

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

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año LXXXVI Tomo CXXXVII	Guanajuato, Gto., a 20 de Abril de 1999	Número 32
-------------------------------	---	-----------

## Segunda Parte

Presidencia Municipal - Apaseo El Grande, Gto.

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto. .....	4226
---	------

Al margen un sello con el Escudo de la Ciudad.- Presidencia Municipal.- Apaseo el Grande, Gto.

El Ciudadano Doctor Miguel Macías Olvera, Presidente Constitucional del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, a los habitantes del mismo, hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en el ejercicio de las facultades que le confiere los Artículos 115, fracciones II y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 69, fracción I, inciso b, 70 fracciones II y V, 202, 204 fracciones III y VI, y 205 de la Ley Orgánica Municipal, en sesión ordinaria celebrada el miércoles 18 de noviembre de 1998, se aprobó el siguiente:

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto.

## TÍTULO I

De las Disposiciones Generales

### CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones Generales

Artículo 1.

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

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

#### Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I.** Adquiriente: la persona física o moral, y/o las personas públicas o privadas, que bajo cualquier título adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento, división o lotificación;
- II.** Cargas fiscales: los derechos e impuestos que establece la ley de ingresos para el Estado de Guanajuato y la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato;
- III.** Comunidad rural: el asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades agrícolas y de pastoreo;
- IV.** Comunidad urbana: el asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente se relaciona con actividades industriales o de comercio y servicios;
- V.** Condominio: la construcción o modificación de un inmueble hasta con un máximo de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales; en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles del uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;
- VI.** Condómino: la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio. Así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad de condominio;
- VII.** Constancia de compatibilidad urbanística: el documento emitido por la dirección en la que se señalen las restricciones y lineamientos que con fundamento en el Plan

Director del Municipio de Apaseo el Grande; Gto. , deberán respetarse para una zona de la ciudad, área o predio en particular;

**VII.** Constancia de factibilidad o suficiencia de servicios urbanos: el documento emitido por el organismo operador correspondiente en el que señalen las características y condiciones bajo las cuales se pueden suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público, y/o pavimentación para el tipo de desarrollo que se promueve;

**IX.** Contexto urbano: El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;

**X.** Desarrollos.- la denominación genérica que comprende los fraccionamientos, divisiones, Lotificaciones, relotificaciones, y desarrollos en condominio, que regula esta ley;

**XI.** Desarrollo en condominio: la construcción o modificación de un inmueble con más de 24 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas, locales; en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador;

**XII.** Densidad habitacional: el rango asignado por el Plan o Programa de Desarrollo urbano para determinar el número de habitantes, unidades de vivienda o servicio que se pueden establecer en una zona, sector o área del Municipio;

**XIII.** Dirección: la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Apaseo el Grande, Gto; o aquella que realice dichas funciones;

**XIV.** División: la partición de un predio hasta en 10 fracciones, siempre y que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad en condominio; no se requieran donaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados;

**XV.** Equipamiento urbano: se entiende por equipamiento urbano todas aquellas zonas o áreas afectas a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento urbano, de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el esparcimiento, el deporte y asistenciales;

**XVI.** Estudio de compatibilidad urbanística: el estudio elaborado por técnicos o profesionistas en planeación urbana en el que se señalen las características del proyecto y las obras o acciones a realizar en la zona de su ubicación, para ajustarlo a los lineamientos o políticas establecidas por los planes o programas de desarrollo urbano, a efecto de no provocar alteraciones o impactos al medio urbano;

**XVII.** Fraccionador: la persona física o moral, pública o privada, que por si o como representante legal del propietario, tramiten o promuevan un fraccionamiento, o relotificación;

**XVIII.** 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 donación de infraestructura equipamiento y servicios urbanos;

**XIX.** Fideicomiso: el fideicomiso municipal de vivienda;

**XX.** Infraestructura urbana: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

**XXI.** Ley: la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Gto.;

**XXII.** Lotificación: la partición de un predio en más de 10 y hasta 25 fracciones, siempre y que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad de condominio; no se requieran dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados;

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

**XXIV.** Organismos intermedios: los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Topógrafos, Abogados, Y Notarios Públicos; las asociaciones de promotores inmobiliarios, y otros organismos legalmente constituidos, y que por su naturaleza estén vinculados con el desarrollo urbano;

**XXV.** Organismo operador: la Comisión Federal de Electricidad, y los organismos administradores y/o operadores de los sistemas de agua potable y alcantarillado, la Dirección de Desarrollo Urbano, y la Dirección de Servicios Públicos;

**XXVI.** Persona física: el individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

**XXVII.** Persona moral: la agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

**XXVIII.** Persona privada: las personas físicas o morales que no pertenecen a algún organismo o dependencia de la administración pública;

**XXIX.** Persona pública: la Federación , las Entidades Federativas, el Municipio de Apaseo el Grande y las Dependencias de la Administración Pública ;

**XXX.** Plan o Programa de Desarrollo Urbano: conjunto de normas y disposiciones para ordenar y regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y

crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

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

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

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

**XXXIV.** Reglamento: el Reglamento del Municipio de Apaseo el Grande; Gto. De la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Gto.

**XXXV.** Vialidad: el sistema de pavimentación de las áreas públicas destinadas a la circulación vehicular y peatonal;

**XXXVI.** Vivienda duplex: modalidad de construcción de vivienda horizontal en la que se construyen dos unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá estar estructuralmente independiente entre si;

**XXXVII.** Vivienda triplex: modalidad de construcción de vivienda horizontal en la que se construyen tres unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá estar estructuralmente independiente entre si;

**XXXVIII.** Zona 0: el área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 1 a 99 Hab/Ha o H0;

**XXXIX.** Zona 1: el área señalada por el Plan o Programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 100 a 199 Hab/Ha o H1;

**XL.** Zona 2: el área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como densidad habitacional en el rango de 200 a 299 Hab/Ha o H2;

**XLI.** Zona 3: el área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como de densidad habitacional en el rango de 300 a 399 Hab/Ha o H3; y

**XLII.** Zona 4: el área señalada por el plan o programa de desarrollo urbano como de densidad habitacional en el rango de 400 a 499 Hab/Ha o H4.

Artículo 3.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, lotificaciones, y relotificaciones, de áreas y

predios, deberán ser compatibles en lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano y cumplir con los requisitos, y procedimientos que se señalan en la Ley , en este Reglamento en los Reglamentos de Construcción, Uso de Suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano y regional.

#### Artículo 4.

Los proyectos de fraccionamientos habitacionales o desarrollos en condominio, de acuerdo a la zona de densidad habitacional donde se ubique podrán incluir secciones para dos o más tipos diferentes de lotificación, siempre y que la suma de población del proyecto calculado sobre el área total de predio no rebase la densidad habitacional máxima establecida por el plan o programa de desarrollo urbano para la zona o área de su localización.

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

#### Artículo 5.

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

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

#### Artículo 6.

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

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

#### Artículo 7.

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

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

#### Artículo 8.

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

**I. Vialidad regional.-** la destinada al tránsito de vehículos de una velocidad a más de 80 KM/HR, con afluencia principal vehicular de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para dar accesos y servicio a los lotes colindantes; contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía, y cuya sección no será en ningún caso menor de 10 metros , cada una para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;

**II. Vialidad Primaria.-** la destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 80 KM/HRS. Para comunicar zonas o sectores de la ciudad con mayor fluidez. Con afluencia principal vehicular recibida de las calles secundarias y colectores, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; contarán con dos cuerpos de circulación cuyos arroyos no serán en ningún caso menores de 10.00 metros , cada uno y su sección transversal de paramento se determinará de acuerdo al plan o programa de desarrollo urbano, o el programa sectorial de vialidad;

**III. Vialidad Secundaria.-** la destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 40 y 60 KM/HRS. Para procurar una mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida de las calles colectoras, y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; contarán con dos arroyos de circulación cuyo ancho no será en ningún caso menor de 9.00 metros , cada uno y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al plan o programa de desarrollo urbano, o el programa sectorial de vialidad;

**IV. Vialidad Colectora.-** la destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará entre 20 y 40 km/hrs. Recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; su sección transversal mínima de paramento a paramento se señalará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate;

**V. Vialidad Local.-** la destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 KM/HRS. Su afluencia predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes; su sección transversal mínima de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate. Cuando necesariamente una vialidad local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 16.60 metros como mínimo, y

**VI. Andador.-** la destinada a la circulación de peatones; con restricción a la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6 metros de paramento a paramento.

Artículo 9.

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

- I. Vialidad primaria 720 metros ;
- II. Vialidad secundaria 360 metros ; y
- III. Vialidad colectiva.

En todo caso, con fundamento en los lineamientos del plan o programa de desarrollo urbano la Dirección podrá establecer para las vialidades colectoras y locales una sección de paramento a paramento mayor a la mínima establecida para el tipo de desarrollo de que se trate.

Artículo 10.

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

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

Artículo 11.

Las normas que fije el organismo operador de los sistemas de agua potable y alcantarillado, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento, tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

Artículo 12.

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



Artículo 13.

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

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al que se pretende, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, (así como el análisis bacteriológico del mismo.

Artículo 14.

Las normas que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo y construcción de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica.

Artículo 15.

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

Artículo 16.

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

Artículo 17.

La constancia de factibilidad o de suficiencia de dotación del servicio que expide el organismo operador respectivo. Deberá atender a los requerimientos que por el tipo de desarrollo, densidad de población, flujo vehicular y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación que garanticen la suficiencia de los servicios.

Artículo 18.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberán hacerse bajo la responsabilidad directa de un Ingeniero Civil o Arquitecto, con Título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como Director responsable de obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio; para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito ante el Ayuntamiento.

Artículo 19.

Los documentos técnicos que se acompañen a la solicitud de tramite de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberán incluir el nombre del profesionista y número de cédula profesional que lo acredite como tal.

La ejecución de obras deberá realizarse bajo la responsabilidad directa de un profesional que cuente con registro como Director Responsable de Obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

## **TÍTULO II**

De los Desarrollos

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De los Fraccionamientos

#### **SECCIÓN PRIMERA**

De los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 20.

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

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

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

Los fraccionamientos de habitación temporal incluyen los tipos campestre residencial y campestre rustico, señalados por la fracción V del artículo 17 de esta Ley.

Artículo 21.

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

#### **I. Básicas**

- a)** Vialidades (tercerías y guarniciones);
- b)** Sistemas de agua potable con tomas domiciliarias;
- c)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias; y
- d)** Sistemas de energía eléctrica.

#### **II. Complementarias**

- a)** Pavimentación;
- b)** Banquetas; y
- c)** Alumbrado público.

Artículo 22.

En los fraccionamientos de habitación permanente se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la

densidad de población señalada por el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente.

#### Artículo 23.

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

##### I. Lotificación:

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros , ni una superficie menor de 375 metros cuadrados .

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

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

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

##### II. Vialidades:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 9.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 14.10 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja de 0.60 metros .

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 17.10 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.60 metros .

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 15.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 23.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.60 metros .

## Artículo 24.

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

### I. Lotificación:

Zona 0: sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros , ni una superficie menor de 240 metros cuadrados el área máxima aprovechable del predio será de 73.2%.

Zona 1: sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros , ni una superficie menor de 240 metros cuadrados , el área máxima aprovechable del predio será del 73.2%.

Zona 2: sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 180 metros cuadrados ; y

Zona 3: sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 160 metros cuadrados .

### II. Vialidades:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 9.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros ;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 12.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 18.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros ;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 15.40 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.20 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.80 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para

estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros .

#### Artículo 25.

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

##### I. Lotificación:

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros , ni una superficie menor de 170 metros cuadrados , el área máxima aprovechable del predio será del 50.1%:

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 153 metros cuadrados , el área máxima aprovechable del predio será del 90.6%

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 136 metros cuadrados ;

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros , ni una superficie menor de 120 metros cuadrados ;

##### II. Vialidades:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 15.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros ;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 18.30 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de .350 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros ;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banqueta de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada:

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.80 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.40 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 0.90 metros .

#### Artículo 26.

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

##### I. Lotificación:

Zona 0: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros , ni una superficie menor de 150 metros cuadrados , el área máxima aprovechable del predio será del 42.1%;

Zona 1: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 135 metros cuadrados , el área máxima aprovechable del predio será del 76.1%;

Zona 2: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 120 metros cuadrados ; y

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros , ni una superficie menor de 90 metros cuadrados .

##### II. Vialidades:

Zona 0 y 1: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras: deberán tener una sección mínima de 16.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros ;

Zona 2: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 13.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

Las vialidades colectoras: deberán tener una sección mínima de 19.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros , un carril para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros ;

Zona 3: Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 16.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50

metros , dos carriles para estacionamientos de 3.00 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada;

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

#### Artículo 27.

En los fraccionamientos de habitación permanente, donde se pretenda promover la construcción de conjuntos habitacionales con viviendas de tipo duplex o triplex solo podrán ser autorizados en las zonas marcadas por el plan o programa de desarrollo urbano de densidad habitacional en el rango de 400 a 499 habitantes por hectárea o H4: y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

##### I. Lotificación:

Tipo a: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros , ni una superficie menor de 375 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda triplex.

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

Tipo c: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 153 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda duplex.

Tipo interés social o habitación popular: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros , ni una superficie menor de 135 metros cuadrados , permitiéndose la construcción de vivienda duplex.

##### II. Vialidades:

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

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

#### Artículo 28.

Las construcciones duplex y triplex se consideraran como condóminos habitacionales horizontales, para los efectos de este Reglamento, si cada uno de los módulos cuenta con cimentación propia.

#### Artículo 29.

Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de población señalada en el plan o 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 departamentos:

**I.** 5.5 habitantes, tratándose de condominios habitacionales horizontales, verticales o vivienda unifamiliar que estén proyectadas para tres recamaras; o bien dos recamaras y alcoba; y

**II.** 4.0 habitantes, tratándose de condominios habitacionales verticales, cuando cada departamento este proyectado para dos recamaras.

#### Artículo 30.

Los fraccionamientos de habitación permanente que se promuevan colindantes o en una franja de influencia no mayor de 250 metros de una comunidad rural o una localidad que no se encuentre regulada por un plan o programa de desarrollo urbano de centro de población, cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

##### **I.** Lotificación:

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

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 3.00 metros colindante a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote.

##### **II.** Usos y destinos del suelo:

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos agropecuarios en los que se regule el impacto al suelo, agua y atmósfera, provocado por fertilizantes, agroquímicos y desechos animales.

##### **III.** Donaciones:

El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas:

##### **IV.** Vialidad:

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 16.50 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , un carril para transporte colectivo de 3.50 metros y banquetas de 3.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.20 metros ;



## V. Infraestructura y equipamiento urbano:

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de esta modalidad deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes y en caso de que la localidad cuente con sistema de alcantarillado la red de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico;
- d) Alumbrado público;
- e) Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;
- f) La pavimentación será determinada por la dirección, de conformidad con las características de calles de la localidad, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la localidad; y
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

### Artículo 31.

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

### Artículo 32.

Los integrantes de asociaciones civiles o grupos de colonos que se encuentran bajo los supuestos del artículo 30 de este Reglamento sólo podrán habitar los lotes del fraccionamiento hasta que se excluyan las obras de urbanización básicas.

### Artículo 33.

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

- I. No percibir ingresos mayores a 2.5 veces el salario mínimo;
- II. No contar con una vivienda propia;
- III. Trabajar y en su caso residir en la zona; y
- IV. Ser jefe de familia o en su caso acreditar que tiene dependientes económicos.

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

#### Artículo 34.

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

#### Artículo 35.

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

##### I. Lotificación:

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros , ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados .

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 6.00 metros colindantes a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote.

##### II. Usos y destinos del suelo:

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas;

##### III. Donaciones:

El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

##### IV. Vialidades:

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 10.60 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada.

##### V. Infraestructura y equipamiento urbano:

Todo fraccionamiento campestre que sea aprobado deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

- b)** Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico;
- d)** Alumbrado público;
- e)** La pavimentación será determinada por la Dirección de Obras Públicas Municipales, con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima; y
- f)** Mobiliario urbano.

#### Artículo 36.

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

##### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros , ni una superficie menor de 2500 metros cuadrados .

Se condicionará la construcción con materiales perdurables una franja de 6.00 metros colindantes a la vía pública y solo se autorizará la construcción como máximo en el 10% de la superficie del lote.

##### **II. Usos y destinos del suelo:**

El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración del ecosistema, así como usos agropecuarios en los que se fomente la productividad artesanal, frutícola o piscícola;

##### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

##### **IV. Vialidad:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 8.2 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial; e

##### **V. Infraestructura y equipamiento urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a)** Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

- b)** Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- c)** Red de distribución de energía eléctrica para usos doméstico;
- d)** Alumbrado público; y
- e)** La pavimentación será determinada por la Dirección de Obras Públicas Municipales, con base en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos. La superficie de rodamiento deberá de ser de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### De los Fraccionamientos Comerciales y de Servicios

#### Artículo 37.

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

#### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros , ni una superficie menor de 240 metros cuadrados ;

#### **II. Usos y destinos del suelo:**

El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje;

#### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

#### **IV. Vialidad:**

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

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

#### **V. Obras de urbanización:**

Consistentes en guarniciones, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación, y alumbrado público y

- a) Servicios sanitarios y de recolección de basura, e hidrantes contra incendios.
- b) Arbolado en las calles y lugares destinados a este fin; y
- c) Placas de nomenclatura de las calles.

Artículo 38.

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

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

### **SECCIÓN TERCERA**

#### De los Fraccionamientos Industriales

Artículo 39.

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

De acuerdo a su zona de ubicación, los fraccionamientos industriales se podrán autorizar para usos de la industria alimentaria, agroindustrial, minero metalúrgica, productos para la construcción, metal mecánica, automotriz, electrónica, textil, petroquímica.

Artículo 40.

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 tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero con capacidad de hasta cuatro toneladas.

**II.** Industria mediana: la que elabore productos con peso comprendido entre más de tres y hasta veinticinco toneladas, y que causen impacto o vibraciones medianas y que requieran transporte carretero con capacidad más de cuatro y hasta ocho toneladas; e

**III.** Industria pesada: la que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero con capacidad mayor a ocho toneladas.

Artículo 41.

Los fraccionamientos industriales que se prevén para la construcción de instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción estén en el rango de nivel medio permitido de impacto ambiental deberán estar ubicados dentro de las áreas específicas previstas por el plan o programa estatal de desarrollo urbano, y dentro de sus requisitos de autorización se deberán incluir los estudios específicos avalados por los Organismos de Ecología Protección Civil del ámbito federal y estatal.

#### **Artículo 42.**

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

#### **Artículo 43.**

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

##### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros , ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde;

##### **II. Usos y destinos del suelo:**

El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

##### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

##### **IV. Vialidad:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección.

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

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

#### **V. Infraestructura y equipamiento urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización.

- a)** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b)** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitarios, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga.
- c)** Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- d)** Alumbrado público;
- e)** Ductos para redes telefónicas;
- f)** Guarniciones y banquetas;
- g)** Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimento;
- h)** Hidrantes contra incendios;
- i)** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- j)** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles y avenidas.

#### **Artículo 44.**

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

##### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros , ni una superficie menor de 3500 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde;

##### **II. Usos y destinos del suelo:**

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

##### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total. Debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

##### **IV. Vialidad:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la dirección.

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 23.0 metros de paramento a paramento incluirán cuatro carriles de circulación vehicular de 3.50 metros , dos carriles para estacionamiento de 3.50 metros y banquetas de 1.80 metros en ambos paramentos sin franja jardinada:

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

#### **V. Infraestructura y Equipamiento Urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a)** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b)** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de agua residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- c)** Planta general de tratamiento de aguas residuales;
- d)** Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- e)** Alumbrado público;
- f)** Ductos para redes telefónicas;
- g)** Guarniciones y banquetas;
- h)** Pavimentos que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- i)** Hidrantes contra incendios;
- j)** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- k)** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y
- l)** Caseta para seguridad pública.

#### **Artículo 45.**

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

##### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100 metros , ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde.

##### **II. Usos y destinos del suelo:**



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

### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas.

### **IV. Vialidad:**

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección.

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

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

### **V. Infraestructura y equipamiento urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de agua residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones y particulares de descarga;
- c) Planta general de tratamiento de aguas residuales;
- d) Subestación eléctrica y red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;
- e) Alumbrado público;
- f) Ductos para redes telefónicas ;
- g) Guarniciones y banquetas;
- h) Pavimentos que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- i) Sistema de prevención de riesgos e incendios;
- J) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- k) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y
- l) Caseta para seguridad pública.

## **SECCIÓN CUARTA**

De los Fraccionamientos Agropecuarios

#### Artículo 46.

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

##### **I. Lotificación:**

Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros , ni una superficie menor 3500 metros cuadrados .

Se permitirá la construcción para habitación como máximo, en el 3% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;

##### **II. Usos y destinos del suelo:**

El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá hasta el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

##### **III. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

##### **IV. Vialidad:**

Las vialidades locales, deberán tener una sección mínima de 8.20 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros y cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para la conducción del agua pluvial;

##### **V. Infraestructura y equipamiento urbano:**

Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Fosa séptica por cada uno de los lotes;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico;
- d) Secciones de calle con terracería que permita el tránsito de vehículos en todo tiempo, con cunetas en ambos lados de la misma, para el desalojo de agua pluvial.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **De los Fraccionamientos Turísticos**

#### Artículo 47.

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

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

**I. Lotificación:**

Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación.

La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60 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. Donaciones:**

El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

**IV. Vialidad:**

Las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal o vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada una de las viviendas;

Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de construcción para este tipo de desarrollos, además del número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 1.05 por cada una.

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

**V. Obras de urbanización:**

En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberán cumplir con las obras de infraestructura básicas señaladas en el artículo 19 fracción I de este Reglamento, conforme a su zona de ubicación; y

**VI. Obras complementarias:**

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### De los Desarrollos en Condominio

**Artículo 48.**

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

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

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

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

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

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

#### Artículo 49.

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 a la vía pública los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes 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 usos común, pertenezcan a distintos dueños;

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

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

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

#### Artículo 50.

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

**Artículo 51.**

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

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

**Artículo 52.**

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

**I.** Hasta 24 viviendas deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda, concentrada en una sola superficie.

**II.** De 25 a 100 viviendas deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda, concentradas en una sola superficie.

**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, distribuidas ambas en dos superficies como máximo.

**IV.** De 201 viviendas en adelante, deberán de dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y de equipamiento urbano, necesarios de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>Viviendas</b>	<b>Total</b>	<b>Área Verde y Espacios Abiertos</b>	<b>Equipamiento Urbano</b>
Cantidad	M2 / Vivienda	M2 / Vivienda	M2 / Vivienda

25 a 100	10.50	4.50	6.00
101 a 200	16.52	9.00	7.52
201 a 300	24.43	15.40	9.03
301 a 400	25.94	15.40	10.54
401 a 500	37.29	15.40	21.89
501 a 600	40.00	15.40	24.60
601 a 700	40.14	15.40	24.74
701 a 800	42.68	15.40	27.28

801 a 900	43.77	15.40	28.37
901 a 1200	44.04	15.40	28.64
1201 a 1700	45.14	15.40	29.74
1701 a 1800	45.30	15.40	29.90

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

Las áreas que se destinen para equipamientos urbanos deberán escriturarse a favor del Municipio.

**Artículo 53.**

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

**Artículo 54.**

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.

**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 numero de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.05 por vivienda como mínimo, y sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo en batería, y de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en cordón.

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

**IV.** Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes 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 55.**

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

**Artículo 56.**

Los adquirentes de viviendas o departamentos en los desarrollo en condominio, sólo podrán habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanización básicas y complementarias.

**Artículo 57.**

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 58.**

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

**Artículo 59.**

Los desarrollos en condominio tipo comercial deberán contar con:

- I.** Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el Reglamento de construcción correspondiente;
- II.** Zonas de carga y descarga y de maniobras;
- III.** Áreas privativas;
- IV.** Áreas de uso común;
- V.** Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles;
- VI.** Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección mínima de 10 metros . Las vialidades internas ajustarán su sección a las características de las vialidades señaladas en el artículo 36 para los fraccionamientos comerciales.
- VII.** Servicios sanitarios públicos;

**VIII.** Áreas para depósito y recolección de basura; y

**IX.** Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Artículo 60.

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

**I.** Un cajón por cada 150 metros cuadrados constituidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;

**II.** Un cajón por cada 30 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;

**III.** Un cajón por cada 40 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales;

**IV.** Un cajón por cada 30 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 metros cuadrados vendibles tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público particular.

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

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

Artículo 61.

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

Artículo 62.

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

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

Los desarrollos en condominio de tipo que mezclen uso habitacionales con comerciales, de servicios y turísticos se sujetarán a las condiciones de los



desarrollos en condominio de tipo habitacional y comercial de acuerdo al estudio específico que para tal efecto se presente para su validación ante la Dirección.

### **TÍTULO III**

#### **De las Autorizaciones**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **De los Requisitos Previos**

Artículo 63.

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

Artículo 64.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 27 de la Ley , el fraccionador deberá presentar en la Dirección los siguientes documentos:

- I.** Solicitud por escrito dirigida a la Dirección , en el que se señale el número de cuenta predial y se manifieste su situación con respecto al pago del impuesto predial;
- II.** Escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.** Plano de localización a escala con la ubicación exacta del inmueble en relación a la traza urbana actual, indicando referencias físicas que faciliten su identificación; y
- IV.** Estudio de compatibilidad urbanística que incluyan los requisitos establecidos en la fracción XVI del artículo 2 de este Reglamento.

Artículo 65.

La Dirección , expedirá las constancias de compatibilidad urbanística, respecto de todas las transmisiones de propiedad; obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en su jurisdicción.

Artículo 66.

Las constancias de compatibilidad urbanística contendrán y proporcionarán:

- I.** La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables;
- II.** El señalamiento de las políticas de aprovechamiento del predio, así como el periodo para su desarrollo de acuerdo a la factibilidad de dotación de servicios de infraestructura.
- III.** Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de desarrollo;

IV. La identificación del predio dentro del sistema geográfico de información así como su identificación catastral; y

V. La fundamentación jurídica en base a la cual se emite la constancia, así como la vigencia de la misma;

Artículo 67.

Las constancias de compatibilidad urbanística se expedirán por un plazo de tres años, y su vigencia deberá renovarse semestralmente ante la Dirección , a partir de la fecha de su expedición.

En el caso de que se modifique el plan o programa de desarrollo urbano, las constancias emitidas en base al documento anterior quedarán sin vigencia, debiendo el interesado solicitar ante la Dirección la expedición de una nueva constancia.

Artículo 68.

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

Artículo 69.

La Dirección podrá expedir informes de compatibilidad urbanística a la persona física o moral que lo solicite, sin que esta acredite la propiedad o posesión del inmueble u 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, y relotificación de áreas y predios, así como de licencias de construcción u otras análogas.

Artículo 70.

El estudio de compatibilidad urbanística que presente el solicitante, podrá servir como base a la autoridad municipal para determinar la conveniencia de realizar modificaciones al plan o programa de desarrollo urbano vigente.

Artículo 71.

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio**

Artículo 72.

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

**a).- Requisitos previos**

**I.** Constancias de compatibilidad urbanística;

**II.** Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes;

**III.** Comprobación de la notificación a las autoridades estatales, y municipales para que se ejerza el derecho de preferencia; y

**IV.** Certificado de libertad de gravámenes, o en su caso, documento certificado ante Notario Público que acredite que el tenedor del gravamen esta de acuerdo en el tramite del desarrollo.

**b) Jurídicos**

**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.** Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director responsable de obra, ante el Ayuntamiento respectivo; y

**V.** Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera.

**c) Técnicos**

**I.** Plano de integración urbana, indicando; servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existente en una franja de 500 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el plan o programa de desarrollo urbano;

**II.** Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;

**III.** Plano del proyecto urbanístico de la traza; y

**IV.** Minoría descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios.

En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación, que señale, las áreas de uso común, privado y público; proyecto arquitectónico tipo de las viviendas, locales o áreas, así

como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 73.**

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

En caso de que falte alguno de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que se subsane la omisión dentro de 15 días hábiles.

De resultar procedente el dictamen de la solicitud presentada, se elaborará el oficio de aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio, mismo que firmará el titular de la Dirección y se remitirá al interesado, señalándole los requisitos legales y técnicas correspondientes, para continuar con el proceso de autorización del fraccionamiento.

**Artículo 74.**

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

**a) Jurídico**

**I.** Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio.

**b) Técnicos**

**I.** Plano de ejes de calles;

**II.** Plano de las etapas de urbanización, en su caso;

**III.** Proyecto del sistema de agua potable;

**IV.** Proyecto del sistema de alcantarillado;

**V.** Proyecto del sistema de energía eléctrica, y de alumbrado; y

**VI.** Proyecto de vialidad.

**Artículo 75.**

Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran vialidades con una sección superior a 30 metros , el Ayuntamiento podrá aceptar como parte del área de donación hasta el 5% 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 plan o programa de desarrollo urbano determine en zonas de restricción federal.

#### Artículo 76.

Las áreas de donación deberán ser de superficies adecuadas para ser consideradas útiles para la construcción del equipamiento necesario en el desarrollo, debiendo ubicarse en el número mínimo de áreas separadas y de preferencia en una sola área, además de cumplir lo estipulado en el artículo 8 fracción XVI de la Ley.

#### Artículo 77.

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;
- 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 no sean necesarias; y
- III. En su caso, una parte del área que corresponda ser destinada para complementar o constituir el equipamiento urbano de la zona y el resto ubicarla fuera del fraccionamiento o cubrirla en efectivo.

#### Artículo 78.

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

El pago en efectivo por las permutas señaladas en el artículo 79 de este Reglamento deberá enterarse a la Tesorería Municipal del Ayuntamiento correspondiente y se destinarán a la adquisición del terreno objeto de la permuta, o bien a la constitución de un fondo para la adquisición del mismo a futuro.

En ambos casos estos terrenos se destinarán exclusivamente para la construcción del equipamiento urbano que se requiera en algún otro lugar de la ciudad o población con déficit de equipamiento urbano.

#### Artículo 79.

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

##### **a).- Requisitos previos:**

I. Autorización de fraccionamiento debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad ;

##### **b).- Jurídicos:**

I. Convenios de derechos de conexión con los organismos operadores de los servicios de infraestructura.;

II. Recibos de pagos de las cargas fiscales o convenio con la Tesorería Municipal ; y

III. Escritura del área de donación.

**c).- Técnicos:**

I. Proyecto del sistema de agua potable autorizado por el organismo operador;

II. Proyecto del sistema de alcantarillado autorizado por el organismo operador;

III. Proyecto del sistema de energía eléctrica autorizado por el organismo operador;

IV. Proyecto del sistema de alumbrado autorizado por el organismo operador; y

V. Proyecto de vialidades autorizado por el organismo operador.

Artículo 80.

La licencia de urbanización de las licencias de desarrollos en condominios podrá utilizarse en las siguientes modalidades:

I. Urbanización total: Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de ejecución dentro del plazo autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva;

II. Urbanización por secciones: Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio el Ayuntamiento podrá utilizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización y una sección del proyecto y dicha autorización es independiente de los tramites que en su caso se requiera para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Las normas y disposiciones que establezcan los organismos operadores y otras dependencias que autoricen los proyectos de infraestructura formarán parte integrante de la licencia para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 81.

Cuando las obras de ejecución hayan de ejecutarse por etapas los trabajos se iniciaran por la primera previamente aprobada y se dará a concluir íntegramente, de tal manera que esta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas, cumpliendo con la misma condición.

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

Artículo 82.

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

Artículo 83.

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

**a).- Requisitos previos:**

**I.** Constancia de avance de obras, emitido por la dirección; y

**II.** Acuerdo previo del Ayuntamiento sobre la modalidad de garantía a otorgar por obras faltantes de ejecutar.

**b).- Jurídicos.-**

**I.** Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un periodo de 20 años anteriores a la fecha de la solicitud;

**II.** Recibo de pago de los derechos correspondientes o convenio con la Tesorería Municipal ;

**III.** Convenio de garantía para la ejecución de las obras faltantes.

**c).- Técnicos.-**

**I.** Plano de Lotificación que incluya los requisitos señalados en la fracción VII del artículo 51 de la Ley.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De las Autorizaciones de Divisiones, Lotificaciones y Relotificaciones**

Artículo 84.

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

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

**a)** las superficies resultantes no sean menores a una hectárea, excepto la fracción de ajuste. Y

**b)** el uso de las fracciones por parte de los beneficiarios o adquirentes sea idéntico al del predio original;

**II.** Los predios rústicos o urbanos ubicados en las áreas de crecimiento urbano consideradas en los programas de desarrollo urbano autorizados, siempre y que:

**a)** Las superficies resultantes no sean menores al lote tipo de desarrollo factible de ser autorizada la zona de su ubicación de

acuerdo a los lineamientos del programa director de desarrollo urbano,  
y

- b)** La utilización de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no genere compatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por la constancia de incompatibilidad urbanística;

**III.** Los predios ubicados dentro de la zona establecida como área urbana siempre y que:

- a)** El predio no forme parte de un fraccionamiento utilizado en los términos de la legislación vigente o de la Ley de Fraccionamiento y Conjuntos Habitacionales que aboga esta Ley.
- b)** Las superficies resultantes de acuerdo a su propuesta de uso no sean menores en frente y superficie a las dimensiones mínimas señaladas para el tipo de desarrollo compatible con la zona de su ubicación, y
- c)** La utilización de las fracciones resultantes sea compatible a los usos señalados por la constancia de compatibilidad urbanística.

Artículo 85.

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

**a)** Requisitos previos:

**I.** Constancia de compatibilidad urbanística;

**II.** Constancias de suficiencia de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes.

**b).-** Jurídicos:

**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 periodo de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;

**V.** Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio; y

**VI.** Constancia de apeo y deslinde judicial, en caso de que se requiera;



**c).- Técnicos:**

- I.** Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;
- II.** Plano del proyecto urbanístico de relotificación; y
- III.** Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director responsable de obra, ante el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 86.

En el caso de que para una división o Lotificación se requiera de complementar las obras de urbanización, existentes para dar los servicios públicos a los lotes o fracciones resultantes el expediente relativo para el otorgamiento de la autorización se integrará con los documentos señalados en el artículo 76 de este Reglamento, adicionando los convenios respectivos con los organismos operadores para su realización.

#### **CAPÍTULO CUARTO**

Del Procedimiento para la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Artículo 87.

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

- I.** Autorización del fraccionamiento;
- II.** Licencia para ejecutar las obras de urbanización;
- III.** Permiso de venta; o permiso de preventa;
- IV.** Entrega-recepción del fraccionamiento en fase de operación; y
- V.** Entrega-recepción final del fraccionamiento.

Artículo 88.

El fraccionador o desarrollador solicitará se de inicio al tramite de la autorización del fraccionamiento, o desarrollo en condominio en los términos que señalan los Artículos 25 y 30 de la Ley ; la solicitud deberá presentarse por escrito ante la Dirección , anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en este Reglamento de Desarrollo Urbano a fin de que se proceda a su revisión.

Artículo 89.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el artículo anterior. La Dirección dispondrá de 15 días hábiles para analizar la solicitud, el expediente de acuerdo a las disposiciones del plan o programa de desarrollo urbano, Reglamento de Uso del Suelo, Normas y Criterios de Diseño Urbano y otras disposiciones

legales aplicables, y procederá dentro de este mismo plazo a comunicar al solicitante el dictamen correspondiente.

De resultar procedente el análisis del expediente, la Dirección dictaminará con respecto a la solicitud presentada, se elaborará el oficio de aprobación del proyecto de traza indicando una vigencia máxima de un año de dicha aprobación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, mismo que firmará el titular de la Dirección y se remitirá al interesado, en un plazo no mayor al indicado en el artículo 75 de este Reglamento, señalándole las condicionantes legales y técnicas correspondientes, para continuar con el proceso de autorización.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado que cuenta con un plazo de 15 días hábiles para subsanar cualquier deficiencia, a efecto de que sea adecuadamente integrado el expediente y pueda reingresarlo, y continuar el trámite, si así procede.

Si el solicitante dentro del plazo señalado no continúa con el trámite, se ordenará la cancelación del procedimiento y consecuentemente el archivo del expediente salvo que antes de su vencimiento se solicite justificadamente una ampliación del mismo.

#### Artículo 90.

Aprobado el proyecto de traza, el fraccionador, promovente o desarrollador dispondrá de un plazo máximo de 20 días hábiles para presentar la documentación indicada en este Reglamento y solicitar, por escrito, ante la Dirección, la licencia para ejecutar las obras de urbanización, una vez que se haya cubierto el pago de los derechos e impuestos respectivos, de acuerdo con lo indicado en la Ley de Ingresos, anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en este Reglamento a fin de que se proceda a su revisión, dictamen y en su caso autorización del fraccionamiento otorgada por el Ayuntamiento.

#### Artículo 91.

La Dirección dispondrá de 15 días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones de la Ley y su Reglamento, del Reglamento de Construcción, las Normas Técnicas de Diseño de Infraestructura, Normas de Diseño Urbano, aspectos técnicos y normas de planeación urbana, así como otras disposiciones aplicables vigentes en la materia.

De resultar procedente el análisis del expediente, la Dirección lo someterá a la consideración del Ayuntamiento, mismo que tendrá a su disposición, en las oficinas de la Dirección para su revisión y análisis.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, el Secretario del Ayuntamiento comunicará al interesado el plazo de que se dispone para subsanar las deficiencias de acuerdo a lo indicado en el primer párrafo de este artículo debiendo este subsanar la deficiencia en el plazo que se le señale, a efecto de que sean adecuadamente integrados y pueda reingresar el expediente y continuar el trámite, si así procede.

#### Artículo 92.

El Ayuntamiento para formular su resolución dispone de treinta días hábiles posteriores a la fecha en que la Dirección haya emitido el dictamen correspondiente y lo comunicará al fraccionador y a la Dirección a través del Secretario del Ayuntamiento.

En caso de que el dictamen sea desfavorable, la Dirección comunicará al interesado en un plazo no mayor de cinco días hábiles el motivo de la improcedencia, debiendo este corregir la deficiencia que se señale, a efecto de que sea adecuadamente integrado el expediente y pueda continuar con el trámite, si así procede.

En caso de que la resolución sea favorable, el Secretario del Ayuntamiento, notificará la autorización a la Dirección y al fraccionador, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y su publicación como lo indica el artículo 35 de la Ley. Debiendo entenderse que esta inscripción no se hace con motivo de obtención de permiso de venta de los lotes y si para formalizar el nacimiento jurídico del fraccionamiento.

#### Artículo 93.

La Dirección en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de haber recibido las constancias de pago o convenios correspondientes, elaborará el dictamen de licencias para ejecutar las obras de urbanización de igual manera que en el caso de la resolución para el otorgamiento del permiso de venta o preventa en su momento.

#### Artículo 94.

El plazo para la realización de las obras de urbanización se otorgara considerando el programa de obra, y la magnitud del desarrollo o sección autorizada, no debiendo exceder de un máximo de dos años posteriores a la fecha de expedición de la licencia respectiva.

Si concluido el plazo señalado en el presente artículo no se han terminado las obras de urbanización, la Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la fianza de garantía respectiva y una vez obtenido su importe se procederá a la terminación de las mismas.

Para tal efecto la Dirección requerirá al fraccionador o desarrollador a la celebración de un convenio para que este por si o por medio de terceros concluya con los recursos de la fianza en las obras faltantes.

El fraccionador o desarrollador presentará ante la Dirección el presupuesto y programa de obra para su autorización.

En este supuesto la Tesorería Municipal fungirá como administrador de los recursos productos de la garantía, los cuales se liberarán contra las estimaciones de obra que previamente autorizadas por la Dirección se presente para su cobro.

Una vez concluidas las obras el Ayuntamiento levantará la suspensión de la autorización de venta del fraccionador o desarrollador deberá continuar con la fase de municipalización del desarrollo o sección autorizada sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalan en la Ley y este Reglamento.

Artículo 95.

La Dirección enviará la solicitud con el dictamen opinión y proyectos de licencia para ejecutar las obras de urbanización y permiso de venta o preventa en su momento al Ayuntamiento para su autorización.

Artículo 96.

La licencia para ejecutar las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollo en condominio y el permiso de venta o preventa se podrá otorgar por el total o por secciones del fraccionamiento autorizado, previo solicitud del fraccionador o desarrollador.

Al momento que considere oportuno el fraccionador o desarrollador solicitará a la Dirección se de trámite al permiso de venta, o en el caso de preventa deberá garantizar el valor de las obras de urbanización faltantes, más un 30 % de conformidad con lo señalado en el artículo 51 de la Ley.

Artículo 97.

El Ayuntamiento, en sesión de cabildo, podrá autorizar la documentación recibida, fundamentará y motivará su acuerdo y emitirá su resolución.

Artículo 98.

El Ayuntamiento dentro de los tres días siguientes de la sesión de cabildo remitirá a la Dirección por conducto de su secretario la resolución, a efecto de que se de cumplimiento a lo que en ella se disponga.

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

Asimismo, solicitará al interesado proceda a escriturar las áreas de donación a favor el Municipio.

Otorgada la licencia para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador deberá iniciar las obras de urbanización en un plazo no mayor de dos meses y respetar las especificaciones de etapas de urbanización y programa autorizado.

En el caso de que el acuerdo de Ayuntamiento sea negativo la solicitud presentada el secretario lo notificará y la Dirección dispondrá de tres días hábiles para proceder a dar trámite a las disposiciones del acuerdo y comunicar al solicitante la resolución omitida.

Artículo 99.

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

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

Artículo 100.

El Ayuntamiento analizará las causas que motivaron el incumplimiento en los términos de este Reglamento y podrá revocar el acuerdo otorgado ordenando en su caso el archivo del expediente.

Artículo 101.

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

Artículo 102.

El fraccionador o desarrollador dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de urbanización deberá informar a la Dirección y a los organismos operadores a efecto de que se levante el acta de entrega recepción del fraccionamiento en fase de operación.

Artículo 103.

La municipalización comprenderá las siguientes etapas:

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

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

Artículo 104.

El fraccionador o desarrollador una vez que haya obtenido las actas de los organismos operadores de los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, solicitará se de inicio al trámite de la municipalización del fraccionamiento o de las áreas públicas del desarrollo en condominio.

Artículo 105.

La Dirección dispondrá de cinco días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones expedidas en la licencia para ejecutar las actas de urbanización y permiso de venta o preventa otorgado y las condiciones establecidas en el convenio de garantía de obra y procederá dentro de este mismo plazo a comunicar al solicitante el dictamen correspondiente.

De resultar procedente el dictamen de la solicitud presentada lo turnará al Ayuntamiento para su autorización.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado que dispone de un plazo de 15 días hábiles para subsanar las deficiencias que se les señale y este en posibilidades de reingresar el expediente a efecto de continuar el trámite.

Artículo 106.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo analizará la documentación recibida, fundamentará y motivará su acuerdo y emitirá su resolución.

Artículo 107.

El Ayuntamiento dentro de los tres días siguientes de la sesión de cabildo siendo favorable el dictamen la Dirección dispondrá de 5 días hábiles para comunicar a la Tesorería Municipal y a las áreas administrativas y operativas de los organismos operadores la resolución del Ayuntamiento a efecto de que soliciten al fraccionador o desarrollador deposite:

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

II. El deposito de materiales de consumo que les señalen los organismos operadores a efecto de dar mantenimiento a las instalaciones e infraestructura instalada.

En el caso de que el dictamen sea negativo a la solicitud presentada la Dirección dispondrá de 3 días hábiles para proceder a dar trámite a las disposiciones del acuerdo y comunicar al solicitante la resolución emitida.

Artículo 108.

El fraccionador o desarrollador dispondrá de un plazo máximo de 30 días naturales para depositar la garantía y los materiales de consumo que señala el artículo anterior y procederá dentro de este mismo plazo a enviar a la Dirección las constancias de los depósitos de materiales de consumo expedidas por los organismos operadores correspondientes.

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

Artículo 109.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles posteriores a la fecha en que reciba las constancias señaladas en el artículo anterior para elaborar el acta de recepción en fase de operación de las obras de urbanización de desarrollo y dentro del mismo plazo citará a los representantes legales de los organismos operadores y al fraccionador o desarrollador para su firma.

Artículo 110.

La fase de operación de las obras de urbanización se establecerá por un periodo de un año contado a partir de la fecha en que se firma el acta correspondiente con la participación de la Dirección los organismos operadores de los servicios públicos y el fraccionador.

Artículo 111.

El fraccionamiento o desarrollo en condominio a partir de la firma del acta de recepción será puesto en funcionamiento y operado por técnicos de los organismo operadores responsables.

Artículo 112.

Durante la vigencia de la fianza el Municipio estará obligado a la operación mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios así como verificar el correcto funcionamiento de las obras dentro del periodo en que transcurra la fase de operación.

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

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 procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

Artículo 113.

Previo el vencimiento de la fianza la Dirección 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 mismas o en su defecto fijar el plazo para la reparación de las mismas.

Artículo 114.

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

Artículo 115.

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

- I. Haber obtenido la autorización del fraccionamiento por el Ayuntamiento, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el Capítulo Primero del Título Cuarto de este Reglamento;
- II. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras;
- III. Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; y
- IV. Haber entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de energía eléctrica del fraccionamiento.

Artículo 116.

Cumplido lo anterior, el Ayuntamiento conjuntamente con la Dirección y los Organismos Administradores de Servicios, practicará inspección general de las obras realizadas, para determinar las condiciones de estas, si se encuentran funcionando adecuadamente las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y las de alumbrado, para servicio público y doméstico, levantándose acta circunstanciada.

Artículo 117.

Cuando con base en el acta mencionada en el artículo anterior, resultaren desperfectos en las obras, que afecten el óptimo mantenimiento de las mismas, el fraccionador estará obligado a ejecutar las reparaciones de las obras que le señale la Dirección y en los plazos que este dictamine.

Concluida que fueren las obras de reparación, se practicara nueva inspección en los términos señalados en el artículo anterior y en el caso de que se dictamine que las reparaciones no se realizaron de acuerdo a los señalamientos del acta levantada, la entrega – recepción del fraccionamiento quedará suspendida por el término de 6 meses.

Artículo 118.

Las garantías otorgadas no podrán cancelarse hasta en tanto la Dirección dictamine que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con apego a lo dispuesto por la licencia para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 119.

Cumplidas las disposiciones del artículo anterior el fraccionador o promovente solicitará al Ayuntamiento, a través de la dirección la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido. Y remitirá a la Dirección por conducto del Secretario su resolución a efecto de que se de cumplimiento a lo que en ella se disponga.

## **CAPÍTULO QUINTO**

Del Procedimiento para la Autorización de Divisiones y Lotificaciones



#### Artículo 120.

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

#### Artículo 121.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el artículo anterior, la dirección de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, procederá a analizar la materia, aspectos técnicos, y norma de planeación urbana.

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

#### Artículo 122.

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

Los lotes resultantes, de ninguna manera podrán aumentar la densidad que norme el plan o programa de desarrollo urbano ni podrán ser de dimensiones menores al lote mínimo autorizable para la zona que se trate.

La dirección enviará el dictamen señalado en el párrafo anterior al Presidente Municipal para su autorización.

En caso de que el trámite no resulte procedente, la Dirección comunicará al interesado en un plazo no mayor a cinco días hábiles la improcedencia de su solicitud y las causas que la motiven.

#### Artículo 123.

El Presidente Municipal analizará el dictamen de autorización y emitirá el permiso correspondiente en un plazo no mayor de cinco días hábiles, de ser procedente.

En el caso de que el Presidente Municipal no considere procedente su autorización, fundamentará y motivará su acuerdo mismo que remitirá a la dirección, a efecto de que esta de tramite a las disposiciones.

### **CAPÍTULO SEXTO**

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

#### Artículo 124.

La solicitud para la autorización de relotificaciones, deberá presentarse por escrito ante la Dirección , anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en el

Reglamento a fin de que se proceda a su revisión y una vez que se haya cubierto el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 125.

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

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

Artículo 126.

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

Artículo 127.

La Dirección enviará los documentos señalados en el artículo anterior al Ayuntamiento, para que este en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de dichos documentos otorgue de ser procedente su autorización.

Artículo 128.

El Ayuntamiento en sesión de cabildos autorizará el proyecto de relotificación y emitirá el acuerdo correspondiente.

En el caso de que el Ayuntamiento no considere procedente su autorización fundamentará y motivará su improcedencia y turnará a la Dirección dentro de los tres días hábiles siguientes de la sesión de cabildos para que solicite al interesado en un plazo no mayor de 15 días hábiles las correcciones o adecuaciones necesarias para subsanar las causas de la improcedencia a efecto de que la dirección de tramites a las disposiciones del acuerdo.

Artículo 129.

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

## **TÍTULO IV**

### **De las Obligaciones**

## **CAPÍTULO PRIMERO**

## De las Obligaciones en General

### Artículo 130.

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

### Artículo 131.

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, que se reconsidere las determinaciones de tomas por los supervisores, haciendo las aclaraciones que se consideren necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o desarrollador, proponer por escrito ante la Dirección quien resolverá en un término no mayor de 5 días hábiles.

### Artículo 132.

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

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

### Artículo 133.

Al fraccionador o promovente se obliga a entregar a la Dirección informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, conforme al proyecto y calendario autorizado.

Así mismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención de la corrección que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o desarrollador por los supervisores autorizados.

### Artículo 134.

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

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

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

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

Artículo 135.

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

Artículo 136.

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

Los organismos operadores, administrarán y se harán cargo del mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado y electrificación, conforme sean puestas en operación, a un cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

Para cumplir con lo dispuesto en el primer párrafo, antes de que se autorice el inicio de las obras descritas el fraccionador deberá presentar en la Dirección , las autorizaciones correspondientes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

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

Artículo 137.

Los adquirientes de lotes en las fracciones de habitación permanentes tipo a y b, c y de interés social o habitación popular sólo podrán solicitar licencia para edificación de viviendas cuando el fraccionamiento cuente con permiso de preventa o permiso de venta y habitarlos hasta que concluyan las obras de urbanización básicas y complementarias.

Artículo 138.

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 prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

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

Artículo 139.

Será obligación de los adquirientes de lotes, respetar las características del fraccionamiento en lo que respecta a las dimensiones y no podrá subdividir los mismos, igualmente están obligados a respetar la zonificación de uso del suelo autorizada al fraccionamiento.

Artículo 140.

Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse 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 efecto de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo 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 141.

El Ayuntamiento deberá suspender la publicidad de cualquier desarrollo que no incluya los señalamientos del artículo de la Ley.

Artículo 142.

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

Artículo 143.

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

### **TÍTULO V**

#### De las Notificaciones Términos e Inspecciones

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### De las Citaciones y Notificaciones

Artículo 144.

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

Artículo 145.

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

- I. Constar por escrito;
- II. Señalar la autoridad que lo emite;

- III. Señalar la persona física o moral, pública o privada a quien va dirigida;
- IV. Contener la firma del funcionario que emite el acto o resolución, y;
- V. Cuando se trate de resoluciones administrativas que impliquen responsabilidad solidaria, se señalará la causa legal de la responsabilidad.

Artículo 146.

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

Artículo 147.

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

- I. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal de la persona autorizada para recibirlas;
- II. En el ultimo domicilio que hubiese señalado el interesado ante las autoridades administrativas;
- III. En el domicilio que deba llevarse a cabo la inspección;
- IV. Por correo certificado con acuse de recibo, a un cuando el domicilio se localice dentro del Estado;
- V. En caso de que el interesado que haya de ser notificado tenga su domicilio fuera del Estado, se le hará mediante correo certificado con acuse de recibo;
- VI. A las autoridades que señala esta Ley se le notificará mediante oficio o por correo certificado con acuse de recibo;
- VII. Para que 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 termino 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 que conste el acto administrativo o la resolución que se notifica, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entiende la diligencia y si esta se niega a una u otra cosa, se hará constar de dicha circunstancia en el documento de que se trate.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Del Procedimiento para la Inspección y Vigilancia**

Artículo 148.

Las autoridades señaladas en esta Ley implementarán los mecanismos de vigilancia necesarios para controlar el establecimiento y 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 solo se practicará por mandamiento de Autoridad competente, que expresará:

- a)** El lugar donde deba llevarse a cabo y de ser posible el nombre de la persona que deba ser visitada;
- b)** El nombre de las personas autorizadas para practicar la inspección;
- 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 en el mismo acto los inspectores se identificarán;

**III.** El visitado será requerido para que nombre a dos testigos y en ausencia o por negativa de aquel los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se 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 esta, la documentación a que conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables deba poseer y, proporcionar copia de dicha documentación, para que se anexa a las actas finales o parciales que se levanten durante y con motivo de la visita;

**V.** Los inspectores harán constar en un acta los hechos o situaciones observadas, y al concluir la visita cerrarán esta, haciendo constar los resultados en forma circunstanciada;

**VI.** Será suficiente para la validez del acta, que el visitado la persona con quien se entienda la diligencia, los testigos o cualquiera de los inspectores que la firmen. Si los visitados o los testigos se negaren a firmar, lo harán constar los inspectores sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar, en todo caso un ejemplar del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia, y.

**VII.** Con las mismas formalidades 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 a dicha acta inicial.

### **CAPÍTULO TERCERO**

Del Procedimiento para la Clausura , Desocupación, Desalojo o Demolición

Artículo 149.

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

#### Artículo 150.

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

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

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

#### Artículo 151.

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

#### Artículo 152.

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

- I. Nombre de la persona y/o negociación que va hacer clausurada, desocupada, desalojada o demolida, y el lugar donde esta deba llevarse a cabo. Cuando se desconozca el nombre de la persona infractora y/o negociación que va a ser clausurada, desocupada, desalojada o demolida, se señalarán datos suficientes para su identificación;
- II. Nombre de la persona o personas que deban desahogar la diligencia las cuales podrán ser sustituidas, aumentadas o reducidas en su numero por la autoridad que expidió la orden de clausura, desocupación, desalojo o demolición; e
- III. Infracción o infracciones que motivaron la clausura, desocupación, desalojo o demolición, así como el fundamento legal de las mismas.



Artículo 153.

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

Artículo 154.

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

Artículo 155.

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

Artículo 156.

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

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

Artículo 157.

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

Artículo 158.

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

Artículo 159.

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

Artículo 160.

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

Artículo 161.

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

Artículo 162.

El plazo para el ofrecimiento de pruebas establecido en el artículo 153 de este Reglamento, podrá ampliarse a petición de la parte interesada previa justificación de la imposibilidad para rendirles dentro del término ordinario, por la Dirección.

Artículo 163.

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

Artículo 164.

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

## **TRANSITORIOS**

Artículo Primero.

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

Artículo Segundo.

La Dirección deberá en un plazo de 6 meses a partir de la vigencia de este Reglamento, elaborar las normas y criterio de diseño urbano y recopilar las normas y especificaciones de los organismos operadores de los servicios de infraestructura, a efecto de integrarlos en un documento único.

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

Dado en la residencia del honorable Ayuntamiento del Municipio de Apaseo el Grande; Estado de Guanajuato, a los dieciocho días del mes de noviembre de 1998.

C. Dr. Miguel Macías Olvera  
Presidente Municipal

C. Lic. Pedro García Chaires.  
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas )

**NOTA:**

En la Publicación Oficial se repite la fracción VII en artículo 2.