



EL CIUDADANO T.S.U. LUIS GERARDO SÁNCHEZ SÁNCHEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:

QUE EL AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II PÁRRAFO SEGUNDO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 16, 76 FRACCIÓN I INCISO B), 236 Y 239 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO 44/2019, DE FECHA 16 DIECISÉIS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE, HA TENIDO A BIEN APROBAR EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ, GUANAJUATO, CON BASE EN LA SIGUIENTE:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Relativo a lo que disponen los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 117 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato se establece la facultad reglamentaria de los Municipios refiriendo que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, es indispensable regularizar la actividad que implica el Desarrollo Urbano correspondiente a los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se integrarán al Municipio, siendo ello una función y atribución de la administración pública. Por ello, es menester contar con un instrumento jurídico que disponga, regule, determine, imponga, sancione u otorgue derechos y obligaciones respecto de la división, lotificación, relotificación, acciones, proyectos y obras que conlleva e implica el fraccionamiento de un predio y el desarrollo en condominio, con la finalidad de agilizar los trámites para la obtención de licencias y contribuir al logro del bienestar común de la sociedad como parte integradora de un fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto se ha tenido a bien emitir el siguiente:

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO  
PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ, GUANAJUATO.**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES  
Capítulo I  
Disposiciones Preliminares**

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, tienen por objeto, la exacta aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato en materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, así como el establecimiento de las normas, técnicas de diseño y de urbanización a las que debería sujetarse, mejorando la calidad de vida de la población urbana y rural a través de:

La planeación y funcionamiento ordenado y regular los servicios urbanos y de acceso a los satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Municipio ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana.

Además de evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación en coordinación con la dependencia competente; optimizando el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo.

Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas existentes.

Establecerá los procedimientos para la fundación, consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población;

Regulará el procedimiento para la autorización de divisiones de inmuebles, con la finalidad de controlar y vigilar los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y

Establecerá acciones para la inspección y vigilancia de las infracciones y la imposición de acciones y medidas de seguridad en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

## Capítulo II

### Glosario

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

- I. **Administrador General y/o Comité de Administración, Asociación de Condóminos:** Persona física o moral designada mediante asamblea de Condóminos, encargada de la Administración de los fraccionamientos y desarrollos en condominio así como de la representación de los intereses de los fraccionadores y Condóminos ante las autoridades correspondientes. Se procurará que el Administrador sea una persona con conocimiento y experiencia. Cuando sean varios administradores se denominará Comité de Administración.
- II. **Alineamiento:** Delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción;
- III. **Andador:** Vialidad con una sección mínima de 5 metros, destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos y áreas privadas tratándose de condominios;
- IV. **Aprobación de Traza:** Autorización que se otorga al proyecto de diseño urbano de una división, fraccionamiento y desarrollos en condominio, sujetos al aprovechamiento permitido, de conformidad con los programas aplicables;
- V. **Área de Donación:** Superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;
- VI. **Área de Servicio:** Porción de terreno con frente a la vía pública o vías internas de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que permiten el paso o la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como energía eléctrica y alumbrado; dichas superficies no corresponden a áreas de donación;
- VII. **Área de uso común:** Superficie ubicada dentro de un Fraccionamiento y desarrollo en condominio, que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos, destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o aquéllas de carácter asistencial;
- VIII. **Área Peatonal.** Área destinada exclusivamente a la circulación de personas.
- IX. **Área Verde:** Superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o de uso común en un desarrollo en condominio, destinada a su reforestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;

- X. **Arroyo Vehicular:** Espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- XI. **Asamblea General:** Órgano de administración del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Su resolución será de carácter obligatorio;
- XII. **Callejón:** Vialidad destinada para el tránsito vehicular y peatonal, previendo un solo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vialidades; debe tener mínimo 8 metros de alineamiento a alineamiento;
- XIII. **Cartografía:** Mapas y planos que contienen las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes inmuebles;
- XIV. **Centro de Población:** Zona del territorio geográficamente delimitada en los programas municipales, constituida por las áreas urbanizadas, las que se establezcan para su crecimiento y las que se consideren no urbanizables por causas de conservación ecológica o forestal, prevención de riesgos, contingencias o desastres, recarga de mantos acuíferos y mantenimiento de actividades productivas, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para su fundación;
- XV. **CFE:** Comisión Federal de Electricidad;
- XVI. **Código Territorial:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XVII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo:** Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción;
- XVIII. **Comisión de Desarrollo Urbano:** Comisión de Desarrollo Urbano, Regularización de Predios y Protección al Medio Ambiente, misma que tiene a su cargo el estudio, dictamen y propuestas de solución de los asuntos en materia de desarrollo urbano del Municipio;
- XIX. **Comité de Vigilancia:** Es el órgano de vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuya función es la de vigilar, revisar, supervisar, evaluar y dictaminar, el desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos aprobados por la Asamblea;
- XX. **Condominio:** conjunto de edificios, departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, construidos de forma, vertical, horizontal, mixta, con salida propia a un elemento común o a la vía pública;
- XXI. **Condómino:** Es aquella persona física o moral que ostente los derechos de propiedad de uno o más lotes del condominio.
- XXII. **Condominio horizontal:** Se constituye con inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación que se establezca en el mismo.
- XXIII. **Condominio vertical:** Se establece, que en caso de existir, es un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidad de propiedad privativa y derecho de copropiedad. Tendrá su propia Escritura de Condominio y Reglamento y estará sujeto al Régimen, por los derechos y obligaciones que le corresponden al terreno.
- XXIV. **Condominio mixto:** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

- XXV. **Conjunto condominal:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de los condominios conserve para sí, área de uso exclusivo y a su vez existan áreas y bienes de uso común, para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia.
- XXVI. **Constituyente del condominio o desarrollador original o promotor:** Es el propietario del terreno en que se lleva a cabo el Desarrollo y es él quien constituye el presente Régimen de Condominio y constituirá otros Regímenes de Condominio, en distintos terrenos mediante su declaración unilateral de voluntad, quien podrá hasta que concluyan las ventas del desarrollo, ocupar dentro del desarrollo una oficina para Administración que se ubique en las áreas comunes del conjunto y mostrar, promocionar y vender el Conjunto sin que nadie se lo impida.
- XXVII. **Constancia de Factibilidad:** Documento informativo expedido por la Dirección, a petición del solicitante, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el PMDUOET;
- XXVIII. **Construcción:** Obra, edificación, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de éste sin deterioro de la misma;
- XXIX. **Coordenadas UTM:** Sistema de coordenadas geográficas con magnitudes que se expresan en metros y cuyos valores de X, Y mismas que indican latitud y longitud, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio;
- XXX. **Desarrollador:** Persona física o moral, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXXI. **Desarrollo en Condominio:** Proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;
- XXXII. **Desarrollo Urbano:** Proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXXIII. **Deslinde:** Identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;
- XXXIV. **Destino:** Fin público a que se prevea dedicar determinada zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con los programas municipales;
- XXXV. **Dirección:** Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- XXXVI. **Dirección General de Infraestructura Municipal y Obra:** Dirección General de Infraestructura Municipal y Obras de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- XXXVII. **Dirección de Medio Ambiente:** Dirección de Protección al Ambiente de San Luis de la Paz, Guanajuato;

- XXXVIII. **Dirección de Servicios Municipales:** Dirección de Servicios Municipales de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- XXXIX. **División:** Partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos;
- XL. **Equipamiento Urbano:** Cualquier inmueble, construcción y mobiliario, afecto a un servicio público o destinado a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquéllas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales;
- XLI. **Evaluación de Compatibilidad:** Procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;
- XLII. **Fraccionamiento:** Partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- XLIII. **Fraccionamiento Agropecuario:** Aquellos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen en PMDUOET, como áreas destinadas a este uso;
- XLIV. **Fraccionamientos Campestre:** Aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar y que se ubiquen en las áreas indicadas en el PMDUOET, como áreas destinadas a este uso;
- XLV. **Fraccionamiento Comercial:** Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito y expendio de mercancías, ubicados en el PMDUOET como áreas destinadas a este uso;
- XLVI. **Fraccionamiento Habitacional:** Aquellos que se destinan a uso habitacional y que se ubiquen en las áreas destinadas en el PMDUOET, a este uso;
- XLVII. **Fraccionamiento Industrial:** Aquellos cuyos lotes que se destinarán al establecimiento de fábricas o plantas industriales y que deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a ese uso, de conformidad con lo establecido por el PMDUOET;
- XLVIII. **Fraccionamiento de urbanización progresiva:** fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.
- XLIX. **Fraccionamiento irregular de urbanización progresiva:** Aquellos fraccionamientos habitacionales populares o de interés social que se hayan establecido en bienes inmuebles de propiedad privada o ejidal, sin haber

cumplido con la normatividad y los procedimientos municipales o estatales en su caso, previstos en el Código Territorial por los cuales no están debidamente incorporados en el padrón del catastro municipal e inscritos en el Registro Público de la Propiedad; podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico, condicionado a su regularización en un periodo no mayor de 2 años del asentamiento humano.

- L. **Fraccionamientos de uso mixto.** Aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas y reglamentos municipales, y no pongan en riesgo a la población;
- LI. **Fraccionamiento Turístico, Recreativo-Deportivo:** Aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados en el PMDUOET como áreas destinadas a este uso;
- LII. **Gálibo:** Espacio libre para tránsito vehicular que se proyecta desde el nivel del piso, hasta la parte baja de la estructura sobre la vialidad, dispositivo o señal que sirve para determinar la dimensión de la estructura.
- LIII. **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- LIV. **JAPASP:** Junta de Agua Potable y Alcantarillado de San Luis de la Paz;
- LV. **La Ley:** Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- LVI. **Lote:** Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles;
- LVII. **Manzana:** Área formada por uno o varios lotes colindantes, delimitada por vialidades urbanas;
- LVIII. **Mobiliario Urbano:** Cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana;
- LIX. **Motivo de Acceso:** Construcción de arcos o edificaciones que identifican el acceso a un fraccionamiento o desarrollo en condominio en lo particular;
- LX. **Obra de Urbanización:** Cualquier construcción que se efectúe para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales; la conducción de energía eléctrica; las redes y sistemas de alumbrado público y alcantarillado, sanitario o pluvial, así como la colocación de pavimentos, banquetas y guarniciones en las vialidades urbanas;
- LXI. **Obra de Cabecera:** Instalación de ductos o de infraestructura complementaria, que garantizan la dotación de servicios básicos, mediante la conducción, almacenamiento o tratamiento de agua potable o de alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como la instalación de líneas para la conducción de energía eléctrica a un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- LXII. **Organismo Operador:** Dependencia o entidad pública o privada, responsable de la prestación del servicio público de suministro de agua potable, drenaje,

alcantarillado, tratamiento, saneamiento y disposición de aguas residuales, así como de la operación de las redes y sistemas de alcantarillado, sanitario o pluvial;

- LXIII. **Perito de Obra:** Persona física cuya actividad profesional está relacionada con la construcción y responsabilidad de Proyectos Arquitectónicos o de obras civiles en el Municipio;
- LXIV. **Perito Urbano:** Persona física, responsable del Diseño Urbano y de coordinar a los especialistas que participan en el Desarrollo de Proyectos Urbanos;
- LXV. **Permiso de División:** Aquél que otorga la Dirección para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos;
- LXVI. **Permiso de Edificación:** Aquél que otorga la Dirección donde se señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un desarrollo en condominio;
- LXVII. **Permiso de Urbanización:** Aquél que otorga la Dirección donde se señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;
- LXVIII. **Permiso de Uso de Suelo:** Aquél que otorga la Dirección en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;
- LXIX. **Permiso de Venta:** Aquél que otorga la Dirección para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- LXX. **Plano:** Representación gráfica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble;
- LXXI. **PMDUOET:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- LXXII. **Proyecto de Diseño Urbano:** La propuesta de distribución y estructura urbana de una división, fraccionamiento, desarrollo en condominio realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial y el presente ordenamiento;
- LXXIII. **Nomenclatura Oficial:** Nombre propio de cualquier tipo de vialidad, colonia, fraccionamiento o área urbana o rural, otorgado por el Municipio para su identificación;
- LXXIV. **Números Oficiales:** Numero otorgado por el Municipio para la identificación de inmuebles de cualquier tipo, ligado siempre a la nomenclatura oficial.
- LXXV. **Reglamento de Construcción:** Reglamento de Construcción para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- LXXVI. **Reglamento de Imagen Urbana:** Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- LXXVII. **Señalización Vial:** Tableros fijados en postes, marcos y otras estructuras, con leyendas o símbolos estáticos, así como las marcas pintadas o colocadas en el

pavimento, guarniciones o estructuras ubicadas dentro de la vialidad urbana o adyacentes a la misma, que tienen por objeto regular el tránsito de peatones y vehículos, proporcionar información a los usuarios y controlar la utilización de la vialidad urbana;

- LXXVIII. **Tesorero Municipal:** Titular de la Tesorería Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- LXXIX. **Titular de Lote:** Persona física o jurídica que acredite la posesión a título de dueño de un lote en un fraccionamiento o predio objeto de regularización en los términos del presente Reglamento;
- LXXX. **Traza:** Estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de éstos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o lotes;
- LXXXI. **UMA:** Unidad de Medida y Actualización. Referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones, infracciones, multas y supuestos previstos en este Reglamento y en las demás leyes y disposiciones aplicables;
- LXXXII. **Unidad De Planeación:** Unidad Municipal de Planeación de San Luis de la Paz, Guanajuato;
- LXXXIII. **Unidad de Propiedad Exclusiva:** Departamento, vivienda, casa, local o nave industrial y los elementos anexos que le correspondan, sobre el cual el condominio tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo;
- LXXXIV. **Urbanización:** Instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de arroyos vehiculares;
- LXXXV. **Uso:** Fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con los programas municipales;
- LXXXVI. **Vialidad Urbana:** Todo bien inmueble de uso común o fracción del mismo ubicado en el centro de población, que por disposición de la ley o de la autoridad competente se encuentra destinado al tránsito de peatones y vehículos;
- LXXXVII. **Vía Pública:** Todo espacio de uso común que por disposición de la normativa o autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito, tales como andadores, calles, avenidas, boulevares, caminos vecinales, carreteras, puentes, pasos a desnivel; así como todo inmueble que se destina para ese fin; y
- LXXXVIII. **Vicios Ocultos:** Desperfecto que aparece en las obras de urbanización después de la entrega recepción, derivado de la mala ejecución de la obra y/o instalación, así como de la calidad de los materiales.

**Artículo 3.** Para el otorgamiento de las autorizaciones que establece este Reglamento, se deberán tomar en cuenta:

- I. Usos, destinos, reservas y provisiones de las áreas e inmuebles previstos en la legislación y en el PMDUOET;
- II. Rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- IV. Autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;
- V. Organización y control de la infraestructura vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI. Congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII. Adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección del patrimonio natural, cultural o imagen urbana;
- VIII. Especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código Territorial, PMDUOET y el presente Reglamento; y
- IX. Especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

### **Capítulo III**

#### **Autoridades y sus Responsabilidades**

**Artículo 4.** Son autoridades competentes en la aplicación del presente ordenamiento:

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

**Artículo 5.** Son autoridades auxiliares en la aplicación del presente ordenamiento:

- I. La Dirección de Infraestructura y Obra;
- II. La Unidad Municipal de Planeación;
- III. La JAPASP; y
- IV. La Dirección de Medio Ambiente.
- V.

**Artículo 6.** Son atribuciones del Ayuntamiento las siguientes:

- I. Acordar el destino de las áreas de donación, cuando así corresponda, en los términos del artículo 417 del Código Territorial;
- II. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del presente Reglamento;
- III. Aprobar trazas;
- IV. Autorización de la individualización de lotes mediante permisos de división;
- V. Aprobar y recibir las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, siempre que se haya cumplido con los requisitos previstos en el Código Territorial y el presente ordenamiento;

- VI. Determinar los usos y destinos del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y modalidades correspondientes;
- VII. Celebrar con propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda, toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de acciones en materia de vivienda;
- VIII. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IX. Las demás que establezca el Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 7.** Son atribuciones del Presidente Municipal las siguientes:

- I. Coordinar a las dependencias y entidades municipales para el ejercicio articulado de sus respectivas facultades y atribuciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- II. Calificar e imponer las sanciones y las medidas de seguridad previstas en el Reglamento, y ordenar las medidas y acciones correctivas correspondientes;
- III. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Reglamento; y
- IV. Las demás que establezca el Código Territorial, la Ley, el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

La facultad a que se refiere la fracción II de este artículo, podrá ser delegada por el Presidente Municipal en los términos que establezca la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 8.** Son atribuciones del Tesorero Municipal las siguientes:

- I. Recaudar las contribuciones que se causen conforme a la Ley y este Reglamento por la prestación del servicio en materia de Desarrollo Urbano a que se refiere el presente Reglamento; y
- II. Las demás que establezca el Código Territorial, la Ley, el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 9.** Son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano las siguientes:

- I. Otorgar, negar o revocar, el permiso de venta, previo acuerdo del Ayuntamiento, de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos del Código Territorial, el presente Reglamento y demás normativas aplicables;
- II. Emitir permiso de división;
- III. Emitir dictamen de congruencia;
- IV. Supervisar que la ejecución de las obras de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público en los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se realicen conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Código Territorial y el presente Reglamento, y en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;

- V. Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;
- VI. Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o partes resultantes de una división, fraccionamiento o desarrollo en condominio, se realice de conformidad con los permisos correspondientes;
- VII. Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;
- VIII. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando las obras de urbanización relativas a la prestación de servicios públicos no hayan sido entregadas al Municipio, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;
- IX. Vigilar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código territorial, el PMDUOET y el presente Reglamento;
- X. Supervisar conjuntamente con la Dirección de Infraestructura y Obra, JAPASP y la CFE, la ejecución de las obras de urbanización que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas señaladas en la autorización correspondiente; para lo cual la Dirección llevará un registro mensual de evaluación del avance de obra;
- XI. Verificar que las áreas de donación se entreguen en la forma y términos establecidos en el Código Territorial y el presente Reglamento;
- XII. Proponer el destino de las áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, al Ayuntamiento en los términos del Código Territorial y el presente ordenamiento;
- XIII. Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo a los peritos, de conformidad con lo establecido en el numeral 388 del Código Territorial;
- XIV. Dictaminar sobre la ejecución de las actividades realizadas por los peritos urbanos, respecto a las cuales haya sido extendida su responsiva;
- XV. Establecer las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares, alumbrado público y demás servicios dentro de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; así como supervisar que su ejecución se realice conforme a las especificaciones técnicas autorizadas, verificando el avance y la calidad de las mismas;
- XVI. Establecer las especificaciones técnicas de las obras de equipamiento de las áreas verdes que proponga el desarrollador;
- XVII. Requerir al desarrollador los estudios y la realización de las acciones resultantes de los mismos, para erradicar los factores de riesgo que en su caso se hubiesen presentado en la ejecución de las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio;

- XVIII. Poner en conocimiento de las diferentes dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, las situaciones que puedan constituir infracciones a disposiciones legales cuya aplicación les competa;
- XIX. Llevar a cabo el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en coordinación con la Dirección de Infraestructura y Obra, JAPASP, CFE, y la Dirección de Servicios Municipales en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento;
- XX. Ejecutar las acciones necesarias para la recepción material de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;
- XXI. Identificar las áreas de servicio que requiera un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXII. Mantener coordinación con JAPASP, CFE y demás dependencias y entidades gubernamentales para la aplicación conjunta de las disposiciones del Código Territorial y el presente Reglamento;
- XXIII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación de este Reglamento;
- XXIV. Ejercer las atribuciones que le delegue el Presidente Municipal, en términos del Código Territorial y la Ley;
- XXV. Informarle al Ayuntamiento, a través del Secretario de Ayuntamiento, dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes a que haya otorgado cualquier permiso, autorización o constancia, acerca de los trámites que con respecto a los mismos son llevados a cabo en dicha Dirección, para lo cual deberá anexarse el expediente correspondiente;
- XXVI. Rendir oportunamente los informes que le requieran el Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Comisión de Desarrollo Urbano;
- XXVII. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las Disposiciones del Código Territorial y el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables; y
- XXVIII. Las demás que establezca el Código territorial, la Ley, el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 10.** Son atribuciones de la Dirección General de Infraestructura Municipal y Obras (DGIMO) las siguientes:

- I. Establecer las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Determinar el costo de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares, y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento;
- III. Autorizar el proyecto de rasantes de vialidades para los fraccionamientos y los desarrollos en condominio. Tratándose de escurrimientos pluviales deberá recabar el visto bueno de la JAPASP; y
- IV. Las demás que establezca el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 11.** Son atribuciones de la Unidad de Planeación las siguientes:

- I. Realizar las acciones encausadas a la verificación documental, así como ordenar y practicar revisiones relativas al cumplimiento de las disposiciones administrativas y jurídicas en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- II. Rendir oportunamente los informes que le requiera el Ayuntamiento o el Presidente Municipal;
- III. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito que sea de su competencia, las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y Las que establezca el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

**Artículo 12.** Son atribuciones de JAPASP las siguientes:

- I. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial en las vías públicas de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento;
- II. Otorgar o negar factibilidades de servicios de su competencia, buscando con ello la consolidación y crecimiento urbano ordenado;
- III. Coadyuvar la realización de inspecciones a fin de verificar que se cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento para la construcción e introducción de los servicios de su competencia y, en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes; y
- IV. Las demás que establezca el presente Reglamento y disposiciones aplicables.

**Artículo 13.** Son atribuciones de la Dirección de Medio Ambiente las siguientes:

- I. Coadyuvar en la realización de inspecciones a fin de verificar que se cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento en el tema de medio ambiente y, en su caso, informar a la Dirección de Desarrollo Urbano para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes cuando se trate de obras o lotificaciones irregulares; y
- II. Las demás que establezca el presente Reglamento y disposiciones aplicables.

**Artículo 14.** La Dirección de Desarrollo Urbano se auxiliara con las otras áreas Municipales como es la Dirección General de Infraestructura Municipal y Obras, Departamento de Impuesto Predial (Catastro), Organismo Operador de la Junta Municipal de Alcantarillado y Agua Potable (JAPASP), Protección al Ambiente, Protección Civil, y Tránsito Vialidad y Autotransporte en el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, relotificaciones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

**TÍTULO SEGUNDO**  
**DIVISIONES**  
**Capítulo Unico**  
**Autorización de Divisiones y Fusiones**

**Artículo 15.** Para la autorización de divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Las superficies resultantes no sean menores al lote tipo del desarrollo factible de ser autorizado en la zona de su ubicación, de acuerdo a los lineamientos que establece este Reglamento, el Código Territorial y el PMDUOET;
- II. El destino de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por la certificación de usos y destinos, así como por el PMDUOET;
- III. Quedan excluidas del régimen del presente Reglamento las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

**Artículo 16.** Los reglamentos municipales correspondientes, deberán señalar la extensión mínima de los lotes atendiendo a las características y requerimientos de la zona en que los mismos se ubiquen, en ningún caso se permitirán lotes que tengan un frente menor a 6.00 seis metros y una superficie inferior a 105.00m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados.

**Artículo 17.** El trámite para otorgar un permiso de división se sujetará a lo siguiente:

- I. El propietario deberá presentar el formato de solicitud correspondiente, debidamente llenado;
- II. La Dirección realizará la revisión técnica y legal de la solicitud;
- III. La Dirección autorizará la división cuando se cumpla con los siguientes requisitos:
  - a. Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
  - b. Cuando se trate de persona moral, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
  - c. Certificado de libertad de gravamen con una fecha de expedición no mayor a 3 meses;
  - d. Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera;
  - e. Tratándose de predios Urbanos, constancia de suficiencia de servicios de agua potable y alcantarillado, y de energía eléctrica, expedida por los organismos correspondientes; en el caso de no contar con suficiencia de servicios solicitar la carta de factibilidad en el organismo operador.

- f. Plano de levantamiento topográfico que incluya las calles colindantes reconocidas, la infraestructura existente y la propuesta de división o divisiones previas autorizadas, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división.

**Artículo 18.** En las divisiones, no se exigirán áreas de donación para equipamiento urbano.

**Artículo 19.** Para el otorgamiento de la autorización de fusiones de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que para las divisiones señaladas en el presente Reglamento.

**Artículo 20.** Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la división, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

**Artículo 21.** Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previa autorización del INAH, o en su caso el INBA.

**Artículo 22.** La autorización para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica la autorización para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**TÍTULO TERCERO**  
**FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**  
**Capítulo I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 23.** Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección, JAPASP y la CFE, considerando principalmente:

- I. Sistemas de sustentabilidad y criterios de diseño ecológico;
- II. Diseño Urbano;
- III. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario y/o pluvial;
- IV. Pavimentación;
- V. Electrificación y alumbrado público;
- VI. Vialidades y su señalización vial; y
- VII. Nomenclatura.

**Artículo 24.** Los desarrolladores deberán atender a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento y al Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio, para proyectar:

- I. Distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su agrupamiento en manzanas o edificios;
- II. Localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y espacios abiertos destinados para recreación;
- III. Trazo de calles, avenidas y andadores, cruceos y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio; y
- IV. La señalización y mobiliario urbano.

**Artículo 25.** Las áreas de donación que sean entregadas en propiedad al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del propio desarrollo y de la zona en que se ubique. Las áreas de donación destinadas a equipamiento que entregue el desarrollador al Municipio deberán estar urbanizadas.

**Artículo 26.** Cuando se trate de área de donación asignada como área verde, ésta deberá estar forestada y contar con un sistema de riego en los términos que se definan en la autorización de impacto ambiental correspondiente.

**Artículo 27.** Cuando el fraccionamiento se desarrolle en una superficie de hasta una hectárea, el área de donación será en una sola porción.

**Artículo 28.** Cuando la superficie en la que se lleve a cabo el fraccionamiento sea mayor a una hectárea, la dirección determinará las porciones en que se entregarán como áreas de donación de acuerdo al plan maestro autorizado por la Dirección.

**Artículo 29.** Las áreas verdes de camellones y banquetas no serán consideradas como parte proporcional de superficie de donación.

**Artículo 30.** La Dirección podrá autorizar que las áreas de equipamiento urbano se ubiquen fuera del fraccionamiento, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, mismo que sea validado y autorizado por el Ayuntamiento, siempre y cuando en la zona en que éste se localice, se encuentre satisfecho ese requerimiento. En este caso, la superficie a recibir por parte del Municipio deberá ser equivalente al valor comercial incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto, debería entregarle el desarrollador.

**Artículo 31.** La Dirección determinará la ubicación y el polígono de las áreas de dotación de equipamiento urbano en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio conforme a los porcentajes establecidos en el Código Territorial y el presente Reglamento y considerando el estudio presentado por el desarrollador, el cual deberá contener los siguientes puntos:

- I. Radio de estudio de 1,000 metros, en el contorno del predio a desarrollar, para lo cual deberá tomarse en cuenta de los desarrollos habitacionales contiguos, el tipo de fraccionamiento y los elementos geográficos y topográficos existentes;
- II. Equipamiento existente, el número de áreas de donación que tienen los desarrollos con sus usos, revisión de áreas verdes, de equipamiento básico y del equipamiento zonal; y
- III. Planeación del equipamiento dentro del desarrollo, como el tipo de desarrollo, densidad de población, características del desarrollo, tipo de vivienda, dosificación y distribución de las áreas de donación y requerimiento de equipamiento.

**Artículo 32.** El Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, determinará el destino de las áreas de dotación de equipamiento urbano; para tales efectos la Dirección deberá emitir previamente el dictamen de dotación de equipamiento urbano de conformidad con el PMDUOET y el estudio descrito en el artículo anterior.

**Artículo 33.** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, incluyendo los de urbanización progresiva, deben contar con las siguientes obras e instalaciones:

- I. Vialidades;
- II. Red de agua potable;
- III. Red de drenaje y alcantarillado;
- IV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- V. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;
- VI. Pavimentación;
- VII. Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas;
- VIII. Banquetas;
- IX. Rampas para discapacitados; se eximen de esta obligación, en el caso de pendientes mayores a 8% ocho por ciento;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles de acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana;
- XI. Áreas verdes forestadas y equipadas;
- XII. Señalización vial, preventivas, restrictivas y demás aplicables que autorice la Dirección de Transito después de analizar el estudio de impacto vial;
- XIII. Cajones de estacionamiento para visitantes: 1 por cada 25 veinticinco viviendas;
- XIV. Cajones de estacionamiento para minusválidos: 1 por cada 50 cincuenta viviendas;
- XV. Ubicación y entrega de contenedores para basura, de acuerdo a los estudios de requerimientos establecidos por la Dirección de Servicios Municipales;
- XVI. Áreas de ascenso y descenso del transporte público; y
- XVII. En caso de ser necesario, carriles de aceleración y desaceleración.

**Artículo 34.** Las vialidades que integran el sistema vial de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deben tener las siguientes características:

- I. La traza se establecerá en función de los lineamientos considerados en el PMDUOET;
- II. La sección transversal se determinará de conformidad con el presente Reglamento;
- III. Su destino primordial es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad; y sistemas de transporte público, ciclovías y andadores peatonales;
- IV. Las demás características que determinen las autoridades municipales competentes, en los términos del Código Territorial, PMDUOET y del presente Reglamento;
- V. El sistema vial estará integrado por las siguientes clasificaciones:
  - a. Vialidad Regional: Su trayecto de norte a sur, se conforma por la carretera Santiago de Querétaro a San Luis Potosí, la carretera federal 110 Dolores Hidalgo a San Luis de la Paz, la carretera a San José Iturbide, a El Varal (La Merced), a Doctor Mora, Carretera Estatal de la Cabecera Municipal a Pozos, todas conformadas por una sección de alineamiento a alineamiento de 40m cuarenta metros;
  - b. Vialidad Regional Mixta: Su trayecto de poniente a oriente y de norte a sur, conformada por una sección de 40m cuarenta metros, contiene en su sección, áreas peatonales y ciclovía;
  - c. Vialidad Primaria: Su función primordial es desfogar y alimentar a las vialidades secundarias y dar flujo de entrada y salida vial en el Municipio, se conforma por una sección de 11m once a 40m cuarenta metros;
  - d. Vialidad Primaria Mixta: Se conforma por una sección de 11m once a 60m sesenta metros, cuenta con un área peatonal y ciclovía;
  - e. Vialidad Secundaria: Su principal función es alimentar a las vialidades primarias y dar dinamismo y fluidez al interior de la mancha urbana, su sección es de 11m once a 30m treinta metros;
  - f. Vialidad Secundaria Mixta: Tienen la función de dar flujo a la zona céntrica de la mancha urbana, su sección va de 11m once a 30m treinta metros y cuenta con área peatonal y ciclovía;
  - g. Colectora: Su función es dar salida a las calles ubicadas en el Municipio, su sección es 15m quince metros hasta no más de 20 veinte metros.
  - h. Colectora Mixta: Su sección es de 11m once a 30m treinta metros, contiene área peatonal y ciclovía;
  - i. Calle: Su finalidad es dar acceso a lotes colindantes, su sección es igual o mayor a once metros, pero inferior a quince metros;
  - j. Callejón de servicios: Vialidad destinada para el tránsito vehicular y peatonal, previendo un solo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vialidades; debe tener mínimo 8 metros de alineamiento a alineamiento;

- k. Camino rural: Su aplicación estará sujeta a la particularidad de la vialidad de que se trate, por lo que se deberá remitir a las secciones viales establecidas en el PMDUOET.

**Artículo 35.** En la proyección de nuevos fraccionamientos, se deberá considerar lo siguiente:

- I. Calles: Su finalidad es permitir el acceso vial a los lotes individuales dando continuidad al interior de una colonia y conectando al sistema vial, con las siguientes características:
  - a. En los fraccionamientos habitacionales residenciales A, B o C, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 6 metros y su sección transversal de paramento a paramento tendrá un mínimo de 11m once metros;
  - b. En los fraccionamientos habitacionales de densidad mínima (H1) y baja (H2) tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 6m seis metros y su sección transversal de paramento a paramento tendrá un mínimo de 11 metros;
  - c. En los fraccionamientos habitacionales de densidad mínima (H1) y baja (H2) tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 6m seis metros y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 11m once metros;
  - d. En los fraccionamientos comerciales y de servicios, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14m catorce metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19m diecinueve metros;
  - e. En los fraccionamientos industriales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14m catorce metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19m diecinueve metros;
  - f. Sólo se permitirán en un sólo sentido de circulación; previo análisis y estudio de impacto vial, y
  - g. Cuando dividan dos o más tipos de desarrollos deberán contemplar la sección mayor dependiendo del desarrollo que se trate.
- II. Calles cerradas: La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un solo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otra calle, con las siguientes características:
  - a. Tendrán un arroyo vehicular de un mínimo de 9m nueve metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13m trece metros;
  - b. En los fraccionamientos industriales tendrán una longitud máxima de 120m ciento veinte metros y un retorno de 32m treinta y dos metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;
  - c. En los demás tipos de fraccionamientos tendrán una longitud máxima de 120m ciento veinte metros lineales y un retorno de forma circular con

- un diámetro de 21m veintiún metros como mínimo de guarnición a guarnición;
- d. Sólo se permitirán en aquellos casos en que la Dirección determine su conveniencia, atendiendo tanto a la propuesta del diseño urbano del desarrollo, como a la movilidad vial de la zona.

**Artículo 36.** Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados deberán tener como mínimo una sección de 2m dos metros y deberán incluir un área ajardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas como mínimo y un 50% cincuenta por ciento como máximo, una guarnición de 0.20m cero punto veinte metros tipo “pecho de paloma” para acceso vehicular, así como un área de circulación peatonal con la superficie restante.

Sin perjuicio de lo que se establece en el párrafo anterior, la Dirección podrá valorar, por si o bien a petición del desarrollador, otros tipos de diseños de banquetas, sin que la sección de la banqueta pueda ser de menores dimensiones a lo establecido en dicho párrafo.

**Artículo 37.** Los desarrolladores deberán prever en su diseño urbano, un sistema de rampas para que en su ejecución, las personas con capacidades diferentes cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; la longitud y ancho mínimos será de un metro, debiendo contar con superficies antiderrapantes, y la señalización adecuada para su protección.

**Artículo 38.** Además las rampas deberán de tener las siguientes especificaciones:

- I. Todas las rampas se dotarán de pasamanos a ambos lados;
- II. Serán continuas en todo el desarrollo;
- III. El pavimento será antideslizante;
- IV. Los pasamanos de las rampas serán dobles, situados a dos alturas; el superior estará situado a una altura de 90cm noventa a 105cm ciento cinco centímetros; el inferior, destinado a su uso por personas en silla de ruedas, niños y personas de baja estatura, será paralelo al anterior y situado a una altura de 65 (sesenta cinco) cm a 75 (setenta cinco) cm;
- V. La pendiente longitudinal máxima de referencia será del 8% ocho por ciento;
- VI. Los pasamanos de las rampas serán dobles, situados a dos alturas; el superior estará situado a una altura de 90cm noventa a 105cm ciento cinco centímetros.
- VII. Se considera rampa a partir de una pendiente longitudinal mayor al 4% cuatro por ciento y menor a 10% diez por ciento, con un desnivel mayor a 0.30m cero punto treinta metros;
- VIII. La pendiente máxima permisible será de acuerdo a lo siguiente:
  - a. 6 (Seis) m a 10 (Diez) m: 6% seis por ciento;
  - b. 3 (Tres) m a 6 (Seis) m: 8% ocho por ciento;
  - c. 0.01(cero punto cero uno) m a 3 (tres) m: 10% diez por ciento;
- IX. En rampas con longitudes mayores a 6.00 (Seis) m se considerarán descansos intermedios de 1.50 (Uno cincuenta) m de diámetro.

**Artículo 39.** Se permitirán motivos de acceso, siempre y cuando se cumpla las condicionantes siguientes:

- I. El desplante de los motivos de acceso no sea considerado como áreas de donación;
- II. Que la superficie que ocupe el desplante del motivo de acceso se escriture a favor del Municipio y que el cuidado, mantenimiento y conservación corran a cuenta del desarrollador, durante el desarrollo del fraccionamiento y garantizar su mantenimiento hasta la entrega recepción del conjunto habitacional al Municipio;
- III. Que las instalaciones permitan el libre tránsito vehicular y peatonal;
- IV. Respeten un radio de giro interior de 9m nueve metros como mínimo en el acceso y salida vehicular, o en su caso a lo que se derive del dictamen de impacto vial;
- V. Cuenten con un arroyo vehicular que incluya el sobre ancho de la vialidad producto del radio de giro; y
- VI. Se garantice un gálibo mínimo a los 5.50 cinco punto cincuenta centímetros.

Tratándose de desarrollos en condominio, los motivos de acceso deberán atender a las condicionantes antes señaladas, con excepción de lo establecido en la fracción II, así como las que, en su caso, le señale el dictamen de impacto vial; en este supuesto, las instalaciones se ubicarán a una distancia mínima de 5m cinco metros hacia el interior del predio con respecto al parámetro perpendicular de la vialidad pública.

**Artículo 40.** Se permitirán motivos de acceso, siempre y cuando se respete un radio de giro interior de 3m tres metros como mínimo en el acceso y salida vehicular, o en su caso a lo que se derive del dictamen de impacto vial.

**Artículo 41.** Las instalaciones para la prestación de los servicios en banquetas y arroyo vehicular se ubicarán de la siguiente manera:

- I. A partir del paramento y en una franja de 60cm sesenta centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90cm noventa centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, o las dimensiones de zanja que marque el proyecto autorizado por la JAPASP, se ubicará la red de distribución de agua potable;
- II. Contigua a la anterior, en una franja de 30cm treinta centímetros de ancho, medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, o las dimensiones de zanja que marque el proyecto autorizado por la CFE, se ubicará la red de distribución de energía eléctrica;
- III. Contigua a la anterior en una franja de 30cm treinta centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 60cm sesenta centímetros, medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueta, se ubicará la red de telecomunicación y/o fibra óptica regulada y autorizada por la instancia ejecutora, independientemente de la introducción de fibra óptica que se coloque en la etapa de urbanización de las vialidades, el desarrollador deberá de colocar en esta misma zanja dos tubos de PVC CED. 20 veinte de 2 pulgadas de diámetro para la introducción de infraestructura futura;

- IV. Colindante con el área ajardinada en dirección al paramento y en una franja de 30cm treinta centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 40cm cuarenta centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado de la banqueteta, se ubicará la red de alumbrado público;
- V. Por debajo de la guarnición en una franja de 50cm cincuenta centímetros de ancho máxima, y a una profundidad mínima de 80cm ochenta centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular, se ubicará la red de distribución de gas, para el relleno de la zanja deberá de emplearse mortero fluido con resistencia mínima de 25 kg/cm<sup>2</sup> hasta el nivel de desplante de la capa del arroyo vehicular;
- VI. La red de drenaje sanitario deberá instalarse:
  - a. En el centro del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90cm noventa centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular, tratándose de vialidades de un solo cuerpo previa autorización técnica de la JAPASP; y
  - b. En el centro del carril colindante con la banqueteta, en vialidades de dos o más cuerpos.
- VII. La red de drenaje pluvial deberá instalarse bajo la superficie de rodamiento del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90cm noventa centímetros medida comprendida entre el lomo de tubo y el nivel de piso terminado del arroyo vehicular.

En el caso de las fracciones de la I a la V podrán instalarse ductos unidos por registros y en todo caso deberá avalarse la propuesta de diseño por la Dirección, JAPASP y la CFE en el ámbito de sus competencias. Además deberán estar señalizadas conforme a las normas oficiales correspondientes. Asimismo, la ubicación de los sistemas de medición será el que señalen la Dirección, JAPASP y la CFE en el ámbito de sus respectivas competencias. En su caso, deberán colocarse en un murete de resguardo.

Las medidas señaladas en este artículo, son las mínimas requeridas y quedarán sujetas a lo que dictaminen las dependencias y autoridades auxiliares competentes.

**Artículo 42.** Las instalaciones en vía pública referidas a la telefonía, gas natural y demás servicios deben ser subterráneas y cumplir con las normas oficiales vigentes, siendo la Dirección la responsable de la autorización del diseño.

**Artículo 43.** Una vez formalizada la entrega-recepción las obras de urbanización relativas a las banquetas y arroyo vehicular no podrá ser autorizada la instalación subterránea de los servicios a que se refiere el párrafo anterior, salvo que el organismo ejecutor otorgue a favor del municipio una fianza que garantice la reparación de las obras que puedan sufrir algún daño.

Quedan excluidas de lo establecido en el párrafo anterior, las reparaciones que resulten necesarias de los servicios básicos ya existentes.

**Artículo 44.** En los fraccionamientos y desarrollos en condominio los transformadores de la red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público, podrán instalarse

en superficies que den frente a la vía pública. No deben invadir la banqueta o arroyo peatonal, y deberán escriturarse a favor de C.F.E.

El proyecto urbano reconocido en la aprobación de la traza debe asegurar la adecuada ubicación de la infraestructura requerida de acuerdo al diseño urbano del desarrollo propuesto. En este caso, las superficies que ocupen éstos transformadores serán consideradas áreas de servicio.

**Artículo 45.** La estructura vial para la movilidad no motorizada en las vialidades urbanas, se conformará de áreas de uso preferencial para peatones y ciclistas y estará integrado de la siguiente manera:

I. Andadores:

- a. No podrán ser tomados como áreas verdes; áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;
- b. No podrán transitar vehículos motorizados salvo los de emergencia. Su prioridad es peatonal;
- c. Tendrán una sección transversal mínima de 5m cinco metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área ajardinada; y
- d. Los andadores que cuenten con áreas ajardinadas tendrán 6.50m seis punto cincuenta metros mínimos de sección de paramento a paramento, respetándose una sección libre de 4.50m cuatro punto cincuenta metros a lo largo del andador y de 3.50m tres punto cincuenta metros tratándose de desarrollos en condominio. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación.

II. Las Ciclovías:

- a. Deberán formar una red para el desplazamiento seguro de los ciclistas;
- b. Tendrán una sección transversal mínima de 1.50m uno punto cincuenta metros por sentido de circulación;
- c. Deben ubicarse dentro de parques o espacios públicos reconocidos en el plan maestro de ciclovías;
- d. Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario y secundario podrán ubicarse colindantes a las banquetas y/o sobre camellones siempre que éste cuente con sección igual o mayor a 5 metros;
- e. Deberán contar con señalización vertical consistente en la instalación de señalamientos informativos y restrictivos para la circulación peatonal;
- f. Deberán contar con señalamientos horizontales con reflejante o separación física y rayas en el pavimento para delimitar el carril exclusivo;
- g. Deberán contar con tratamiento de interacciones, para lo que se requiere colocar áreas de resguardo en las intersecciones ya sea para permitir el arranque prioritario cuando es vuelta a la derecha o para permitir el giro a la izquierda. Marcas para el cruce de ciclista, colocar preferentemente bordes de protección en las esquinas o cruces de acceso;

- h. Deberán contar con faja separadora, en caso de colocarse junto a un cuerpo vial;
- i. Pistas para trotar de bajo impacto;
- j. Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros cuando sea de ida y vuelta, y de 0.75m cero punto setenta y cinco metros cuando sea a ambos lados de la ciclovía;
- k. Podrán ubicarse dentro de parques públicos alejándose de o restricciones como son ríos y arroyos;
- l. En el sistema vial primario solo se podrán alojar en el camellón siempre que éste cuente con una sección mínima de 6m seis metros;
- m. En el sistema vial secundario podrán alojarse colindantes con banquetas; y
- n. El acabado superficial de la pista deberá de ser de materiales que brinden un amortiguamiento suficiente para reducir el daño en las articulaciones debido al impacto.

III. Parques lineales:

- a. Queda prohibido, depositar desechos en las áreas jardinadas que formen parte del parque lineal;
- b. Queda estrictamente prohibida la práctica del comercio ambulante: Fijo, semifijo, móvil, así como la instalación de anuncios u otro tipo de negocios particulares;
- c. Es obligación del propietario, o Inquilinos de Inmuebles, en su caso cuyos frentes tienen aspectos para prados o árboles en los parques lineales el sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado; y
- d. Los árboles que en lo sucesivo se planten, deberán ser los adecuados, atendiendo a las especies nativas establecidas en la paleta vegetal, quedando prohibido plantar especies diversas a las que autoriza la Dirección de Medio Ambiente.

**Artículo 46.** El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los mecanismos para la instrumentación del PMDUOET.

**Artículo 47.** Asimismo, deberá considerar una longitud máxima de 120 metros lineales para las manzanas, excepto en los fraccionamientos habitacionales de densidad mínima (H1) industriales y agropecuarios, en los que podrán tener una longitud máxima de 380 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades ni la longitud de las manzanas cuando exista un elemento físico o natural que la impida.

**Artículo 48.** En el diseño de los fraccionamientos, y desarrollos en condominio, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos que contemple el proyecto.

**Artículo 49.** La postería del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en las áreas ajardinadas de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

**Artículo 50.** Los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI. Para los efectos del cálculo técnico del proyecto, la capacidad mínima de las instalaciones se debe calcular de acuerdo al valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en la aprobación de la traza correspondiente, así como a los mecanismos para la instrumentación del PMDUOET, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y la JAPASP.

**Artículo 51.** La capa de rodamiento para los sistemas viales primario, primario mixto, secundario y secundario mixto, será preferentemente de concreto hidráulico. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de éste, garantice una vida útil mínima de 30 treinta años.

**Artículo 52.** Las características y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán a partir de los estudios de geotecnia y diseño de pavimento y la calidad de materiales presentados por el desarrollador, el cual deberá ser avalado por parte de la Dirección. El criterio para la autorización de una determinada estructura de pavimento, se basará en el cumplimiento de adecuadas características de resistencia, durabilidad, comportamiento y seguridad.

**Artículo 53.** El espesor mínimo para la capa de rodamiento de las vialidades colectora, colectora mixta y calle será de 15cm quince centímetros en concreto hidráulico y con una resistencia mínima a la flexión de  $M_r = 38 \text{ kg/cm}^2$ . Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño presentado por el desarrollador y aprobado por la citada dependencia, así como dictaminado en sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano, garantice una vida útil mínima de 30 treinta años.

**Artículo 54.** En el caso del sistema vial alternativo, la capa de rodamiento podrá ser de cualquier tipo de material aprobado por la Dirección, siempre y cuando se garantice la misma duración señalada en el artículo anterior.

**Artículo 55.** Tratándose de fraccionamientos habitacionales de densidad alta (H4), se autorizarán pavimentos en asfalto en el mayor número de vialidades que así lo permitan, a excepción de las vialidades tipo secundaria y primaria. Además, la duración de estos pavimentos no podrá ser menor a 10 diez años.

**Artículo 56.** En todos los Sistemas Viales, las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas se construirán de ese mismo material o de cualquier otro tipo de pavimento que autorice la Dirección.

**Artículo 57.** Sobre las guarniciones de las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar físicamente con una placa que señale “toma domiciliaria”, haciendo referencia a la ubicación de la toma domiciliaria que correspondan a los servicios de agua, luz, drenaje sanitario y drenaje pluvial.

**Artículo 58.** El desarrollador deberá donar un árbol por cada uno de los lotes, unidades, locales y/o las viviendas que integren el proyecto de diseño urbano, más los que señale la autorización de impacto ambiental y los lugares donde deberán plantarse serán de acuerdo a lo que indique dicha autorización, debiendo observar que las especies que se vayan a sembrar no generen problemática en postes de alumbrado público, ni obstruyan la iluminación de la vía pública.

**Artículo 59.** La distancia mínima a observar entre la instalación de un poste de alumbrado público con respecto a la ubicación de un árbol que genere follaje abundante será de 5m cinco metros radiales en vía pública, lo cual deberá de observarse en la autorización de impacto ambiental.

**Artículo 60.** Para efectos del presente ordenamiento, los fraccionamientos y desarrollos en condominio se clasifican en:

- I. Habitacionales: Aquéllos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:
  - a. Populares: Aquéllos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por 11 once la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esa cantidad al año;
  - b. De interés social: Aquéllos conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda, o por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por 25 veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;
  - c. Residenciales: Aquéllos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;
    1. Habitacional Residencial A cuya densidad habitacional es H1 en zonas urbanas

2. Habitacional Residencial B cuya densidad habitacional es H2 en zonas urbanas
  3. Habitacional Residencial C cuya densidad habitacional es H1 en zonas campestre o fuera de la mancha urbana
- d. Campestres: aquéllos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;
- II. Turísticos, recreativo-deportivos: Aquéllos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el PMDUOET;
  - III. Agropecuarios: Aquéllos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubican dentro de las zonas determinadas para este uso en el PMDUOET;
  - IV. Comerciales o de servicios: Aquéllos en cuyos lotes se establecen bodegas o locales para depósito y expendio de mercancías, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el PMDUOET;
  - V. Industriales: Aquéllos en cuyos lotes se establecen fábricas o plantas industriales, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el PMDUOET; y
  - VI. Mixtos de usos compatibles: Aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas y reglamentos municipales, y no pongan en riesgo a la población;
  - VII. Fraccionamiento de urbanización progresiva: fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.
  - VIII. Fraccionamiento irregular de urbanización progresiva: Aquellos fraccionamientos habitacionales populares o de interés social que se hayan establecido en bienes inmuebles de propiedad privada o ejidal, sin haber cumplido con la normatividad y los procedimientos municipales o estatales en su caso, previstos en el Código Territorial por los cuales no están debidamente incorporados en el padrón del catastro municipal e inscritos en el Registro Público de la Propiedad; podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico, condicionado a su regularización en un periodo no mayor de 2 años del asentamiento humano.

**Artículo 61.** Para la construcción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se aplicará conforme a los parámetros establecidos en el PMDUOET en cuanto a densidad e intensidad, definidos como:

- I. Habitacional densidad mínima (H1);
- II. Habitacional densidad baja (H2);

- III. Habitacional densidad media (H3);
- IV. Habitacional densidad alta (H4);
- V. Habitacional densidad media y usos mixtos de comercio y servicio (H3-CU);
- VI. Comercial intensidad baja (C2);
- VII. Comercial intensidad media (C3);
- VIII. Industrial intensidad baja (I1);
- IX. Industrial intensidad media (I2);
- X. Industrial intensidad alta (I3);
- XI. Mixto (MX); y
- XII. Turístico (TR).

**Artículo 62.** En los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se podrán prevenir diferentes tipos de uso considerando las disposiciones que establezca el PMDUOET, para la zona en que aquellos se ubiquen.

**Artículo 63.** En los desarrollos en condominio horizontal de uso habitacional, se estará atendiendo a las disposiciones específicas establecidas en el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio. Bajo esta modalidad no se podrá autorizar en zonas habitacionales cuyo uso sea para habitacional de densidad mínima.

**Artículo 64.** En los desarrollos mixtos deberán respetarse los parámetros de densidad a que se refieren los artículos anteriores, pero deberán ser compatibles en cuanto al uso y especificaciones técnicas establecidas en el PMDUOET, según corresponda a cada tipo de desarrollo.

**Artículo 65.** El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, bajo el concepto de parques industriales, deberá realizarse cumpliendo con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Para los efectos de este artículo, se establecen las siguientes definiciones:

- I. Nave industrial: Instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución; y
- II. Parque industrial: Superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

**Artículo 66.** Las vialidades colindantes a las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes deberán ser urbanizadas por el desarrollador conforme a las especificaciones que se le establezcan en el propio permiso de urbanización o edificación.

Todas las vialidades que se le establezcan al desarrollador se señalarán al interior del proyecto a desarrollar, las cuales deberán urbanizarse en su totalidad e incluirse en el permiso de urbanización o edificación.

No se requerirá urbanizar vialidades fuera del proyecto a desarrollar, ni presentes ni futuras, a menos que el desarrollador presente en su proyecto lotes que den al frente de las mismas, o formen parte del acceso y/o salida del desarrollo, en este caso la Dirección clasificará la colindancia con dichas vialidades con un uso exclusivamente Habitacional, excepción hecha de los usos que presente el desarrollador desde su proyecto, siempre y cuando sean compatibles con el PMDUOET.

**Artículo 67.** La aprobación que emitan las dependencias y entidades públicas con respecto a la factibilidad de servicios y su infraestructura, no constituye autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

## **Capítulo II**

### **Fraccionamientos Habitacionales**

**Artículo 68.** Se consideran fraccionamientos habitacionales aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el PMDUOET, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional.

**Artículo 69.** Los lotes de los fraccionamientos habitacional de densidad mínima (H1), deberán tener un frente no menor de 10m diez metros y una superficie no menor de 500m<sup>2</sup> quinientos metros cuadrados, además de contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

**Artículo 70.** Los lotes de los fraccionamientos habitacional de densidad baja (H2), deberán tener un frente no menor de 10m diez metros y una superficie no menor de 250m<sup>2</sup> doscientos metros cuadrados, además de contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

**Artículo 71.** Los lotes de los fraccionamientos habitacional de densidad media (H3), deberán tener un frente no menor de 6m seis metros y una superficie no menor de 120m<sup>2</sup> ciento veinte metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

**Artículo 72.** Los lotes de los fraccionamientos habitacional de densidad alta (H4 y H5), deberán tener un frente no menor de 6 seis metros y una superficie no menor de 105m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

### **Capítulo III**

#### **Fraccionamiento Habitacional de Densidad Alta (H4, H5)**

**Artículo 73.** En los lotes a que se refiere este capítulo se podrán realizar 2 dos edificaciones por cada lote, siempre que el mismo tenga una superficie mínima de 135m<sup>2</sup> ciento treinta y cinco metros cuadrados, y que cada unidad tenga un frente mínimo de 5m cinco metros, y una superficie mínima de 67.50m<sup>2</sup> sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados; cada vivienda contará con un cajón de estacionamiento como mínimo, así como obras, instalaciones y accesos independientes.

**Artículo 74.** Conjuntamente con el permiso de venta, previo pago del impuesto de división para la individualización de las viviendas, el desarrollador deberá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de una clave catastral por cada una de estas edificaciones que conforman el fraccionamiento, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda.

**Artículo 75.** Se permitirán construir hasta 4 cuatro viviendas sujetas al régimen en condominio, cuando el lote tenga:

- I. Una superficie mínima de 180m<sup>2</sup> ciento ochenta metros cuadrados y un frente mínimo de 12m doce metros; y
- II. Se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el PMDUOET y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de viviendas establecidas en el mismo.

**Artículo 76.** En el caso de que se pretendan construir más de 4 cuatro viviendas por lote en las zonas a que se refiere esta sección, deberá sujetarse a los lineamientos establecidos para un desarrollo en condominio.

### **Capítulo IV**

#### **Fraccionamiento de Densidad Mínima (H1)**

**Artículo 77.** Se consideran fraccionamientos habitacionales de este tipo, a aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el PMDUOET, y dentro de las Unidades de Gestión Ambiental Territorial del Municipio compatibles con asentamientos humanos cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar.

**Artículo 78.** Este tipo de fraccionamientos contarán además con lo siguiente:

- I. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;

- II. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prevenir el tratamiento de aguas residuales; en el caso de no existir red de alcantarillado cada lote deberá tratar sus aguas residuales;
- III. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- IV. Sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo a las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;
- V. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VI. Las calles locales tendrán un arroyo de circulación de 8m ocho metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá como mínimo 12m doce metros;
- VII. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y
- VIII. Demás disposiciones previstas en el PMDUOET.

## **Capítulo V**

### **Fraccionamiento Industrial**

**Artículo 79.** Los lotes de los fraccionamientos de uso industrial A (I1) deberán tener un frente no menor de 20m veinte metros y una superficie no menor de 1000m<sup>2</sup> mil metros cuadrados.

**Artículo 80.** Los lotes de los fraccionamientos de uso industrial B (I2) deberán tener un frente no menor de 45m cuarenta y cinco metros y una superficie no menor de 10,000m<sup>2</sup> diez mil metros cuadrados.

**Artículo 81.** Los lotes de los fraccionamientos de uso industrial C (I3) deberán tener un frente no menor de 60m sesenta metros, y una superficie superior a 10,001m<sup>2</sup> diez mil un metros cuadrados.

**Artículo 82.** Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse en materia ambiental a la normativa aplicable, a fin de que en ellos se controle y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

**Artículo 83.** Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, todo fraccionamiento industrial deberá reunir lo siguiente:

- I. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya Planta de Pre-Tratamiento de aguas residuales industriales;
- II. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;
- III. Hidrantes contra incendios;
- IV. Caseta de vigilancia para seguridad pública;

- V. Deben realizarse las obras establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes; y
- VI. Las demás que determinen otras disposiciones legales.

## **Capítulo VI**

### **Fraccionamiento Turístico, Recreativo – Deportivo**

**Artículo 84.** Fraccionamientos Turísticos: Aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, que deberán estar ubicados en los espacios establecidos por el PMDUOET y deberán contar con lo siguiente:

- I. Áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones recreativas y a cada uno de los lotes del predio; y
- II. La Distribución de las calles internas será de conformidad con la Manifestación de Impacto Vial y, las áreas de estacionamiento, deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el PMDUOET.

## **Capítulo VII**

### **Fraccionamientos Comerciales o de Servicio**

**Artículo 85.** Los fraccionamientos comerciales y de servicio deberán contar con las obras de urbanización previstas en este Reglamento y cumplir además sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento, de servicios y que no impliquen un proceso de transformación.

**Artículo 86.** Para el establecimiento de comercio al por menor (C1) en un fraccionamiento existente se tomará como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda; sin embargo, la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50m<sup>2</sup> cincuenta metros cuadrados. Cuando se trate de módulos de comercio al por menor independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a tamaño del lote de la zona.

**Artículo 87.** Los lotes de un fraccionamiento Comercial de intensidad baja (C1) deberán tener por lo menos 6 metros de frente y una superficie no menor de 105m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrado.

**Artículo 88.** Los lotes de un fraccionamiento de comercio de intensidad baja (C2) y servicios de intensidad baja (C2), deberán tener por lo menos 8m ocho metros de frente y una superficie no menor de 240m<sup>2</sup> doscientos cuarenta metros cuadrados.

**Artículo 89.** Los lotes de un fraccionamiento de comercio de intensidad media (C3) y servicios de intensidad media (C3), tendrán por lo menos 20m veinte metros de frente y una superficie no menor de 1600m<sup>2</sup> mil seiscientos metros cuadrados.

**Artículo 90.** Los lotes de un fraccionamiento de comercio de intensidad alta (C4) y servicios de intensidad alta (C4), deberán tener por lo menos 20m veinte metros de frente y una superficie superior a 1601m<sup>2</sup> mil seiscientos un metros cuadrados.

**Artículo 91.** Todos los fraccionamientos de comercio de cualquier intensidad deberán contar con:

- I. Área de carga y descarga;
- II. Cajones de estacionamiento;
- III. Servicios sanitarios y de recolección de basura; y
- IV. Hidrantes contra incendios.

## **Capítulo VIII Desarrollos en Condominio**

**Artículo 92.** La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en el presente reglamento y demás disposiciones legales de la materia.

**Artículo 93.** Además de la clasificación general de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, estos últimos se clasificarán también por el tipo de construcción, para lo cual, los desarrollos en condominio se clasifican en:

- I. Condominio horizontal: Es aquel en el que cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación constituida sobre él y copropietario de las áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- II. Condominio vertical: Aquel en el que cada condómino es propietario exclusivo de una parte definida y perfectamente identificada de la edificación y copropietario de todo el terreno en donde se constituye el condominio, así como de las edificaciones o instalaciones de uso y aprovechamiento comunes; y
- III. Condominio Mixto: Aquel formado por condominios verticales y horizontales, que suelen estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

**Artículo 94.** Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios necesarios para área de estacionamiento independiente de los requeridos para las unidades privativas, de conformidad con el PMDUOET.

**Artículo 95.** Las áreas verdes deberán estar jardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental presentada para la aprobación de traza.

El mobiliario urbano para estas áreas será propuesto por el desarrollador y aprobado por la Dirección.

**Artículo 96.** En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el PMDUOET, del presente ordenamiento, de acuerdo a la zona de su ubicación, y al número de habitantes por vivienda conforme al Instituto Nacional de Estadística y Geografía – INEGI.

**Artículo 97.** Los desarrollos en condominio deberán contar con áreas verdes y áreas de uso común, entendiéndose que la superficie de área verde será independiente del área de uso común. Dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

- I. Para condominios verticales 7.30m<sup>2</sup> siete punto treinta metros cuadrados de área verde y 5.30m<sup>2</sup> cinco punto treinta metros cuadrados de área de uso común, por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie menor a 80m<sup>2</sup> ochenta metros cuadrados;
- II. Para condominios verticales 8.30m<sup>2</sup> ocho punto treinta metros cuadrados de área verde y 6m<sup>2</sup> seis metros cuadrados de área de uso común por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie igual o mayor a 80m<sup>2</sup> ochenta metros cuadrados; y
- III. Para condominios horizontales 9.70m<sup>2</sup> nueve punto setenta metros cuadrados de área verde y 7.30m<sup>2</sup> siete punto treinta metros cuadrados de área de uso común por cada unidad.

**Artículo 98.** Deberá otorgarse a favor del Municipio, por lo menos el 4% cuatro por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado, esto para área de donación, atendido esto a lo establecido en el artículo 416 fracción II del Código Territorial.

**Artículo 99.** Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas de uso común y las áreas verdes deberán considerarse como elementos o partes comunes del condominio, indicando con sus respectivas leyendas desde la propuesta del desarrollo en el proyecto, las áreas de donación deberán escriturarse en favor del Municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Luis de la Paz, Guanajuato.

Las áreas que se escrituren deberán ser a favor del Municipio y ubicarse de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vía pública.

**Artículo 100.** Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su Reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

**Artículo 101.** Los desarrollos en condominio, además de las características señaladas en el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en condominio, deberán de atender las siguientes reglas de funcionamiento:

- I. Las vialidades internas deberán tener el tipo de sección que determine el Reglamento;
- II. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el PMDUOET;
- III. En los desarrollos en condominio para uso comercial y de servicios, se deberán instalar servicios sanitarios públicos;
- IV. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;
- V. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección; y
- VI. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con ésta, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

**Artículo 102.** Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad mínima (H1), cuyo uso sea para vivienda. Asimismo, en este tipo de desarrollos no se permitirán unidades de propiedad privativa que tengan un frente y superficie menor a lo establecido en el lote tipo de la zona, de conformidad con las superficies establecidas en el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio.

**Artículo 103.** En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre las edificaciones.

**Artículo 104.** El interesado deberá adjuntar en el permiso de edificación, el reglamento del propio condominio autorizado previamente por la Dirección, elaborado con base a los lineamientos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio, que contenga las normas de diseño urbano y el diseño arquitectónico, a las que se sujetarán las construcciones sobre los lotes que integren el desarrollo.

**Capítulo IX**  
**Desarrollo Habitacional de Densidad Media y sus Usos Mixtos, de Comercio y Servicio**  
**(H3-CU)**

**Artículo 105.** Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo señalará así desde la solicitud de aprobación de traza, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el perímetro que corresponda a cada tipo de desarrollo. El uso entre los mismos deberá ser siempre compatible.

**Artículo 106.** Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de desarrollo que se establecen en el Código Territorial y el presente Reglamento, tales como:

- I. En ningún caso la superficie mínima será de 105m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados con un frente mínimo de 6m seis metros;
- II. Densidad: 101 ciento uno a 200 doscientos hab/ha. Superficie mínima del lote: 105m<sup>2</sup> ciento cinco metros cuadrados;
- III. Dimensión mínima del frente: 6m seis metros;
- IV. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 80% ochenta por ciento;
- V. Cajones de estacionamiento: 2 dos cajones por vivienda; y
- VI. Altura máxima: Deberá respetar la altura predominante en la manzana de ubicación.

**Artículo 107.** Deberá apegarse a las especificaciones que se establezcan en el Reglamento de Imagen Urbana que expida el Ayuntamiento, así como lo que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia en ejercicio de sus atribuciones.

**TÍTULO CUARTO**  
**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO.**  
**Capítulo I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 108.** El proceso para la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio en el Municipio, implica la obtención de los documentos que a continuación se enuncian:

- I. Constancia de factibilidad;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Permiso de uso de suelo;
- IV. Dictamen de congruencia;
- V. Aprobación de traza;
- VI. Aprobación de nomenclatura;
- VII. Constancias de números oficiales para el fraccionamiento y desarrollo en condominio;

- VIII. Permiso de urbanización de fraccionamientos;
- IX. Permiso de edificación de vivienda;
- X. Permiso de venta; y
- XI. Acta de recepción de las obras de urbanización y de equipamiento urbano.

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

**Artículo 109.** Todos los estudios que la autoridad realice para determinar cualquier factibilidad, autorización, dictamen o licencia de un desarrollo cualquiera que sea el tipo, deberán tener por objeto analizar el impacto que este generaría sobre la materia a evaluar, considerando las variables que sean atribuibles únicamente al propio desarrollo.

**Artículo 110.** Toda la información y documentación referente a este capítulo, deberá venir respaldada en archivo digital y entregarse a la Dirección.

**Artículo 111.** Corresponde a la Dirección, conocer y expedir los permisos, constancias y autorizaciones.

**Artículo 112.** Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección requerirá al solicitante a fin de que en un plazo de 5 cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 113.** La etapa correspondiente a la autorización de estudios técnicos, consiste en la presentación que haga el Fraccionador a la autoridad competente, de lo siguiente:

- I. Impacto urbano y vial, en su caso;
- II. Hidrológico, en el que deberán contemplarse la suficiencia de servicios en la zona, los puntos de conexión, las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento que, en su caso, la Comisión Nacional del Agua o la Comisión Estatal de Aguas, y el Organismo Operador establezcan en el ámbito de su competencia, atendiendo las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar, así como en su zona de influencia, cuando sea necesario, atendiendo a la naturaleza y ubicación del predio;
- III. Manifestación de impacto ambiental, conforme a los lineamientos técnicos establecidos por la Dirección de Protección al Ambiente;
- IV. Anteproyecto de lotificación, en el que se consideren todas las medidas de mitigación que los estudios señalados en las fracciones anteriores arrojen, así

como la posible ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales que determine el Organismo operador en su caso;

- V. Visto bueno de Protección Civil, atendiendo a la reglamentación de la materia; y
- VI. Autorización de Acceso carretero vial otorgada por la autoridad competente de ser necesario.

**Artículo 114.** No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:  
No se cumplan los requisitos previstos en el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente Reglamento;  
Se contravengán disposiciones de orden público; y/o  
Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

**Artículo 115.** La Dirección podrá autorizar la regularización de los fraccionamientos, progresivos y desarrollos en condominio que se hayan iniciado sin haber obtenido las autorizaciones previstas en el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente ordenamiento. Lo anterior, siempre y cuando cubra los requerimientos y especificaciones establecidas en dichos ordenamientos, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

Para tal efecto, el desarrollador deberá presentar un peritaje sobre las condiciones y características de las obras y construcciones realizadas o en proceso, avalado por un perito urbano, a partir del cual la Dirección podrá autorizar el trámite que proceda a la situación que guarde el desarrollo.

**Artículo 116.** El diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, deberán autorizarse previa responsiva de un perito urbano, quien debe verificar el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las entidades y dependencias públicas y las que se deriven del Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente ordenamiento.

## **Capítulo II**

### **Dictamen de Congruencia**

**Artículo 117.** Previamente a la aprobación de traza, la Dirección Municipal en materia de Planeación como indica el artículo 406 del Código Territorial, dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del PMDUOET, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto, para lo cual tendrá

un periodo de tiempo de 3 (tres) días naturales para emitir el dictamen y remitirlo a la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 118.** El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá emitir su respuesta dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a aquél en que la Dirección Municipal en materia de planeación, remita el proyecto de congruencia de diseño urbano.

**Artículo 119.** A fin de emitir el dictamen o autorización correspondiente, la autoridad competente ordenará, de ser necesario, la realización de estudios en materia de protección civil, impacto ambiental, impacto vial, así como los que considere pertinentes.

### **Capítulo III Aprobación de la Traza**

**Artículo 120.** Para la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección, un proyecto de diseño urbano del desarrollo, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Estar suscrito por perito urbano especialista en diseño urbano;
- II. Presentar las factibilidades y validación de los estudios y proyectos ejecutivos ante la Dirección, JAPASP y la CFE;
- III. Presentar el estudio de compatibilidad Urbanística;
- IV. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en el permiso de uso de suelo en los casos que así lo considere la Dirección;
- V. Proponer la ubicación de las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes que marca el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente reglamento, especificando las áreas necesarias para el equipamiento urbano y las áreas verdes. Para ello, se buscará la distribución y dosificación adecuada de dichas áreas de donación, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique;
- VI. Proponer la distribución de lotes, viviendas, departamentos, o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación; el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques deberán atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán; así como la señalización y mobiliario urbano;
- VII. Tratándose de condominios que contemplen edificaciones se deberá adjuntar el reglamento del propio condominio que incluya el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo y en el que deberán señalarse las áreas verdes, de uso común y privativas;
- VIII. Propuesta para la nomenclatura de calles y andadores;
- IX. Indicar en un cuadro de áreas los datos generales del proyecto;
- X. Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto;

- XI. Estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno y la composición del mismo; en licencia de urbanización; e
- XII. Indicar la simbología utilizada; y, (cotas, superficie, no. Lote etc.).

**Artículo 121.** El proyecto de diseño urbano será analizado por la Dirección, para lo cual el desarrollador deberá contar con la siguiente documentación:

- I. Propuesta de diseño urbano que identificará la distribución de áreas y la estructura urbana del desarrollo;
- II. Asignación de uso de suelo, en caso de requerirse;
- III. Permiso de uso de suelo vigente, así como los dictámenes de las restricciones federales marcadas en el propio permiso;
- IV. Comprobante de pago de derechos por revisión de proyecto;
- V. Estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno; e Inventario con memoria fotográfica de las especies existentes, en caso de que exista vegetación o árboles en el inmueble donde se pretenda edificar el fraccionamiento o desarrollo en condómino.

**Artículo 122.** Cuando el proyecto de diseño urbano carezca de algún elemento o no adjunte los documentos solicitados por este reglamento, se requerirá al fraccionador para que, en un plazo no mayor de 5 cinco días hábiles, satisfaga los requerimientos y exhiba los documentos que al efecto le señale la Dirección, apercibiéndole que, de no hacerlo, el proyecto se tendrá por no presentado.

**Artículo 123.** La Unidad Municipal de Planeación dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del PMDUOET, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

**Artículo 124.** Concluido lo anterior, la Dirección dará a conocer al desarrollador el resultado de la fase de dictaminación, a fin de que continúe con los trámites correspondientes.

**Artículo 125.** Una vez concluida la fase de dictaminación, para continuar con la aprobación de traza, el interesado deberá adicionar ante la Dirección, en original y copia los siguientes documentos:

- I. Certificación de clave catastral respectiva;
- II. Autorización de impacto ambiental, en los casos previstos por la Ley General del Equilibrio Ecológico, la Protección al Ambiente y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, ordenamientos ecológicos municipales y este ordenamiento;

- III. Autorización de impacto vial, en aquellos casos que prevé el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente reglamento; y
- IV. Factibilidades correspondientes a permisos para la de dotación de servicios emitidas por JAPASP y CFE.

**Artículo 126.** La Dirección deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador y una vez que se reúnan todos los requisitos, deberá resolver sobre la aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio en un plazo de hasta quince días hábiles.

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

**Artículo 127.** Si del análisis realizado por la Dirección, el solicitante no cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 123 del presente reglamento, se le requerirá por escrito dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 128.** Una vez obtenida la aprobación de la traza, el desarrollador deberá de solicitar por escrito ante la Dirección, el permiso de urbanización o de edificación.

**Artículo 129.** Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones en los términos del artículo 445 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el ayuntamiento determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

- I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes, de conformidad con el Código Territorial;
- II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;
- III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;
- IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los mecanismos para la instrumentación del PMDUOET;
- V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan el sistema vial primario, primario mixto, secundario y secundario mixto con excepción de aquellas que el PMDUOET señale como restricciones federales; y
- VI. En cualquier caso, las vialidades mencionadas en la fracción anterior, éstas no podrán ser tomadas como áreas de donación correspondiente al equipamiento urbano.

**Artículo 130.** Una vez aprobada la traza, el interesado podrá solicitar la modificación a la misma respecto al proyecto original, en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento.

En caso de que el proyecto de modificación de traza requiera que la autorización de impacto ambiental o vial sea modificada en los términos de la reglamentación municipal correspondiente, la Dirección deberá requerir la misma al particular.

**Artículo 131.** Si la documental e información presentada por el desarrollador cumple con los requisitos legales y técnicos requeridos, la Dirección dentro del plazo de 5 cinco días hábiles siguientes, resolverá sobre la modificación de traza, señalando, en su caso las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización o de edificación que el desarrollador deberá ejecutar.

#### **Capítulo IV**

##### **Modificación de la Traza derivada de la adecuación a la Lotificación**

**Artículo 132.** La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación es el documento expedido por la Dirección, mediante el cual se autoriza al desarrollador modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original, y se podrá autorizar siempre que no sobrepase la densidad autorizada y el coeficiente de ocupación del suelo.

**Artículo 133.** La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación operará antes o después de que el desarrollador cuente con el permiso de venta correspondiente y para su obtención deberá presentarse la información y documental que prevé el Código Territorial.

**Artículo 134.** El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de 5 cinco días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

**Artículo 135.** La modificación de traza que contenga adecuaciones de lotificación para su validez deberá inscribirse, a costa del desarrollador, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Luis de la Paz, Guanajuato, cuando se haya obtenido con posterioridad a la obtención del permiso de venta respectivo.

**Artículo 136.** Como resultado de la modificación de traza, la Dirección deberá realizar las modificaciones conducentes al permiso de venta autorizado; lo cual deberá publicarse nuevamente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como

inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos del Código Territorial.

**Artículo 137.** De la misma forma el desarrollador deberá promover la modificación al instrumento notarial donde fue protocolizado el permiso de venta original, así como su consecuente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Luis de la Paz, Guanajuato.

**Artículo 138.** Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del mismo desarrollador.

## **Capítulo V**

### **Permiso de edificación o Urbanización**

**Artículo 139.** Una vez autorizada la traza, el interesado deberá solicitar en un término no mayor a 120 ciento veinte días hábiles posteriores a su notificación, el permiso de urbanización o edificación, debiendo presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

- I. Dos libros de bitácora;
- II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas en función de la mecánica de suelos y el dictamen de la Dirección de Infraestructura Municipal y Obras, en los términos del Código Territorial;
- III. Calendario de obras;
- IV. Presupuesto de urbanización desglosando conceptos;
- V. Volúmenes de obra;
- VI. Programa de obra y precios unitarios;
- VII. Resumen por partidas del presupuesto, aprobados por la Dirección;
- VIII. Proyecto de rasantes aprobado por JAPASP;
- IX. Proyecto y presupuesto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el JAPASP;
- X. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la Comisión Federal de Electricidad;
- XI. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección de Servicios Municipales;
- XII. Proyectos y presupuestos de las obras de cabecera;
- XIII. Proyecto de ejecución de obras para la regulación de aguas pluviales mediante la construcción de uno o varios vasos reguladores y/o tanques de tormenta en caso de ser necesarios, o bien cualquier otra solución técnicamente factible que sea validada por el JAPASP, según sea el área que al efecto se reserve en dicho desarrollo; y
- XIV. Los proyectos y presupuestos de las áreas verdes forestadas.

**Artículo 140.** El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que cumpla todos los requisitos, será de 5 cinco días hábiles, dentro de dicho término, la Dirección deberá

expedir en su caso el permiso de urbanización o edificación respectivo conforme a los proyectos aprobados.

**Artículo 141.** En caso de que no se cumplan con todos los requisitos señalados, la Dirección deberá requerir al desarrollador dentro de un término de 3 tres días hábiles, a efecto de que subsane la omisión dentro del término de 30 treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación. Si transcurrido dicho plazo no se cumple con todos los requisitos, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

**Artículo 142.** Las normas y disposiciones que establezcan la Dirección, JAPASP, y la CFE que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte del permiso de urbanización o edificación.

**Artículo 143.** En el caso de los fraccionamientos que se ejecuten por urbanización progresiva, se atenderá a los plazos establecidos a que se refiere el Código Territorial y en el permiso de urbanización o edificación respectiva.

**Artículo 144.** El desarrollador deberá instalar a su costa las señales dentro y fuera del desarrollo, así como las placas de nomenclatura de las calles de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección; de igual forma tratándose de los dispositivos de control de tránsito, el desarrollador deberá instalarlos a su cargo dentro del desarrollo habitacional de que se trate; en el caso de los dispositivos de control que resulte necesario instalar fuera del desarrollo, será obligación de los desarrolladores de manera proporcional de acuerdo al impacto que generen en la zona, según los dictámenes respectivos y de acuerdo a los mecanismos que para tal efecto diseñe la Dirección.

**Artículo 145.** Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar el permiso de urbanización o edificación, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación de densidad mínima (H1) por el Municipio y/o Comisión de la Vivienda del Estado de Guanajuato, y ejecutados por éstos o bien por particulares que para tales efectos se hayan coordinado con los mismos.

**Artículo 146.** En el caso de que la ejecución se realice por los particulares, éstos deberán celebrar el convenio correspondiente con el Municipio y/o Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, en el que se establezcan los términos, condiciones y plazos de acuerdo con los cuales deban realizarse los trámites, las obras de urbanización y su respectiva ocupación. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse ante la Dirección al inicio de los trámites que se realicen para obtener la autorización correspondiente.

**Artículo 147.** La urbanización progresiva se ajustará a lo siguiente:

- I. Podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al 100% cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario; así como del drenaje pluvial, cuando JAPASP lo determine como necesario;
- II. Contar con el proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por la Dirección, JAPASP y CFE en el ámbito de sus respectivas competencias;
- III. Colocar en las esquinas de manzana o lugar visible los bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banquetas;
- IV. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por JAPASP; estos medios de suministro deberán estar conectados a la red del propio fraccionamiento, conforme al proyecto que para tal efecto haya sido aprobado por la misma entidad;
- V. El sistema de drenaje y alcantarillado estará conectado a la red municipal, de no existir ésta se deberá prevenir un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe el JAPASP;
- VI. Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta y rentable incorporación a la infraestructura urbana;
- VII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección; y
- VIII. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el permiso de urbanización o edificación respectivo.

**Artículo 148.** Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual de conformidad con lo estipulado en el convenio a que se refiere el artículo 146 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

**Artículo 149.** El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización o edificación se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de 2 dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Con anticipación de treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y previa justificación de las causas que motivaron el retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública, el desarrollador podrá solicitar la ampliación del plazo, el cual se podrá otorgar por parte de la Dirección por un periodo máximo de 120 ciento veinte días hábiles, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

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

**Artículo 150.** Los desarrolladores podrán presentar a la Dirección propuesta para emplear elementos e infraestructuras de innovación tecnológica en materia de sustentabilidad en la ejecución de las obras de urbanización, para lo cual deberá observarse en lo conducente lo que estatuye el Código Territorial, el presente reglamento y el reglamento de construcción para el Municipio de San Luis de la Paz, en el apartado de las construcciones con respecto a la innovación tecnológica en arquitectura y construcción.

**Artículo 151.** El desarrollador podrá solicitar, en los términos del Código Territorial, la autorización de la urbanización de un fraccionamiento por etapas, para lo cual la Dirección emitirá un permiso de urbanización de la etapa correspondiente.

**Artículo 152.** Para la obtención del permiso de urbanización de la etapa correspondiente el desarrollador deberá presentar a la Dirección los requisitos previstos en las fracciones I, II, VII y VIII del artículo 139 del presente reglamento, así como los proyectos de infraestructura pública aprobados por las instancias competentes con los que cuente al momento de hacer su solicitud.

**Artículo 153.** La Dirección con base en la solicitud y documentales que le sean presentadas por el desarrollador acordará sobre el otorgamiento del permiso correspondiente, definiendo los alcances y límites que tendrá la urbanización de la etapa solicitada.

**Artículo 154.** Una vez concedido el permiso de urbanización de la etapa solicitada, el desarrollador establecerá una garantía para la realización de la misma, en los términos del presente reglamento. Asimismo, la Dirección podrá supervisar los alcances y límites establecidos en el permiso de urbanización de la etapa.

## **Capítulo VI**

### **Permiso de Venta**

**Artículo 155.** Para obtener el permiso de venta, cumplirá con los requisitos señalados en el Código Territorial y el desarrollador entregará también la escritura pública del área de donación, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que conste la transmisión del predio a favor del municipio y vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio

**Artículo 156.** Previamente a la escrituración de las áreas de donación, el Ayuntamiento acordará su destino en los términos del Código Territorial.

**Artículo 157.** No se requerirán de avalúos para escriturar las áreas de donación, hecha excepción de aquellas superficies de terreno que propongan los desarrolladores como

área de donación y que se localicen fuera de los fraccionamientos motivo de la donación.

**Artículo 158.** Para obtener el permiso de venta deberá anexarse la información y documental prevista por el Código Territorial y el tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 15 quince días hábiles.

**Artículo 159.** La Dirección podrá suspender el permiso de venta cuando por segunda ocasión consecutiva el avance en la ejecución de las obras de urbanización no corresponda al programado, dicha suspensión se decretará por la Dirección como una medida de seguridad, aplicando para ello las formalidades que estatuye el Código del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 160.** La garantía a que se refiere el artículo 430 fracción IV del Código Territorial, podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza, En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un 30% treinta por ciento.

**Artículo 161.** En el caso de garantía real ésta se constituirá sobre inmuebles propiedad del interesado en favor del Municipio, debiendo practicarse al efecto por parte de la Dirección un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

**Artículo 162.** Cuando el permiso de urbanización o edificación se haya otorgado por secciones o etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas.

**Artículo 163.** La garantía para asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, deberá otorgarse ante la Dirección a favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades previstas en el Código Territorial y deberá atender estos lineamientos.

**Artículo 164.** En aquellos fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura que sean realizados por el municipio, no se requerirá del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 165.** El desarrollador deberá protocolizar el permiso de venta ante notario público a efecto de que las áreas que integran el desarrollo tales como manzanas, lotes y vialidades queden plenamente identificadas. La escritura respectiva se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en el periódico local de circulación en el Municipio. Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del desarrollador.

**Artículo 166.** Tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, los desarrolladores están obligados a responder frente a sus adquirentes de los desperfectos y vicios ocultos que pudieran sobrevenir en las construcciones en un lapso de 3 (Tres) años y en los términos de la legislación aplicable.

## **Capítulo VII Entrega-Recepción**

**Artículo 167.** Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de los desarrollos en condominio de conformidad con las autorizaciones otorgadas al efecto, el desarrollador podrá solicitar su recepción a la Dirección de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Código Territorial y demás normativa aplicable.

**Artículo 168.** En el caso de fraccionamientos realizados mediante urbanización progresiva se podrá realizar la recepción de las obras de urbanización conforme se vaya concluyendo cada una de ellas, de acuerdo al convenio celebrado y a los permisos otorgados.

**Artículo 169.** Será materia de la entrega recepción de los desarrollos que las áreas verdes se encuentren debidamente forestadas y equipadas, en los términos del Código Territorial y demás normativa aplicable.

**Artículo 170.** En el caso de desarrollos en condominio, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos.

**Artículo 171.** En consecuencia, las obras de urbanización internas de este tipo de desarrollos no serán objeto de recepción por parte del Municipio, con excepción de las vías públicas y sus obras de infraestructura pública señaladas en la aprobación de traza. Las obras de urbanización internas deberán cumplir con las especificaciones técnicas que se señalen en el permiso de urbanización correspondiente y serán validadas por parte de la Dirección, JAPASP y CFE para poder entrar en operación, con base en la supervisión que realicen durante el periodo de construcción.

**Artículo 172.** Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificadas en los proyectos ejecutivos aprobados por la Dirección, JAPASP y CFE

serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento Interno correspondiente.

**Artículo 173.** Tratándose de las obras de cabecera y el espacio en que se encuentren al interior del desarrollo en condominio, que requiera la Dirección, JAPASP y CFE, deberán estar consideradas como propiedad Municipal o de la dependencia o entidad correspondiente en su caso, y por lo tanto no se incluirán dentro de la propiedad condominal, debiendo precisarse la ubicación de estos espacios en la traza del desarrollo, así como en la modificación de ésta en su caso, derivada de los proyectos ejecutivos. De igual forma se precisará en la constitución del condominio o del conjunto condominal ante el Notario Público correspondiente y en el Reglamento Interno de los mismos.

**Artículo 174.** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio en habitacional de densidad mínima (H1), solamente podrán ser objeto de recepción por parte del Municipio, las vialidades y obras de urbanización y equipamiento, señaladas en el permiso de urbanización o edificación correspondiente.

**Artículo 175.** Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o de infraestructura pública en fraccionamientos y desarrollos en condominio, el desarrollador deberá presentar las actas de entrega-recepción de la Dirección, CFE y el JAPASP, en la forma prevista en el presente Reglamento y en el Código Territorial para la entrega recepción de las obras y servicios que hayan autorizado los proyectos correspondientes, así como la garantía por vicios ocultos.

**Artículo 176.** Para los efectos del párrafo que antecede, el supervisor de la Dirección o, en su caso, el perito urbano en ejecución de obras de urbanización, designado por la autoridad para firmar en la bitácora, una vez concluidas las obras, hará constar las observaciones en un término que no exceda de veinte días hábiles y el desarrollador informará su conclusión para que la Dirección proceda a revisarlas dentro de un término 20 veinte días hábiles y, en su caso, realizar la entrega recepción de las mismas. Lo anterior en el entendido de que la garantía otorgada para asegurar las obligaciones en la realización y conservación de las obras de urbanización, se liberará hasta que la Dirección verifique la total conclusión de las obras de urbanización y el desarrollador realice la formal entrega recepción de todas las obras correspondientes al permiso de urbanización o edificación respectivo, según corresponda a una sección, etapa o bien a la totalidad del desarrollo.

**Artículo 177.** El monto de la garantía para responder por los desperfectos o vicios ocultos en los casos previstos en el Código Territorial, será del 5% cinco por ciento del costo total de las obras de urbanización y tendrá una vigencia de un año, debiendo otorgarse ante la Dirección a favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades.

**Artículo 178.** El desarrollador deberá otorgar la garantía a que se refiere el artículo 163 dentro de los 15 quince días hábiles posteriores al dictamen positivo de la recepción de las obras que, en su caso, emita la Dirección.

**Artículo 179.** Dentro de los 10 diez meses previos al vencimiento de la garantía, la Dirección conjuntamente con JAPASP y CFE, podrá llevar a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de las obras de urbanización.

**Artículo 180.** Si de la verificación realizada, se detectan desperfectos o inconsistencias en el funcionamiento de las obras de urbanización, dicha dependencia deberá notificarlo al desarrollador, a más tardar quince días después de la inspección, ello a efecto de que proceda a subsanar las observaciones resultantes de la inspección efectuada dentro de los siguientes dos meses.

**Artículo 181.** Para la liberación de la garantía, deberá transcurrir un año posterior al acto de Entrega-Recepción, sin que se haya presentado ningún desperfecto y/o vicio de las obras de urbanización, en caso contrario se hará efectiva la garantía otorgada.

## **Capítulo VIII**

### **Obligaciones de los Desarrolladores**

**Artículo 182.** Además de las obligaciones señaladas en el Código Territorial, el Desarrollador tendrá las siguientes:

- I. Cumplir y ejecutar las indicaciones que se deriven de la supervisión de la Dirección, JAPASP y CFE;
- II. Notificar por escrito a la Dirección sobre la designación que haga sobre el Perito Urbano o bien de la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; notificación que deberá efectuar en la primera gestión que realice ante la Dirección para la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos respectivos;
- III. Realizar los estudios ordenados por la Dirección, así como llevar a cabo las acciones resultantes de los mismos, cuando en la ejecución de las obras de urbanización de un desarrollo, se haya detectado factores de riesgo;
- IV. Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Luis de la Paz, Guanajuato, cualquier permiso relacionada con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diverso al permiso de venta o a la modificación de traza derivada de la adecuación a la lotificación, que se otorgue con posterioridad al permiso de venta;
- V. Para la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la modificación de traza derivada de la adecuación a la lotificación otorgada con posterioridad al permiso de venta, el Notario Público encargado de su protocolización en la escritura pública correspondiente deberá describir las áreas

que integran el desarrollo, tales como manzanas, lotes y vialidades para efecto de que queden plenamente identificadas además se deberá estipular que la inscripción de dicho trámite no es para efectos de traslados de dominio;

- VI. Garantizar el libre tránsito peatonal y vehicular en las áreas destinadas para tal fin, a partir del permiso de venta y hasta la entrega recepción del desarrollo al Municipio
- VII. Incluir los datos de la aprobación de traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslado de dominio que deriven del desarrollo de que se trate Urbanizar la totalidad y en secciones completas las vialidades internas del desarrollo, así como las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima de la ciudad, necesarias para dar acceso y salida al mismo, de acuerdo a los requerimientos identificados en la autorización de impacto vial, y con las especificaciones que determine la Dirección, excepción hecha de lo que estatuye el artículo 49 de este ordenamiento, cuando el proyecto contemple frentes de vivienda a la vialidad, en tal caso el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de boulevares;
- VIII. El diseño de las vialidades deberán de realizarse sin excepción alguna con secciones completas;
- IX. Para el caso, de que en el permiso de uso de suelo se establezcan derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias deberá contemplarse la urbanización de las ciclovías, cuando así corresponda;
- X. Cuando el permiso de uso de suelo señale derechos de vía por cuerpos de agua, deberá desarrollar el parque lineal de acuerdo al PMDUOET;
- XI. El desarrollo del parque lineal será exigible hasta la última etapa del fraccionamiento, para que no represente obstáculo a las autorizaciones de las demás etapas o secciones que lo compongan. La obligación del desarrollador consistirá en mantener limpia el área hasta su entrega al Municipio;
- XII. Abstenerse de promover la venta o de recibir dinero o cualquier otra prestación por la celebración de un acto o contrato verbal o escrito, preparatorio o definitivo que implique la transmisión de dominio o de otro derecho respecto de inmuebles o lotes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, cuando no cuente con el permiso de venta;
- XIII. Informar por escrito al comprador, del contenido de las autorizaciones otorgadas con relación al desarrollo de que se trate, incluyendo el permiso de venta respectivo; indicándole además a quien corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, de las áreas de uso común y el pago de los servicios públicos;
- XIV. Debe escriturar las áreas de servicio que se encuentren en el interior del desarrollo a favor del Municipio o la dependencia o entidad pública correspondiente;
- XV. Constituir en escritura pública a favor de JAPASP las servidumbres de paso para el drenaje pluvial y el alcantarillado en los desarrollos que por su topografía se requiera que la infraestructura atravesase por predios particulares;

- XVI. Asegurar ante la Dirección los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos que den garantía a corto, mediano y largo plazo del mantenimiento y conservación del motivo de acceso al momento de solicitar la autorización correspondiente, el cual no debe implicar impacto de inversión pública municipal;
- XVII. Presentará las especificaciones técnicas necesarias de las obras complementarias propuestas en las áreas verdes para su validación por parte de la Dirección;
- XVIII. Realizar los estudios hidrológicos necesarios en los casos que el JAPASP lo haya dictaminado en función de las condiciones topográficas, así como de la consolidación presente y futura de la zona donde se ubique el desarrollo, construyendo para tal efecto los vasos reguladores y/o tanques tormenta que dicho organismo le dictamine;
- XIX. Cumplir en el desarrollo de un proyecto con los requerimientos previstos en la factibilidad de servicios que emita JAPASP, cuando dicho organismo prevea la necesidad de contar con plantas tratadoras, tanques tormenta o cisternas, a efecto de realizar el cuidado y mantenimiento de las áreas de donación; y
- XX. Las demás que se establezcan en los ordenamientos legales aplicables.

## **Capítulo IX**

### **Perito de Obra y Perito Urbano**

**Artículo 183.** Las obras de los fraccionamientos o desarrollos en condominio deberán ejecutarse con la responsiva de un Perito de Obra, quien se obliga solidariamente con los desarrolladores en el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las entidades y dependencias públicas y las que se deriven del Código Territorial, el presente ordenamiento y demás leyes aplicables a la materia.

**Artículo 184.** El desarrollador deberá designar un Perito de Obra para los efectos del artículo que precede debiendo recaer esta designación en un perito urbano quien es el profesional responsable, persona física que otorga su responsiva para que el diseño de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como la ejecución de las obras de urbanización de dichos desarrollos habitacionales, se realice conforme a las especificaciones técnicas que establezca la Dirección, JAPASP y la CFE, el Código Territorial, el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

**Artículo 185.** La responsabilidad del Perito de Obra se iniciará a partir de su designación y el desarrollador deberá notificar por escrito a la Dirección dicho nombramiento en la primera promoción que realice para obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización o edificación, en su caso, de cualquier tipo de desarrollo.

**Artículo 186.** Los Peritos, atendiendo al objeto para el cual otorga su responsiva dentro de los desarrollos habitacionales, se clasifica de la siguiente manera:

- I. Perito Urbano: Profesionalista, responsable del Diseño Urbano y de coordinar a los especialistas que participan en el Desarrollo de Proyectos Arquitectónicos Urbanos sustentables desde la óptica de la Planeación Urbana, el Diseño Urbano y del Diseño de Paisaje, capaz de gestionar, coordinar e integrar dentro de la normatividad aplicable, equipos interdisciplinarios en las áreas de Movilidad, Medio Ambiente, Patrimonio Cultural e Histórico, Infraestructura, Equipamiento, Sociología, Economía y Tecnología; así como los necesarios para obtener de la Dirección las autorizaciones correspondientes, para que bajo su responsabilidad como perito se ejecuten los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y deberá estar inscrito en el Padrón de Peritos de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- II. Perito de Obras: Es el profesionalista especialista que, bajo su responsiva, se ejecutan las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, de acuerdo a las licencias respectivas, quien además coordina a los especialistas que intervienen en ello, hasta la Entrega-Recepción para la municipalización del desarrollo.

**Artículo 187.** Los peritos deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto lleve el Municipio conforme al Reglamento de Construcción.

**Artículo 188.** Los proyectos o trámites realizados por los peritos deberán presentarse ante la Dirección para su autorización, de tal manera que cubriendo los requisitos legales en un término no mayor de dos días hábiles deberán ser aprobados. Perito Urbano en Ejecución de Obras de Urbanización firmará en la bitácora de obra, de tal manera que su aprobación en cuanto a la terminación hará las veces de inicio de la entrega recepción del desarrollo en los términos establecidos en este Reglamento, sin perjuicio de las facultades y el pago de derechos de la supervisión que tiene a su cargo la Dirección.

**Artículo 189.** El perito urbano para el ejercicio de su desempeño, y cualquiera que sea el objeto para el que otorgue su responsiva, deberá estar registrado ante la Dirección, en los términos del Reglamento de Construcción.

**Artículo 190.** Los Peritos Urbanos no podrán otorgar su responsiva cuando se presente cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Cuando sea suspendido o cancelado su registro del padrón de la Dirección;
- II. Cuando no refrende su registro; y/o
- III. Cuando el Desarrollador lo haya relevado de la función, siempre y cuando haya notificado a la Dirección de Desarrollo urbano, adjuntando la Justificación.

Cuando se actualice cualquiera de los supuestos, el desarrollador deberá designar de inmediato a nuevo Perito Urbano para que lo sustituya, notificando tal circunstancia por escrito a la Dirección. El desarrollador procederá de igual forma si la responsiva del Perito Urbano concluye por acuerdo entre ambos. La ausencia del perito urbano causará

la suspensión inmediata de las obras de urbanización, o bien de las gestiones realizadas sobre el diseño del desarrollo, según se trate.

La sustitución del perito urbano, no exime de su responsabilidad al sustituido, por la parte del desarrollo que le haya correspondido.

**Artículo 191.** El término de las funciones de los Peritos Urbanos no les exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en los fraccionamientos y desarrollos en condominio para los cuales haya otorgado su responsiva profesional.

**Artículo 192.** El Perito Urbano, tendrá las obligaciones siguientes:

- I. Cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normativa aplicable al proyecto que realiza;
- II. Suscribir las solicitudes y proyectos de diseño urbano, así como los planos y memorias correspondientes;
- III. Vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que establezcan las autoridades competentes, así como la normativa aplicable;
- IV. Cumplir con las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con la aprobación de traza;
- V. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- VI. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Territorial y este Reglamento, por causas imputables a él;
- VII. Contar con registro vigente ante la Dirección; y
- VIII. Las demás que se deriven del Código Territorial y el presente Reglamento en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

**Artículo 193.** El Perito de Obra tendrá las obligaciones siguientes:

- I. Suscribir las solicitudes y proyectos de obras de urbanización, así como los planos correspondientes;
- II. Llevar a cabo la supervisión del desarrollo y vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que se determinen en el permiso de urbanización o edificación correspondiente;
- III. Cumplir con las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con el permiso de urbanización o edificación;
- IV. Cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normativa aplicable al proyecto que realiza;
- V. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a los permisos, licencias y autorizaciones expedidas, a las normas técnicas aplicables, así como en apego a las especificaciones técnico constructivas que establezca la Dirección, JAPASP y CFE, y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad, funcionalidad y mantenimiento;

- VI. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- VII. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, para iniciar y substanciar el procedimiento de entrega recepción de dichas obras; libros que deberán conservarse en la obra y en los lugares que le indique la Dirección, para que ésta, en conjunto con el JAPASP y la CFE, realice la inspección y/o supervisión que corresponda;
- VIII. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código Territorial, el presente Reglamento y las normas oficiales vigentes;
- IX. Notificar a la Dirección y al desarrollador factores de riesgo en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación, tales como:
  - a. Fallas geológicas;
  - b. Terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales;
  - c. Zonas inundables;
  - d. Instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros o colapsos estructurales; y
  - e. Cualquier otro factor que pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización;
- X. Indicar y supervisar las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar los factores de riesgo a que se refiere la fracción anterior;
- XI. Conservar en la obra copia de las licencias, permisos y autorizaciones tramitados con motivo del desarrollo;
- XII. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del código territorial y este ordenamiento, por causas imputables a él;
- XIII. Contar con registro vigente ante la Dirección;
- XIV. Colocar en un lugar visible del desarrollo, la información relativa a las autorizaciones con que cuenta el desarrollo, así como los datos generales de la obra, el nombre y registro del Perito de Obra;
- XV. Colocar en la obra, además de la bitácora, copia de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados con motivo del desarrollo; y
- XVI. Las demás que se deriven del Código Territorial y el presente Reglamento en materia de ejecución de obras de urbanización.

**Artículo 194.** El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el Perito de Obra con motivo de su desempeño, formaran parte de sus responsabilidades.

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que legalmente correspondan a la Dirección, JAPASP y CFE, quienes asimismo podrán supervisar y verificar en cualquier momento la veracidad de la información proporcionada por el Perito Urbano, así como la correcta realización de los trabajos constructivos y de edificación del desarrollo de que se trate.

**Artículo 195.** La recepción del desarrollo de que se trate, no exime de responsabilidad al Perito de Obra, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesión.

**TÍTULO QUINTO**  
**MEDIDAS DE SEGURIDAD**  
**SANCIONES E INFRACCIONES**  
**Capítulo I**  
**Generalidades**

**Artículo 196.** La realización de las acciones de inspección y vigilancia y los procedimientos para la imposición de sanciones y medidas de seguridad se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento, a las del Código Territorial, y a las del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Artículo 197.** Cualquier persona podrá denunciar ante las autoridades competentes, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Reglamento, en el Código Territorial y en los ordenamientos que de éste deriven.

**Artículo 198.** Cualquier servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la posible infracción a las disposiciones de este Reglamento, del Código Territorial, así como de los reglamentos, programas y demás disposiciones jurídicas relativas en materia de Fraccionamientos en Condominio, deberá notificarlo, de inmediato, a las autoridades competentes.

**Artículo 199.** La existencia o formación de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones de este Reglamento y del Código Territorial, podrán ser denunciadas por cualquier persona ante la Dirección o la unidad administrativa municipal, a efecto de que se formulen las denuncias o se ejerzan las acciones legales ante las autoridades competentes.

**Artículo 200.** La Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de Guanajuato (PAOT) y otras instancias que competan al área, podrán canalizar a las autoridades municipales competentes, las denuncias que le presenten sobre la formación o existencia de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y dará cuenta de aquéllos que detecte en ejercicio de sus atribuciones de vigilancia.

**Artículo 201.** La unidad administrativa municipal, al conocer de la existencia o formación de un asentamiento humano que no cumpla con las disposiciones del Código Territorial, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos visibles, copias del acuerdo que

disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones del Código Territorial y publicado en un periódico de circulación en el Municipio, como advertencia pública.

## **Capítulo II**

### **Inspección, Vigilancia y Sanciones del Procedimiento**

**Artículo 202.** La Dirección por conducto de su personal debidamente autorizado deberá realizar visitas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales establecidas por el Código Territorial y el presente Reglamento municipal, podrá llevar a cabo visitas de inspección y vigilancia y los procedimientos para imposición de sanciones y medidas de seguridad, se atenderán a lo dispuesto por el Código Territorial en la materia y las reglas para el procedimiento establecidas por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Artículo 203.** Los actos de verificación, inspección o vigilancia, se realizarán conforme a lo establecido en las disposiciones del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el Código Territorial y el presente Reglamento, serán exigibles a partir de la fecha en que los expida la Dirección.

**Artículo 204.** La Dirección deberá emitir orden escrita debidamente fundada y motivada, en la que se precisarán el lugar o zona materia de la inspección y el objeto de la diligencia, cumpliendo en todo momento los requisitos exigidos por el artículo 208 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Artículo 205.** La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere este Título, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

**Artículo 206.** La autoridad deberá mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato, así como de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 207.** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 208.** Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este ordenamiento, las siguientes:

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

**Artículo 209.** Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación al Código Territorial y otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro de término de 10 diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

**Artículo 210.** Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad competente, según el caso, dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

**Artículo 211.** Con independencia de la aplicación del artículo anterior la Dirección podrá ordenar la ejecución inmediata de las medidas de seguridad a que se refiere el Código Territorial, cuando tenga conocimiento de la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con las autorizaciones que este Reglamento prevé y se actualice alguna causal prevista en este ordenamiento en su artículo 212. Lo anterior a fin de evitar daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras

y acciones al interés público o colectivo, siendo estas medidas de seguridad las siguientes:

- I. Suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. Clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. Retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. Aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- V. Prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. Desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. Evacuación de cualquier inmueble; y
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código territorial.

**Artículo 212.** Para los casos previstos en el artículo anterior y tratándose de áreas o centros de población declarados Patrimonio Cultural, en términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, La Dirección podrán ordenar, además las siguientes medidas de seguridad:

- I. Suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización;
- II. Demolición de las obras que se encuentren en oposición con las características arquitectónicas del área o centro de población; y
- III. Modificación de las obras para que sean acordes a las características arquitectónicas del área o centro de población.

**Artículo 213.** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan. Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades o la prevención de los riesgos respectivos. Podrán modificarse cuando cambien las circunstancias que las motivaron.

**Artículo 214.** En materia de recepción, valoración y desahogo de pruebas, así como la práctica de notificaciones se estará a lo establecido en el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

### **Capítulo III Infracciones y Sanciones**

**Artículo 215.** Las personas físicas o jurídico colectivas que infrinjan las disposiciones del Código Territorial, del PMDUOET y del presente Reglamento, serán administrativamente sancionadas por el Presidente Municipal. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**Artículo 216.** Se consideran conductas constitutivas de infracción en general, las siguientes:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección;
- II. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o vivienda sin contar con el permiso correspondiente;
- III. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o vivienda s sin contar con el permiso correspondiente;
- IV. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección de Desarrollo Urbano;
- V. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- VI. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere Código Territorial o que contravengan las disposiciones contenidas en el mismo;
- VII. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VIII. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- IX. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
- X. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que este Reglamento le confiera;
- XI. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente Reglamento se hubieren ordenado;
- XII. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo; y
- XIII. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial y del presente reglamento.

**Artículo 217.** Son acciones constitutivas de infracciones imputables a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública, las siguientes:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, en el PMDUOET o el presente Reglamento;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, en el PMDUOET, o el presente reglamento.
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados;

- IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en los ordenamientos descritos; y
- V. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial y del presente Reglamento.

**Artículo 218.** Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- II. Abstenerse de notificar a la unidad administrativa municipal competente, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al Código Territorial y a este reglamento;
- IV. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial y este Reglamento;
- V. Abstenerse de notificar a la unidad administrativa municipal que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado; y
- IX. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial y del presente Reglamento.

**Artículo 219.** En la imposición de sanciones, el Presidente Municipal, obligadamente fundará y motivará su resolución, y guardará la congruencia y adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerando:

- I. La naturaleza de la afectación a los bienes jurídicamente protegidos;
- II. El monto del beneficio, daño o perjuicio económico, derivado del incumplimiento de obligaciones;
- III. El carácter intencional de la falta de acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La gravedad de la infracción;
- V. La reiteración de la falta dentro de los dos años anteriores; y
- VI. La condición socio-económica del infractor.

**Artículo 220.** En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, se citará nuevamente para que se presente con su representante legal el día y hora

señalados en el segundo citatorio, en caso de no atender la segunda cita se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de 5 cinco días hábiles para su desahogo; y
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes.

**Artículo 221.** En los casos en que proceda, obligatoriamente la Dirección se lo hará saber a la autoridad competente para comunicar al Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

**Artículo 222.** Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere el artículo 220 de este Reglamento podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los programas; en este caso el Estado o el Municipio no tienen obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de 50 cincuenta a 10,000 diez mil UMAS vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción, previa calificación del Presidente Municipal; y
- VI. Reparación del daño.

**Artículo 223.** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. Suspensión, total o parcial, temporal o definitiva, que se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. Clausura temporal, que sólo se impondrá cuando no cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y
- III. Clausura definitiva, que se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en

un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

**Artículo 224.** Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en el presente reglamento serán sancionados con:

- I. Amonestación; y
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de 3 tres meses a 2 dos años.

**Artículo 225.** La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de 2 dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

**Artículo 226.** El Presidente Municipal, en la resolución que ponga fin al procedimiento, ordenará al infractor la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los 5 cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

**Artículo 227.** Las reglas para la imposición de sanciones y su prescripción estarán sujetas a lo establecido por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Artículo 228.** Siempre que con motivo de una infracción al Código Territorial se genere un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

**Artículo 229.** En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

#### **Capítulo IV Medios de Impugnación**

**Artículo 230.** Los particulares podrán promover los medios de impugnación relacionados con actos de autoridad que vulneren sus derechos, de acuerdo al Artículo 243 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con lo señalado por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

#### **TRANSITORIO**

- 1** El presente Reglamento entrará en vigor al siguiente día de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.
- 2** Se derogan todas las disposiciones que contravengan el contenido del presente Reglamento.

POR LO TANTO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 77 FRACCIÓN VI Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LUIS DE LA PAZ, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 08 OCHO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.

**T.S.U. LUIS GERARDO SÁNCHEZ SÁNCHEZ.  
PRESIDENTE MUNICIPAL.**

**LIC. JAIRO ARMANDO ÁLVAREZ VACA.  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**