efecto se elabore.

#### Artículo 45.

En los fraccionamientos campestre residencial y campestre rústico, el propietario será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de los mismos, hasta su entrega a la administración interna del desarrollo en base al régimen de condominio y Reglamento Interno del Desarrollo.

#### Artículo 46.

Las áreas de equipamiento urbano de los fraccionamientos campestre residencial y campestre rústico, deberán ubicarse con acceso a una vía pública, destinándose el 30% de estas áreas de equipamiento, como áreas verdes, mismas que podrán considerarse como áreas comunes dentro del régimen de propiedad en condominio, previa autorización del Ayuntamiento.

#### Artículo 47.

Los fraccionamientos agropecuarios deberán estar ubicados fuera del límite de crecimiento urbano, pero contemplado dentro del programa de desarrollo urbano y sus lotes podrán ser destinados a usos de horticultura, fruticultura o actividades agropecuarias y deberán tener como mínimo, las siguientes características

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 30.00 metros, ni una superficie menor de 500,00 metros cuadrados, se permitirá la construcción para habitación en el 4% de la superficie del lote;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias;
- III. Vialidades: Las calles en este tipo de fraccionamiento deberán tener como mínimo una sección de 10.20 metros de paramento a paramento; y
- IV. Infraestructura este tipo de fraccionamientos deberán 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 lote
  - C. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
  - D. Alumbrado público

- E.** Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de aguas pluviales
- F.** Arroyo de calles niveladas y revestidas con material seleccionado;
- G.** Arbolado y jardinería en lugares destinados a este fin.
- H.** Placas de nomenclatura en las calles, e
- I.** Camino de acceso nivelado y revestido con material seleccionado, hasta su integración vial con el poblado Ciudad o vialidad más inmediata

**Artículo 48.**

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

- I.** Lotificación: Los lotes destinados para venta al menudeo y mayoreo no podrán tener un frente menor de 5.00 metros, ni una superficie menor a 30.00 metros cuadrados.

Los lotes destinados para almacenamientos, bodegas o similares tendrán un frente mínimo de 8.00 metros y una superficie total mínima 120.00 metros cuadrados;

- II.** Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de actividades comerciales y almacenaje;
- III.** Vialidad: las calles en este tipo de fraccionamientos, deberán tener como mínimo una sección de 17.80 metros, medida de paramento a paramento, y las banquetas serán de 2.40 metros de ancho, según normas estipuladas en este Reglamento; y
- IV.** Obras de urbanización: consistentes en guarniciones, banquetas, pavimento e instalaciones de los servicios públicos tales como red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación y alumbrado público, así como:
  - A.** Servicios sanitarios y de recolección de basura, e hidrantes contra incendio;
  - B.** Arbolado en las calles y lugares destinados a este fin; y
  - C.** Placas de nomenclatura de las calles.

**Artículo 49.**

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

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

#### Artículo 50.

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

Los fraccionamientos turísticos recreativos o deportivos podrán ser ubicados tanto en las áreas previstas en el Plan de ordenamiento territorial 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 60.00 metros cuadrados permitiéndose la construcción de 2 niveles como máximo;
- II. Usos y destinos del suelo: Su aprovechamiento predominante será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas o deportivas así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;
- III. Vialidad: Las calles locales deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento en base a normas estipuladas en este Reglamento. El estacionamiento será en proporción de 1.2 por vivienda, independientemente de los cajones de estacionamiento necesarios para las instalaciones turísticas deportivas; y
- IV. Obras de urbanización: Deberán contar con las básicas y complementarias debiendo circundar por medio de una barda, reja o malla; y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a este fin.

#### Artículo 51.

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

#### Artículo 52.

Los fraccionamientos industriales cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Medio Ambiente y por la Ley de Ecología del Estado y sus respectivos Reglamentos, a fin de que ellos controlen y

mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o emisiones y desechos contaminantes.

#### Artículo 53.

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 apreciables y que utilicen transporte carretero de hasta 4 toneladas;
- II. Industria mediada: La que pesa de 3 a 25 toneladas, que causen impacto, vibraciones medianas y que requieran transporte carretero de 4 a 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 ferroviario y carretero mayor de 8 toneladas.

#### Artículo 54.

Los fraccionamientos industriales para su- autorización deberán presentar los estudios de impacto ambiental que correspondan, con resolución avalada por el instituto de ecología de conformidad con las disposiciones de la Ley de ecología del Estado de Guanajuato, así como por los Organismos de Protección Civil del ámbito estatal o municipal.

#### Artículo 55.

Los fraccionamientos destinados a industria ligera deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 1000.00 metros cuadrados.  
  
Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área de maniobras, estacionamiento y áreas verdes;
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial. Se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;
- III. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros de paramento a paramento; y
- IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- A.** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- B.** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- C.** En su caso, Planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente en materia de ecología, que deberá presentar el propietario;
- D.** Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
- E.** Alumbrado público
- F.** Guarniciones y banquetas
- G.** Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos, que deberá presentar el propietario, para tal fin y ajustarse a las especificaciones de este Reglamento.
- H.** Hidrantes contra incendios.
- I.** Arbolado y jardinería en áreas de calles, gloriets y demás lugares destinados a ese fin; y
- J.** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles

#### Artículo 56.

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

- I.** Lotificación: Sus lotes no podrán tener, un frente menor de 50.00 metros, ni una superficie menor de 3,500.00 metros cuadrados;
- II.** Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial, con una ocupación del 80% en construcción y el resto áreas verdes. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas no autorizadas;
- III.** Vialidad: En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros de paramento;
- IV.** Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las obras de urbanización

- A. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- B. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán de verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- C. En su caso, Planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente en materia de ecología, que deberá presentar el propietario;
- D. Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
- E. Alumbrado público;
- F. Guarniciones y banquetas;
- G. Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos que deberá presentar el propietario para tal fin y ajustarse a las especificaciones de este Reglamento;
- H. Hidrantes contra incendios;
- I. Arbolado y jardinería, áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
- J. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Artículo 57.

Los fraccionamientos industriales destinados a industria pesada deberán cumplir como mínimo con las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100.00 metros ni superficie menor de 10,000.00 metros cuadrados.  
  
Se permitirá la construcción en el 70 % de la superficie del lote y el resto serán áreas verdes.
- II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial, con una ocupación del 80 % en construcción y el resto áreas verdes. Se permitirá solamente el 10 % de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.
- III. Vialidad.- En este tipo de fraccionamientos las calles deberán tener una anchura mínima de 17.80 metros, de paramento a paramento.

- IV.** Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización;
- A.** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - B.** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
  - C.** En su caso, Planta general de tratamiento de aguas residuales del fraccionamiento, de acuerdo al dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente en materia de ecología, que deberá presentar el propietario;
  - D.** Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
  - E.** Alumbrado público;
  - F.** Guarniciones y banquetas;
  - G.** Pavimento de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, que deberá presentar el propietario para tal fin ajustarse a las especificaciones de este Reglamento;
  - H.** Hidrantes contra incendios;
  - I.** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
  - J.** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Artículo 58.

Los fraccionamientos industriales podrán desarrollarse bajo el régimen de propiedad en condominio con la finalidad de que sean autosuficientes, y que el mantenimiento, vigilancia y limpieza sean por cuenta de los condóminos o propietarios de cada uno de los lotes o industria, en base al Reglamento interno que para tal efecto se elabore.

Artículo 59.

Los propietarios de los fraccionamientos industriales serán responsables del mantenimiento, vigilancia y limpieza, hasta el momento que se entregue al comité de adquirentes o administrador interno del accionamiento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### De los Desarrollos en Condominio

Artículo 60.



Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Condominio horizontal: A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusiva de un terreno propio y de la edificación construida 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;
- III. Condominio mixto: A la combinación de las dos modalidades anteriores;
- IV. Unidad privativa: A la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio; y
- V. Reglamento del 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 61.

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

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos 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 a los términos del Artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; o
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

#### Artículo 62.

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

#### Artículo 63.

El condominio podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminado, siempre y cuándo se cumpla con lo establecido en el código civil para el Estado de Guanajuato, la Ley de Fraccionamientos y este Reglamento. El promovente deberá declarar su voluntad de constituirlo en escritura pública.

**Artículo 64.**

Los desarrollos en condominio de uso habitacional conforme al número de viviendas que lo integren, deberán contar con los espacios destinados a áreas verdes acondicionadas con pasto y árboles, espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas y el mobiliario urbano indispensable y de equipamiento urbano en base a las normas de dotación de equipamiento urbano básico y de acuerdo a lo siguiente:

- I. Hasta 24 viviendas, deberán contar con áreas verdes, a razón de 10.00 metros por vivienda; estas áreas verdes deberán estar concentradas en una sola superficie;
- II. De 25 a 100 viviendas, deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda, áreas verdes que podrán distribuirse en dos superficies;
- III. De 101 a 200 viviendas, deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 15.40 metros cuadrados por vivienda de los cuales se destinarán 14.30 metros cuadrados para áreas verdes y 1.10 metros cuadrados para espacios libres. Cada una de estas áreas se podrá distribuir según el número de módulos de 50 viviendas de tal manera que cada módulo de 50 viviendas como máximo cuente con sus propias áreas verdes y espacios libres; y
- IV. De 201 viviendas en adelante deberán de dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y, del equipamiento urbano; necesarias de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>Viviendas Cantidad</b>	<b>Total mt2/ vivienda</b>	<b>área abiertos y espacios abiertos mt2/ vivienda</b>	<b>equipamiento urbano mt2/ vivienda</b>
201 a 300	24.43	15.40	9.03
301 a 400	25.94	15.40	10.54
401 a 500	37.29	15.40	21.89
501 a 600	40.00	15.40	24.60
601 a 700	40.14	15.40	24.74
701 a 800	42.68	15.40	27.28
801 a 900	43.77	15.40	28.37
901 a 1200	45.14	15.40	29.74
1701 a 1800	45.30	15.40	29.90

Las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse a favor del Municipio para y deberán estar ubicadas estratégicamente, con acceso y frente a una vía pública, de tal manera que el equipamiento urbano que se construya pueda dar servicio a la zona sin interferir con el acceso privado del desarrollo habitacional en condominio.

Artículo 65.

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

Artículo 66.

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. Deberán circundarse por medio de una barda o reja.

Artículo 67.

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

- I. Las calles internas deberán tener una sección mínima de 10.20 metros de paramento a paramento, cuando funcionen en un solo sentido y de 14.40 metros de paramento a paramento para calles de circulación en dos sentidos;
- 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 en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- III. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.2 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.40 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y 2.10 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón; deberán cumplir con las normas generales de diseño urbano señaladas en el Artículo 8 de este Reglamento; y
- IV. Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública, para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos del Municipio.

Artículo 68.

Para los efectos de este Reglamento las construcciones dúplex o triplex se denominarán módulos, los cuales estarán constituidos por dos o tres viviendas respectivamente. Cada modulo deberá estar estructuralmente independiente entre si.

Artículo 69.

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

Artículo 70.

Solamente se permitirá la construcción de viviendas dúplex, cuyos módulos estén desplantados en un terreno de 9.00 metros de frente mínimo y una superficie de 135.00 metros cuadrados como mínimo.

En el caso de viviendas triplex cada módulo deberá estar desplantado en terrenos que tengan un frente de 13.50 metros como mínimo y una superficie de 135.00 metros cuadrados como mínimo.

Artículo 71.

Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de población señalada en el programa de desarrollo urbano del centro de población.

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

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

Artículo 72.

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

Artículo 73.

En los desarrollos habitacionales en condominio, deberá de limitarse y especificar en el proyecto, las áreas públicas, privadas y comunes.

Artículo 74.

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

- I. Los locales destinados al almacenamiento y/ o venta al mayoreo;

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

Artículo 75.

Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este Reglamento, podrán desarrollarse condominios comerciales y los lotes con frente a vialidades primarias o secundarias, previstas en el Plan o en el programa de desarrollo urbano.

Artículo 76.

Los desarrollos y condominios tipo comercial deberán contar con:

- I. Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el propio Reglamento;
- II. Zonas de carga, descarga y de maniobras;
- III. Áreas privativas;
- IV. Áreas de uso común;
- V. Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles;
- VI. Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección mínima de 14.40 metros de paramento a paramento, cuando se trate de calle en un solo sentido de circulación y de 20.00 metros de paramento a paramento como mínimo cuando las calles se proyectan para la circulación de vehículos en dos sentidos;
- VII. Servicios sanitarios públicos;
- VIII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- IX. Caseta de vigilancia y primeros auxilios

Artículo 77.

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

- I. Un cajón por cada 150.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;

- II. Un cajón por cada 30.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para prestación de servicios profesionales;
- IV. Un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de plaza, tratándose de tianguis o plazas de propiedad particular concesionadas para la prestación del servicio público; y
- V. Un cajón por cada 40.00 metros cuadrados vendible tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público.

Los cajones de estacionamiento deberán cumplir con las normas generales establecidas en el artículo 8 de este Reglamento.

Artículo 78.

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

### **TÍTULO III**

#### **De las Autorizaciones**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **De las Constancias de Compatibilidad Urbanística**

Artículo 79.

La constancia de compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas y declaratorias de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos, así como las limitaciones, restricciones o alineamientos que cada área o predio le disponen la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 80.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 27 de la Ley, el fraccionador deberá presentar ante la Dirección General, los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito indicando número de cuenta predial;
- II. Copia de escrituras de propiedad, inscritas en el Reglamento público de la propiedad;
- III. Plano del levantamiento topográfico del predio por a desarrollar;
- IV. Plano de localización, con la ubicación del predio en relación a la traza de la zona, indicando la mayor cantidad de referencias físicas que faciliten su identificación; y

- V. Estudio de compatibilidad urbanística que indique el uso del suelo del predio, de acuerdo con los lineamientos del Plan o programa de desarrollo urbano, o en su caso, si existe usos, presentar el análisis físico de infraestructura y zona, así como los elementos, normas y acciones que se propongan para mitigar el posible impacto urbano que pueda generar.

Artículo 81.

La Dirección General con base al análisis de los documentos mencionados en el artículo anterior expedirá la constancia de compatibilidad urbanística.

Artículo 82.

La constancia urbanística contendrá y proporcionará:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- IV. La asignación, de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables; y
- V. Las restricciones de urbanización, construcción y alineamientos que correspondan de conformidad con el tipo de desarrollo, así como el requerimiento de estudios complementarios que por la magnitud de la acción, obra, servicios o inversión causen un impacto en el desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 83.

Todas las transmisiones de propiedad, obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan hacer, deberán realizarse en base a la constancia de compatibilidad y estas podrán servir como base a la Autoridad Municipal para determinar la conveniencia de realizar modificaciones, adecuaciones o actualizaciones al Plan o programa de desarrollo urbano.

Las constancias de compatibilidad urbanística tendrán vigencia de un año, a partir de la fecha de su expedición. La constancia de compatibilidad urbanística, no constituye apeo y deslinde respecto al inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 84.

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

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

Artículo 85.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título profesional legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como director responsable de obra.

Artículo 86.

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De la Aprobación de Traza**

Artículo 87.

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

- I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el registro público de la propiedad y del comercio;
- II. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando el propietario se trate de persona moral;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un período de 20 años anteriores a la fecha de solicitud; lo notificará al Presidente Municipal, formulando y remitiéndole el dictamen correspondiente,
- V. Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale el número catastral del predio;
- VI. Constancia de apeo y deslinde judicial, (en caso de que se requiera por incongruencia entre el título legal de propiedad y el espacio físico);
- VII. Constancia de compatibilidad urbanística;
- VIII. Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por el sistema de agua potable y la Comisión Federal de Electricidad respectivamente en los fraccionamientos donde el sistema no esté conectado, se deberán presentar los siguientes



documentos que garanticen la suficiencia y cantidad del agua para el consumo humano:

- A.** Aforo del pozo acreditando la propiedad del mismo, o garantizando el suministro del mismo y;
- B.** Análisis químico-bacteriológico del agua.
- IX.** Plano de localización indicando servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existentes en una franja de 500.00 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el programa de desarrollo urbano, Y en su caso las condicionantes, restricciones o alineamientos señalados en la constancia de compatibilidad urbanística.
- X.** Plano del levantamiento topográfico que incluya el contexto urbano circundante tales como, edificios, árboles, restricciones Federales, estatales, municipales, así como infraestructura existente; vialidades, energía eléctrica, agua potable, drenaje, con su ubicación, correspondientes como todos aquellos elementos que puedan condicionar o influir en el proyecto, además curvas de nivel a cada 50 centímetros, en predios con topografía muy accidentada, a cada 25 centímetros; dentro del polígono se ubicarán cuando menos 2 bancos de nivel y el predio deberá estar delimitado con mojoneras;
- XI.** Plano del proyecto urbanístico de la traza, (con copia en medio magnético) conteniendo:
  - A.** Referencia de medidas y linderos de la poligonal del predio;
  - B.** Lotificación por manzana y numeración de lotes, especificando medidas y superficies de cada uno de ellos;
  - C.** Secciones de calles y su referencia;
  - D.** Ubicación, medidas y linderos de las áreas de equipamiento urbano;
  - E.** Tabla de dosificación de áreas, que contenga: superficie total, área vendible, área de equipamiento urbano, área verde, área de vialidad, de restricciones y de reserva, así como el desglose en porcentaje respecto al área total; y
  - F.** Tabla descriptiva del área vendible que contenga número de manzanas, número de lotes y superficie.
- XII.** Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación y conexión de los servicios;
- XIII.** Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como director responsable de la obra ante la Dirección General; y

- XIV.** Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población, se anexará además un estudio de impacto vial avalado y autorizado por la Dirección General de Movilidad y Transporte Municipal y/o la Subsecretaría de Infraestructura Vial de la Secretaría de Infraestructura, Conectividad y Movilidad, y un estudio de impacto ambiental avalado en su momento por la Dirección General o en su caso, por Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial.

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.

Artículo 88.

Recibida la solicitud por la Dirección General, será revisada para verificar que este correctamente integrado dentro de los siguientes 15 días.

En caso de que falte algunos datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que se subsane la omisión.

Artículo 89.

De resultar procedente la Dirección General procederá a aprobar la traza del fraccionamiento o desarrolló el condominio señalando los requisitos para continuar con los trámites, esta aprobación tendrá una vigencia de un año.

Artículo 90.

Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran vialidades con una sección superior a 30.00 metros, el Ayuntamiento podrá aceptar como parte del área de donación hasta el 50% de la superficie de la vialidad, siempre y cuando la totalidad de la sección se encuentre dentro del desarrollo a excepción de las vialidades que el programa de desarrollo urbano determina en zonas de restricción Federal.

Artículo 91.

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 existe terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas de equipamiento urbano y
- II. En fraccionamientos en donde no exista la necesidad de áreas para equipamiento urbano por estar satisfechas las necesidades de la zona, o que previa opinión de la Dirección General no sean necesarias, de acuerdo al análisis y estudio físico de la zona que para tal efecto realice la Dirección General, y cuyo dictamen someterá a consideración del Ayuntamiento

En su caso, una parte del área que corresponda podrá ser destinada para complementar o constituir el equipamiento urbano de la zona y el resto ubicada fuera del fraccionamiento o cubrirla en efectivo.

En las áreas de equipamiento autorizadas se deberá conservar en el predio el 30% para áreas verdes.

Artículo 92.

La permuta o pago en efectivo de las áreas para equipamiento urbano se harán basándose en el avalúo comercial que para tal efecto solicite la Dirección General del predio objeto de fraccionamiento, debiendo considerar en el avalúo los servicios y obras de urbanización con los que deberá contar el desarrollo.

Artículo 93.

El monto a cubrir se determinará multiplicando la superficie requerida para equipamiento urbano, por el valor comercial por metro cuadrado determinado según el avalúo practicado.

En el caso de permuta, el terreno que se reciba a cambio, deberá tener un valor comercial igual al determinado, basándose en lo indicado en el párrafo anterior.

Artículo 94.

El pago en efectivo por las permutas señaladas en este Reglamento, deberá enterarse a la tesorería municipal y se destinarán a la adquisición del terreno objeto de la permuta, o bien a la construcción de un fondo para la adquisición de reservas 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 o localidad con déficit de equipamiento urbano.

En caso de que una vez obtenida la autorización para llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento, el fraccionador podrá solicitar al Ayuntamiento, mediante escrito presentado ante la Dirección General, solicitud de restitución de las áreas de donación que haya escriturado a favor del Municipio, la Dirección General hará el análisis de la solicitud y en caso de ser procedente, la turnará al Ayuntamiento para que este apruebe o desapruebe.

Aprobada que sea la solicitud por el Ayuntamiento, se enviará el expediente respectivo al Congreso del Estado a efecto de que este autorice la restitución de las áreas de donación al fraccionador, mediante la desafectación correspondiente, los gastos que se generen por tal situación, serán a cargo del fraccionador.

### **CAPÍTULO TERCERO**

De la Autorización del Desarrollo, Licencia de Obra y Autorización de Venta

Artículo 95.

El expediente que se anexará a la solicitud de autorización de desarrollo y licencia de obra, y autorización de desarrollo y licencia para la ejecución de las obras de urbanización, deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I.** Plano de ejes del trazo, con longitudes y ángulos referenciados al polígono del predio;
- II.** Plano de ratificación con la traza aprobada;
- III.** Plano de las secciones de urbanización, en su caso;
- IV.** Proyecto total de la red de agua potable autorizado por el sistema, incluyendo memoria descriptiva de cálculo, en el caso de que se apruebe el uso de la fosa séptica, se deberá presentar el proyecto tipo de las mismas, aprobado por la S. S. A.
- V.** Proyecto total de la red de drenaje sanitario autorizado por el sistema incluyendo el sistema de cálculo
- VI.** Proyecto del sistema de drenaje pluvial, autorizado por el sistema, incluyendo memoria de energía eléctrica autorizado por la C. F .E., y de alumbrado público autorizado por la Dirección General de Servicios;
- VII.** En su caso memoria descriptiva, cálculo y proyecto de obras complementarias, líneas de conducción de agua potable, colector, emisor, tanque de regularización, cisterna, etc.,
- VIII.** Especificaciones de urbanización proponiendo tipo de pavimento;
- IX.** Presupuesto total y programa de ejecución de obras de urbanización de las etapas, o del total, incluyendo libros de bitácora
- X.** Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, en cumplimiento con el Artículo 25 de este Reglamento;
- XI.** Convenio con el de dotación y conexión de agua potable;
- XII.** Acreditación del director responsable de la ejecución de la obra.
- XIII.** Constancia de registro catastral, según la clasificación del desarrollo en urbanas, suburbanas o rústicas;
- XIV.** Descripción por escrito de las áreas de equipamiento urbano y vialidades por escriturar del Municipio, indicando medidas, superficies y colindancias;
- XV.** Descripción técnica de medidas, superficie y linderos de cada uno de los lotes del desarrollo o sección, según el caso; y

- XVI.** En el caso de desarrollos en condominio, proyecto delimitando áreas públicas, privadas y áreas comunes, así como proyecto definitivo de la escritura constitutiva de régimen de propiedad en condominio y Reglamento interno.

Artículo 96.

La licencia para la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, podrá autorizarse en la siguiente forma:

- I. Urbanización total: Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por el Ayuntamiento; y
- II. Urbanización por secciones: Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización por secciones.

Dicha autorización es independiente de los trámites, que en su caso, se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación. Así como de las normas y proyectos autorizados por el sistema, C.F.E., Dependencias Federales, Estatales y Municipales competentes, en la autorización del proyecto complementario del desarrollo.,

Artículo 97.

Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por secciones, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir, 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 sección por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de integración y por las obras necesarias para resolver el acceso, la dotación y conexión de los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 98.

La Dirección General una vez integrado, el expediente correspondiente a la autorización del desarrollo y licencia de obra, realizará supervisión y procederá a formular el dictamen correspondiente el cual deberá contener lo siguiente:

- I. Opinión fundamentada respecto a la autorización del desarrollo, indicando claramente los requisitos y proceso que deberá cumplir;
- II. Definición de la sección o secciones a desarrollar, o si se realizará la totalidad;
- III. Especificaciones concretas de las obras de urbanización y obras complementarias a realizarse de la totalidad o sección, según sea el caso;

- IV. Tiempo y calendario para la ejecución de las obras de urbanización, de la totalidad o sección a desarrollar, según sea el caso;
- V. El cálculo de los derechos e impuestos que corresponde cubrir por el desarrollo o sección, según sea el caso; o bien, la propuesta de convenio para su pago en plazos y forma de garantizar su pago;
- V. Descripción técnica de medidas, colindancias y superficie de las áreas para equipamiento urbano y vialidades de la totalidad del desarrollo;
- VII. Descripción técnica de medidas, colindancias y superficie de cada uno de los lotes que integran el desarrollo o sección, según sea el caso; y
- VIII. Revisión técnica del proyecto definitivo de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y Reglamento interno en el caso de desarrollos en condominio.

Artículo 99.

La Dirección General en un plazo máximo de 15 días hábiles formulará el dictamen y lo someterá a consideración del Ayuntamiento.

Artículo 100.

El Ayuntamiento en un plazo no mayor de 30 días hábiles acordará sobre la autorización del desarrollo y otorgamiento de la licencia de obra para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 101.

Una vez analizado el dictamen, el Ayuntamiento acordará sobre la autorización del desarrollo y licencia para la ejecución de las obras de urbanización, así como la autorización de venta, dicho acuerdo deberá contener lo siguiente:

- I. Autorización para que se desarrolle el fraccionamiento o desarrollo en condominio, señalando en su caso la o las sección (es) a desarrollar y los requisitos a cumplir.
- II. Autorización para que se otorgue la licencia de obra de la totalidad del desarrollo o sección según sea el caso;
- III. Autorización de las especificaciones de las obras de urbanización, así como la autorización del plazo para la ejecución de las mismas;
- IV. Autorización del monto total a cubrir por concepto de derechos e impuesto del desarrollo, así como autorización del convenio y forma de garantizar el pago de estas cargas fiscales, si ese es el caso;
- V. Autorización para que en un plazo máximo de 30 días hábiles, el fraccionador proceda a escriturar a favor del Municipio las áreas para equipamiento urbano y vialidades;

- VI.** Autorización en el caso de condominios, para que en su momento se proceda a realizar la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio y Reglamento interno en base al código civil vigente;
- VII.** Autorización para que proceda la autorización de venta del desarrollo, una vez que se haya cumplido con lo siguiente:
  - A.** Que estén concluidas la totalidad de las obras de urbanización, de acuerdo a las especificaciones autorizadas y previa verificación de las mismas por la Dirección General y Secretario del Ayuntamiento;
  - B.** Que se encuentren escrituradas las áreas para equipamiento urbano y vialidades a favor del Municipio;
  - C.** Que se encuentren cubiertos o convenidos el pago de los derechos e impuestos del desarrollo, previa conclusión de las obras de urbanización; y
  - D.** Contar con el certificado de libertad de gravámenes, actualizado a la fecha previa a la autorización de venta; y
- VIII.** Autorización para que la Dirección General conjuntamente con el Secretario del Ayuntamiento, procedan a dar cumplimiento al acuerdo del Ayuntamiento en la siguiente forma:
  - A.** La Dirección General otorgará la licencia para la ejecución de las obras de urbanización señalando las especificaciones y plazo para la ejecución de las mismas, en base a lo autorizado por el Ayuntamiento, el cual no podrá exceder de 2 años;
  - B.** La Dirección General vigilará el avance, ejecución, calidad y cumplimiento de las especificaciones de las obras de urbanización, así como el plazo de conclusión;
  - C.** En caso de incumplimiento del plazo, el Secretario del Ayuntamiento dará fe del avance y analizará conjuntamente con la Dirección General las causas, y determinarán la prórroga para que se concluyan las mismas si el retraso no excesivo; bien, según la gravedad será sometido a consideración del Ayuntamiento, y;
  - D.** El Secretario certificará la, conclusión de las obras de urbanización, la escrituración de las áreas de equipamiento urbano y vialidades, así como el cumplimiento del pago o convenio de las cargas fiscales por parte del fraccionador, para lo cual se coordinará con la Dirección General.

Artículo 102.

Una vez acordado por el Ayuntamiento, el Secretario comunicará el acuerdo al fraccionador y a la Dirección General.

Artículo 103.

El fraccionador deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la Ley, inscribiendo el acuerdo en el Registro Público, publicándolo por dos veces en el periódico Oficial del Gobierno del Estado y diario de mayor circulación en el Municipio de Guanajuato, Gto.

Artículo 104.

La Dirección General conjuntamente con el Secretario vigilarán el cumplimiento de los requisitos, obras y procedimientos establecidos en el acuerdo del Ayuntamiento, a fin de que le dé el seguimiento; informando periódicamente al Ayuntamiento a través del Presidente Municipal.

Artículo 105.

Una vez que el fraccionador de cumplimiento a lo acordado por el Ayuntamiento y una vez que se haya cumplido con lo establecido en la fracción VII del Artículo 98 de este Reglamento, la Dirección General lo notificará al Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento, a efecto de que autoricen y certifiquen el cumplimiento de lo acordado por el Ayuntamiento, y ordenen la autorización de venta de la propiedad para que éste proceda a inscribir las escrituras que le presenten de los lotes autorizados, según relación acompañada de Plano de lotificación que le turnen debidamente certificados.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### De la Autorización del Desarrollo, Licencia de Obra y Permiso de Preventa

Artículo 106.

El expediente que se anexará a la solicitud de autorización del desarrollo, licencia de obra y permiso de preventa deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I. Los documentos indicados en el Artículo 95 de este Reglamento; y
- II. Propuesta de alternativas para garantizar la, ejecución de las obras de urbanización faltantes.

Artículo 107.

La Dirección General una vez integrado el expediente correspondiente, realizará su revisión y procederá a formular el dictamen correspondiente, el cual deberá contener lo siguiente:

- I. o mencionado en el Artículo 98 de este Reglamento;
- II. Cálculo del monto de la garantía que deberá otorgar el fraccionador, a fin de garantizar la ejecución de las obras de urbanización faltantes, incrementado en un 30% al monto total; así como propuesta definida, de conformidad con la tesorería municipal para establecer la forma de garantizarlas, tales como: póliza, finca, predio o parte del mismo desarrollo, etc.; y
- III. Plazo en el cual se estima que el desarrollo deberá tener un avance mínimo del 20% en las obras de urbanización, de acuerdo al calendario de obras.



Artículo 108.

La Dirección General, en un plazo máximo de 15 días hábiles, formulará el dictamen y lo someterá consideración del Ayuntamiento.

Artículo 109.

El Ayuntamiento en un plazo máximo de 30 días hábiles, acordará sobre la autorización del desarrollo, licencia de obra y permiso de preventa, dicho acuerdo deberá contener lo siguiente:

- I. Lo indicado en las fracciones I, II, III y IV del Artículo 101 de este Reglamento;
- II. Autorización para que proceda el permiso de preventa, una vez que se haya cumplido con lo siguiente:
  - A. Haber obtenido la autorización del desarrollo y licencia de obra;
  - B. Haber escriturado las áreas para equipamiento urbano y vialidades a favor del Municipio;
  - C. Contar con un avance mínimo del 20% en la ejecución de las obras de urbanización; haber cubierto o convenido el pago, de los derechos e impuestos del desarrollo;
  - D. Haber presentado certificado de libertad de gravámenes a la fecha de la preventa; y
  - E. Haber garantizado la ejecución de las obras de urbanización, a satisfacción de la tesorería municipal y con el visto bueno de la Dirección General y el Secretario del Ayuntamiento;
- III. Autorización para que la Dirección General, conjuntamente con el Secretario, procedan a vigilar y dar cumplimiento al acuerdo del Ayuntamiento en la siguiente forma:
  - A. La Dirección General podrá proceder a otorgar la licencia para la ejecución de las obras de urbanización señalando las especificaciones y plazo para su conclusión de acuerdo al autorizado por el Ayuntamiento, el cual no podrá exceder de dos años;
  - B. La Dirección General vigilará el avance, ejecución, calidad y cumplimiento del proyecto, y especificaciones de obra así como la forma en la cual es procedente cuando se tenga, un avance mínimo del 20 %;
  - C. El Secretario certificará que se cuente con un avance mínimo del 20% en la ejecución de las obras de ejecución de las obras de urbanización en base al reporte de la Dirección General; y
  - D. La Dirección General al cumplir el avance mínimo del 20% de las obras de urbanización, determinará el monto actualizado de la garantía incrementada en

un 30%, notificando al Secretario, a fin de que éste lo avale y notifique al fraccionador y tesorería municipal y de común acuerdo determinarán la forma que en se deberá otorgar la garantía a favor de la Tesorería Municipal.

Artículo 110.

El Secretario procederá a comunicar el acuerdo del Ayuntamiento al fraccionador, a la Dirección General y Tesorería.

Artículo 111.

El fraccionador procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 35 de la Ley, inscribiendo en el Registro Público de la Propiedad y publicándolo por 2 veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y diario de mayor circulación en el Municipio de Guanajuato, Gto.

Artículo 112.

La Dirección General conjuntamente con el Secretario, vigilarán el cumplimiento de los requisitos, obras, garantía y procedimientos establecidos en el acuerdo del Ayuntamiento, a fin de que se le de seguimiento, e información periódica al Ayuntamiento a través del Presidente Municipal.

Artículo 113.

Una vez que el fraccionador haya dado cumplimiento a lo acordado por el Ayuntamiento para que proceda el permiso de preventa, la Dirección General lo notificará al Presidente Municipal, formulando y remitiéndole el dictamen correspondiente, certificando el cumplimiento del acuerdo del Ayuntamiento, señalando los lotes objeto del permiso de preventa.

El Presidente y el Secretario revisarán el documento y certificarán el cumplimiento del acuerdo del Ayuntamiento y lo turnarán al Registro Público de la Propiedad, notificándole que procede a su inscripción para que surta los efectos correspondientes, esta inscripción ira acompañada de Plano de lotificación y relación de lotes autorizados para la preventa, debidamente certificados cumplido lo anterior el fraccionador podrá proceder a la preventa.

Artículo 114.

El fraccionador dentro de los 30 días siguientes a la terminación de las obras de urbanización, deberá solicitar a la Dirección General, al sistema y a la Comisión Federal de Electricidad, se levante acta de terminación de obra.

Esta acta de terminación en ningún caso implica la municipalización, mientras no se proceda y levante el acta de recepción previa en fase de operación que señala el Artículo 42 de la Ley.

Asimismo, el fraccionador está obligado a dar aviso del inicio de las obras de urbanización a la Dirección General como al sistema y a la C. F. E. y el avance de las mismas periódicamente, según lo determine la Dirección General.

## **CAPÍTULO QUINTO**

De la Autorización de Divisiones, Lotificaciones y Relotificaciones

Artículo 115.

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

- I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un período de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;
- V. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- VI. Constancia de apeo y deslinde judicial en caso de problemas en linderos, colindancias y superficie acreditada en escrituras;
- VII. Constancia de compatibilidad urbanística;
- VIII. Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por el sistema y la Comisión Federal de Electricidad,
- IX. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura y árboles existentes, y el proyecto de división o lotificación de la propiedad.

Artículo 116.

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

- I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Copia de la escritura constitutiva e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trata de persona moral;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un período de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;
- V. Constancia de no adeudo de impuesto predial;

- VI.** Constancia de apeo y deslinde judicial que se requiera en caso de duda o conflicto de linderos;
- VII.** Constancia de compatibilidad urbanística;
- VIII.** Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica expedidos por el sistema y la comisión Federal de electricidad;
- IX.** Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;
- X.** Plano del proyecto urbanístico de relotificación;
- XI.** Memoria descriptiva del proyecto, señalando los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios;
- XII.** Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como director responsable de obra, ante la Dirección General en su caso.

Artículo 117.

Las divisiones y lotificaciones para su autorización, deberán cumplir las siguientes condiciones de acuerdo a su ubicación:

- I.** Cuando se trate de predios rústicos ubicados fuera de la zona de crecimiento establecido en el Plan o programa de desarrollo urbano, podrán autorizarse siempre que las superficies de los lotes no sean menores de 1 hectárea, excepto la fracción de ajuste y que los lotes resultantes conserven el uso de suelo inicial;
- II.** Cuando se trate de predios rústicos o suburbanos ubicados en las áreas de crecimiento establecidos en los Planes o programas de desarrollo urbano, podrán autorizarse siempre y cuando el frente y superficie de los lotes resultantes no sea menor al del lote tipo del desarrollo factible de desarrollar en la zona de su ubicación, y que su uso de suelo sea compatible a los de la zona de ubicación;
- III.** Cuando se trate de predios ubicados en la zona urbana, se podrán autorizar siempre y cuando:
  - A.** El predio no forme parte de un desarrollo autorizado; y
  - B.** El frente y superficie de los lotes resultantes no sea menor al lote tipo del desarrollo factible de desarrollar en la zona y que su uso de suelo sea compatible a la zona de ubicación.

No se autorizarán divisiones o lotificaciones, conjunte o indistintamente cuando se requiera el trazo de vías públicas, obras de urbanización o dotación de servicios adicionales a los ya instalados.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **Del Procedimiento para la Autorización de Divisiones y Lotificaciones**

Artículo 118.

La solicitud para la autorización de divisiones y lotificaciones, deberá presentarse por escrito ante la Dirección General y una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes, anexando el expediente integrado, de acuerdo a lo señalado en este Reglamento, a fin de que se proceda a su revisión.

Artículo 119.

Una vez que se haya cubierto los requisitos que establece el Artículo anterior, la Dirección General procederá a realizar el análisis del expediente de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas establecidas en este Reglamento.

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

Artículo 120.

La Dirección General habiendo revisado el expediente elaborará conforme a la solicitud, el proyecto de autorización correspondiente. La Dirección General someterá el proyecto de autorización señalado en el párrafo anterior a consideración del Presidente para su autorización.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **Del Procedimiento para la Autorización de las Relotificaciones**

Artículo 121.

La solicitud para la autorización de relotificaciones, deberá presentarse por escrito ante la Dirección General, anexando el expediente integrado, de acuerdo a lo señalado en este Reglamento a fin de que se proceda a su revisión.

Artículo 122.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el Artículo anterior, la Dirección General procederá a analizar la solicitud, de conformidad a las disposiciones legales vigentes en la materia, al acuerdo de autorización del fraccionamiento, los aspectos técnicos y a normas generales de diseño urbano.

En caso de que los documentos del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección General comunicará al interesado en un plazo no mayor de cinco días hábiles su improcedencia debiendo éste corregir la deficiencia que se

señale, a efecto de que sean adecuadamente integrados y pueda continuar con el trámite.

Artículo 123.

La Dirección General habiendo revisado el expediente, emitirá dictamen previo de relotificación, y en caso de ser procedente elaborará el proyecto de autorización en un en un plazo no mayor de 5 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente.

Artículo 124.

La Dirección General enviará el dictamen y proyecto de autorización señaladas en artículo anterior al presidente, para que éste en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de dichos documentos, los someta a consideración del Ayuntamiento para su autorización.

Artículo 125.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo analizará el proyecto de autorización de la relotificación y emitirá el acuerdo correspondiente.

Siendo favorable la resolución del Ayuntamiento, el Presidente procederá a la firma de la autorización de relotificación en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

En el caso de que el Ayuntamiento no considere procedente su autorización, fundamentará y motivará su acuerdo, mismo que remitirá a la Dirección General dentro de los tres días siguientes de la Sesión de Cabildo a la Dirección General, a efecto de que ésta dé trámite a las disposiciones del acuerdo.

Artículo 126.

El Presidente procederá a turnar a la Dirección General el acuerdo correspondiente, para que previo cumplimiento de los trámites administrativos y el pago de los derechos e impuestos correspondientes, ésta notifique y 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 la Municipalización**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

##### **Proceso de Municipalización**

Artículo 127.

La municipalización comprenderá las siguientes etapas:

- I. Inspección;
- II. Recepción en fase de operación;
- III. Inspección final; y

#### IV. Entrega y recepción final.

Los fraccionamientos podrán municipalizarse por secciones, siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas en su totalidad.

##### Artículo 128.

El fraccionador o desarrollador una vez que haya obtenido las actas de entrega recepción del sistema y la Comisión Federal de Electricidad, solicitará la municipalización del fraccionamiento o de las áreas públicas del desarrollo en condominio.

##### Artículo 129.

Recibida la solicitud, la Dirección General procederá a analizar el expediente y bitácora de obra del desarrollo y a realizar una inspección general del desarrollo o sección, a fin de verificar la conclusión y funcionamiento de las obras, procediendo a formular el dictamen correspondiente notificando al interesado y Tesorería Municipal el resultado del dictamen y monto de la fianza para responder por vicios ocultos.

Siendo favorable el dictamen la Dirección General dispondrá de cinco días hábiles para coordinarse con la Secretaría, Dirección General de Servicios y el interesado a efecto de levantar el acta correspondiente de entrega recepción en fase de operación, debiendo otorgar el interesado fianza de garantía por un valor equivalente al 10% del importe final de las obras, expedida a favor de la tesorería municipal, por el lapso de un año por el buen funcionamiento, conservación y para responder de vicios ocultos.

##### Artículo 130.

La fase de operación de las obras de urbanización se establecerá por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente.

##### Artículo 131.

Una vez transcurrido el año de la entrega del fraccionamiento con obras de urbanización en fase de operación, el Municipio estará en condiciones de realizar la recepción-final del mismo, siempre que las obras estén operando en óptimas condiciones.

##### Artículo 132.

Durante la vigencia de la fianza, el fraccionador estará obligado en el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios.

- I. Si durante la vigencia de la fianza se presentan desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la Dirección General procederá a notificar al fraccionador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por la misma;
- II. En el caso de que las reparaciones no se realizaran en el plazo señalado, la Tesorería Municipal en base a los datos e informes proporcionados por la Dirección General, procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

Artículo 133.

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

Artículo 134.

Una vez satisfechos los puntos anteriores, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta, de entrega - recepción final, levantada ante Notario Público con la intervención del Secretario del Ayuntamiento y el Director General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial.

A partir de esta fecha el Municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

## **TÍTULO V**

### **De las Obligaciones**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **De las Obligaciones en General**

Artículo 135.

Es obligación del fraccionador o promovente mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección General, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Artículo 136.

El fraccionador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión Oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la Dirección General, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, haciendo las aclaraciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o promovente, proponerlas por escrito ante la Dirección General, quien resolverá en un término no mayor de cinco días hábiles.

Artículo 137.

El fraccionador o promovente se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso, les sean solicitadas por los Organismos correspondientes, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

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

Artículo 138.



El fraccionador o promovente se obliga a entregar a la Dirección General, informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, en base al proyecto y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso se derivan de las observaciones comunicadas al fraccionador o promoventes por los supervisores autorizados.

Artículo 139.

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

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 General fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, esta se ejecutará por la Dirección General 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 de los servicios públicos afectados.

Artículo 140.

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

Artículo 141.

La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable, así como la construcción y equipamiento de la Planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, será realizada a costa del fraccionador o promovente, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua, le determine.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De las Obligaciones de los Adquirientes de Lotes**

Artículo 142.

En todos los fraccionamientos, los adquirientes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles Plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que corresponden al frente de sus lotes.

Artículo 143.

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

Artículo 144.

Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, respecto a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, en dimensiones menores a los señalados por este Reglamento; igualmente están obligados a respetar las normas de zonificación restricciones y uso del suelo autorizado al fraccionamiento.

Artículo 145.

Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación

De colonos, la que deberá contar con su propio Reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

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

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### De las Obligaciones de las Autoridades

Artículo 146.

El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías de las obras de urbanización faltantes para que proceda la autorización de preventa, podrá constituir un fideicomiso por cada fraccionamiento o condominio, a fin de concluir las obras de urbanización que no haya ejecutado el fraccionador o promovente, una vez agotados todos los recursos del mismo. La Dirección General deberá formular un dictamen técnico previo, fundamentando las irregularidades en las que incurrió el fraccionador, concediendo el derecho de audiencia al mismo para que exponga lo que a su derecho convenga.

### **TÍTULO VI**

#### De las Medidas de Seguridad y Sanciones

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### De las Medidas de Seguridad

Artículo 147.

La Dirección General tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad.

Artículo 148.

Para la aplicación y cumplimiento de este Reglamento, se consideran medidas de seguridad:

- 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;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización; y
- VII. Cualquier otra que tenga como finalidad evitar daños que se puedan causar a las instalaciones, construcciones y obras tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan las disposiciones de orden público.

El procedimiento para aplicación de las medidas de seguridad señaladas en este Artículo, será de acuerdo a lo previsto en el Artículo 84 último párrafo de la Ley, así como de acuerdo a lo dispuesto en el título sexto de este Reglamento.

Artículo 149.

Las medidas de seguridad mencionadas en las fracciones IV y V del Artículo anterior, se ejecutarán cuando se hayan o se estén llevando a cabo desarrollos en contravención a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento o cualquier otra disposición legal de desarrollo urbano; cuando las edificaciones, cualquiera que sea su tipo, representen un peligro para la salud o la vida y cuando se hayan o se estén llevando a cabo desarrollos, en contravención a las especificaciones señaladas en la autorización respectiva.

Artículo 150.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondieran.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### De las Sanciones

Artículo 151.

La aplicación de las sanciones por violaciones a éste Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien de conformidad con el Artículo 69 fracción XVIII de la Ley orgánica municipal, delega tales atribuciones en favor de la Dirección General.

Artículo 152.

Si de la vista de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la Dirección General sancionará al infractor sin que esto lo libere de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

Artículo 153.

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

Artículo 154.

La Dirección General 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, 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 Desarrollo Municipal, no es compatible;
- II. Clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando:
  - A. Se esté llevando a cabo la construcción de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, sin la autorización correspondiente;
  - B. Se esté llevando a cabo una división, lotificación, relotificación o fusión, sin el permiso correspondiente;
  - C. Se esté llevando a cabo la construcción de un desarrollo, en contravención a lo especificado en la autorización o permiso correspondiente;
  - D. Se celebre contrato promisorio o definitivo, por escrito o verbal, de traslación del dominio de los lotes o predios de un fraccionamiento o unidades de un desarrollo en condominio, que no cuente con las autorizaciones correspondientes; y
  - E. Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección.
- III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios cuando:
  - A. En la construcción de un desarrollo, 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 cumpla con los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza o licencia de obra, de acuerdo al tipo de desarrollo aprobado.
- IV. Multe 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 los 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 General.
- 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.

Artículo 155.

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

Artículo 156.

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

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

Artículo 157.

El procedimiento para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, será de acuerdo a lo señalado en el Artículo 84 último párrafo de la Ley.

Asimismo para la aplicación de las sanciones administrativas a que se refiere este capítulo se entenderá en lo conducente lo dispuesto en el Título Sexto de este Reglamento.

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

Artículo 158.

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

Artículo 159.

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

## **TÍTULO SEPTIMO**

Del Recurso de Inconformidad

### **CAPÍTULO ÚNICO**

Del Recurso de Inconformidad

Artículo 160.

El recurso de inconformidad, se tramitará conforme al procedimiento establecido en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y en lo no previsto en la misma se aplicará en forma supletoria la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato.

## **TÍTULO OCTAVO**

De las Notificaciones, Términos e Inspecciones

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De las Citaciones y Notificaciones

Artículo 161.

Todos los actos administrativos y las resoluciones emitidas por las Autoridades que señala la Ley y el presente Reglamento, deberán ser notificadas personalmente al interesado, entregándole el documento respectivo.

Artículo 162.

Las, notificaciones a que se refiere el Artículo anterior, deberán ajustarse a los siguientes requisitos;

- I. Constar por escrito;
- II. Señalar la autoridad que lo emite;
- III. Señalar la persona física o moral, a quien va dirigida;
- IV. Contener la firma del funcionario que emite el acto o resolución; y

- V. Cuando se trate de resoluciones administrativas que impliquen responsabilidad solidaria, se señalará la causa legal de la responsabilidad.

Artículo 163.

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

Artículo 164.

Las notificaciones personales, se harán 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 que deba llevarse a cabo la inspección;
- IV. Por correo certificado con acuse de recibo, aún cuando el domicilio se localice dentro del Municipio;
- V. En caso de que el interesado que haya de ser notificado tenga su domicilio fuera del Municipio, se le hará mediante correo certificado con acuse de recibo;
- VI. A las Autoridades que señala este Reglamento, se les notificará mediante oficio o por correo certificado con acuse de recibo;
- VII. Para el caso de que el domicilio en el que deba ser notificado el interesado no exista, o bien haya cambiado el mismo y se ignore el actual, las notificaciones se fijarán en un tablero de avisos dentro de las oficinas de la dependencia que ordena la notificación, la cual deberá permanecer en dicho lugar por el término de cinco días hábiles, dejándose constancia de dicha situación en el expediente respectivo; y
- VIII. Al practicarse la notificación personal, se deberá entregar al interesado copia del documento en el que conste el acto administrativo o la resolución que se notifica, recabando el nombre y la forma de la persona con quien se entiende la diligencia y si esta se niega a una u otra cosa, se hará constar dicha circunstancia en el documento de que se trata.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De la Inspección y Vigilancia**

Artículo 165.

Las Autoridades señaladas en la Ley y en este Reglamento 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 que se sujetarán a lo siguiente:

- I. La inspección sólo 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 debe 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 dos testigos y en ausencia o por negativa de aquél, los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se especificará por lo menos nombre y domicilio de los testigos;
- IV. El visitado estará obligado a proporcionar y poner a disposición de los inspectores, desde el inicio de la inspección hasta la terminación de ésta, la documentación que conforme a este Reglamento, la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables deba poseer y, proporcionar copia de la documentación necesaria al inspector, 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 una 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. Sí los visitados o los testigos se negaren a firmar, lo harán constar los inspectores, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar, en todo caso, un ejemplar del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia; y
- 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.

## **TRANSITORIOS**

Primero.-

El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Segundo.-



Los casos no previstos en este Reglamento, lo resolverá el Ayuntamiento con fundamento en la Ley Orgánica Municipal, los principios generales de derecho y demás ordenamientos aplicables.

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 de el debido cumplimiento

Dado a la Residencia de la Presidencia Municipal de Guanajuato, Guanajuato a los 15 días del mes de Septiembre del 2000.

Lic. Luis Felipe Luna Obregón  
Presidente Municipal

Luis Raúl Pérez Velázquez  
Secretario del H. Ayuntamiento

( Rúbricas )

**NOTA:**

Se reformaron los artículos 2 fracciones VI, XI, XII y XXX; 4, inciso C; 5, primer párrafo; 18, primer párrafo; 22; 25, primer párrafo, fracciones I y II, inciso J; 26, fracciones II, segundo párrafo, III, IV y V, segundo párrafo; 27, fracciones I, tercer párrafo, II, inciso D, y V; 29, fracción II, último párrafo; 31; 35, fracción VII, inciso C; 41, fracción IV, inciso F; 80, primer párrafo; 81; 84, primer párrafo; 87, fracción XIII y fracción XIV; 88, primer párrafo; 89; 91, fracción II; 92; 94, tercer párrafo; 95, fracción VI; 98, primer párrafo; 99; 101, fracción VII inciso A y fracción VIII; 102; 104; 105; 107, primer párrafo; 108; 109, fracciones II, inciso E y III incisos A, B, C y D; 110; 112; 113, primer párrafo; 114, primer y tercer párrafo; 116 fracción XII; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125, tercer párrafo; 126; 129; 132, fracciones I y II; 133; 134, primer párrafo; 135; 136; 138, primer párrafo; 139, segundo y tercer párrafo; 146; 147; 151; 152; 154, primer párrafo y fracción V, inciso D; y, 156, del **Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Guanajuato, Gto.**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 87, segunda parte, de fecha 31 de Octubre del 2000, mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 72, Segunda Parte, de fecha 10 de abril del 2019.