

**REGLAMENTO TÉCNICO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE  
MOROLEON, GUANAJUATO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCIII Tomo CXLIV	Guanajuato, Gto., a 21 de Marzo del 2006	Número 46
-------------------------	--	-----------

Ordinario

Presidencia Municipal – Moroleón, Gto.

Reglamento Técnico de Fraccionamientos para el Municipio de Moroleón, Gto.....	3
---	---

El ciudadano Ingeniero Adrián Sánchez Contreras, Presidente Municipal del Municipio de Moroleón, Guanajuato a los habitantes del mismo, hago saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 106 y 117 fracciones I y II de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 2, 3, 69 fracción I inciso b), 108, 124, 127, 128, 202, 204 fracción II y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado; 3, de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en sesión ordinaria número 52 cincuenta y dos celebrada el día 14 catorce de septiembre de 2005 dos mil cinco, aprobó el siguiente:

Reglamento Técnico de Fraccionamientos para el Municipio de Moroleón,  
Guanajuato.

**TÍTULO PRIMERO**

Disposiciones Generales

**CAPÍTULO ÚNICO**

Disposiciones Generales

Artículo 1.

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

- I. Proveer en la esfera administrativa a la exacta aplicación de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.
- II. Señalar los criterios para la observancia de las disposiciones de esta Ley;
- III. Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos y conjuntos habitacionales o desarrollos;
- IV. Establecer los requisitos para la autorización respectiva; y
- V. Definir las especificaciones de las obras de urbanización.

Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Ley: La Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios;
- II. Secretaria: La Secretaria de Desarrollo Social y Humano;
- III. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV. Andadores: Son aquellas vialidades cuya función principal es dar acceso peatonal a los lotes colindantes;
- V. Área Común: El conjunto de terrenos, espacios y construcciones en los condominios, que debe permanecer indiviso y de uso general.
- VI. Ayuntamiento: El Ayuntamiento, o en su caso, los Consejos Municipales;
- VII. Aprobación de Traza: La autorización que se otorga al proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- VIII. Coeficiente de Utilización del Suelo: Es la relación que debe guardar la suma de la superficie construida total del inmueble y la superficie total del predio donde se ubique el elemento. Para cuantificar el valor de este concepto, se procede de la siguiente manera: se adicionan las superficies construidas por el nivel del inmueble y se dividen entre la superficie total del predio;
- IX. Condómino: A la persona física o moral, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de los conjuntos a que se refiere este reglamento; así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, llegue a ser propietario, sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- X. Dúplex: A la construcción destinada a dos viviendas unifamiliares en un mismo lote o terreno.
- XI. Densidad de Población: El número de habitantes de proyecto por hectárea bruta, considerando un promedio a nivel estatal, de 5.5 habitantes por lote;
- XII. Desarrollo en Condominio: El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;

- XIII.** Desarrollos: La denominación genérica que comprende, divisiones o lotificaciones, fraccionamientos de cualquier tipo, que regula la Ley, aun los desarrollos en condominio.
- XIV.** Desarrollador: Al o a los propietarios de terrenos y promotores responsables de los desarrollos previstos por la Ley;
- XV.** Edificación Propia o Privativa: A la parte de construcción destinada al uso exclusivo de un condominio;
- XVI.** Equipamiento urbano: Conjunto de Edificios y espacios acondicionados, en los que se proporcionan servicios de bienestar social y de apoyo a actividades recreativas, educativas, culturales, económicas y comerciales entre otras,
- XVII.** Fraccionamiento: La partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil;
- XVIII.** Fraccionamientos Agropecuarios: Aquellos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial;
- XIX.** Fraccionamientos Campestres: Aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial;
- XX.** Fraccionamientos Comerciales: Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito y expendio de mercancías y, que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento destinadas a este uso;
- XXI.** Fraccionamientos Industriales: Aquellos cuyos lotes 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 Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente, en su caso, se sujetarán a lo dispuesto por el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda;
- XXII.** Fraccionamientos Turístico, Recreativo-Deportivos: 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 dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;
- XXIII.** Fraccionamientos Urbanos: Aquellos que se destinen a uso habitacional y que se ubiquen en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población de que se trate, de conformidad

con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente y declaratorias de uso del suelo, destino y reservas territoriales respectivas;

- XXIV.** Fraccionamientos de Urbanización Inmediata: Aquellos en que las obras de urbanización se realizarán completas o con garantía previa a la obtención del permiso de venta correspondiente, en los plazos y términos dispuestos por esta Ley y su Reglamento;
- XXV.** Fraccionamientos de Urbanización Progresiva: Aquellos fraccionamientos habitacionales que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados, con los requisitos mínimos de urbanización que esta Ley determina;
- XXVI.** Fraccionamientos de Usos Mixtos o de Usos Compatibles: Aquellos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos de sus lotes, siempre y cuando sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;
- XXVII.** Licencia de Urbanización: La autorización en la que se señalan las especificaciones de urbanización que tendrán los sistemas de infraestructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXVIII.** Modificación de Traza: El trámite promovido por el desarrollador con el propósito de variar las características del proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado la aprobación de traza;
- XXIX.** Obra de Urbanización: Las obras e instalaciones necesarias para dotar a las fracciones o partes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de la infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación y alumbrado público;
- XXX.** Organismos Operadores: Las dependencias o entidades públicas que tengan a su cargo la regulación, administración y control de los servicios públicos;
- XXXI.** Plan Director: El plan Director de Desarrollo Urbano de la zona conurbana de Moroleón-Uriangato, Guanajuato.
- XXXII.** Permiso de División: La autorización que se otorga para la partición de un inmueble hasta diez fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos instalados;
- XXXIII.** Permiso de Relotificación: La autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado el permiso de venta, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original;

- XXXIV.** Permiso de Venta: La autorización otorgada para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXXV.** Calles Locales: Aquellas cuya función es conducir el tráfico vehicular y dar acceso a los lotes colindantes;
- XXXVI.** Vialidades Primarias: Son aquellas que tienen esa denominación en los planes de Desarrollo Urbano de los centros de población y tienen por objeto dar mayor fluidez al tránsito vehicular, con una sección de 20.00 como mínimo;
- XXXVII.** Triples: A la construcción destinada a tres viviendas unifamiliares en un mismo lote o terreno;
- XXXVIII.** Plan o Programa Municipal: El Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

### Artículo 3.

Para el otorgamiento de las autorizaciones que establece esta Ley, se deberán tomar en cuenta:

- I.** Los usos, destinos, reservas y provisiones de las áreas e inmuebles previstos en la legislación, en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente y declaratorias de reservas territoriales;
- II.** Los 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.** La 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.** La organización y control de la infraestructura vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI.** La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII.** La 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.** Las 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 esta Ley; y;

- IX.** Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

**Artículo 4.**

Las resoluciones emitidas por la autoridad competente que nieguen autorizaciones, licencias o permisos materia de este Reglamento, deberán estar fundados y motivadas, debiéndose notificar en la forma prevista en los artículos 78, 79, 80, 81 y 82 de la Ley.

**Artículo 5.**

El Ayuntamiento, el Presidente Municipal y la Dirección, así como el Gobernador del Estado y la Secretaría, cuando así lo convenga el Ayuntamiento, en sus respectivas áreas de competencia, podrán revocar total o parcialmente las autorizaciones, aprobaciones y, en general, cualquier resolución emitida, cuando existan causas que la justifiquen y oyendo previamente al interesado.

- I.** Procederá la revocación de las aprobaciones, licencias, autorizaciones y permisos de venta con garantía, cuando:
- 1** Se hayan emitido en base a informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
  - 2** Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de la Ley o este Reglamento;
  - 3** Se hayan expedido por autoridad incompetente,
  - 4** No se cumpla con los términos de la autorización o permiso de venta; respecto al uso de suelo;
  - 5** No se cumpla con los plazos de terminación de obra; y
  - 6** Exista peligro inminente por fenómenos naturales imprevistos.
- II.** La autoridad competente según el caso, será determinada de conformidad con lo dispuesto por los artículos 5 y 6 de la Ley.

**Artículo 6.**

Queda prohibido expedir: autorizaciones, aprobaciones de traza, licencias y permisos que no cumplan con requisitos establecidos por la Ley, este Reglamento y el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, por los planes de desarrollo urbano; así como por las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos del suelo, en vigor.

Queda también prohibido expedir: autorizaciones para la conexión y descarga de los servicios de agua potable y drenaje, en aquellos desarrollos que no cuentan con la licencia de obras de urbanización otorgada por la dependencia competente y con los requisitos establecidos en el Manual Técnico del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Serán nulas de pleno derecho, las autorizaciones, licencias y permisos que se expidan en contravención a las prohibiciones referidas.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **Autoridades Competentes y sus Órganos Auxiliares**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **De las Autoridades Competentes**

Artículo 7.

Son autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento:

- I. El H. Ayuntamiento.
- II. El Presidente Municipal.
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Artículo 8.

El Gobernador del Estado y la Secretaría serán autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de la Ley, del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y de este Reglamento, cuando así se convenga con el H. Ayuntamiento.

Artículo 9.

El Ayuntamiento tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un Fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de este Reglamento.
- II. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cuando cumplan con los requisitos de este Reglamento.
- III. Suspender el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio en los casos establecidos en este Reglamento;
- IV. Recibir el informe que le presente la Dirección y evaluar su desempeño; y
- V. Las demás que este Reglamento y otras disposiciones legales les señalen.

Artículo 10.

El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Otorgar el permiso de relotificación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

- II.** Coordinar a los organismos auxiliares para la aplicación conjunta de las disposiciones de este Reglamento;
- III.** Calificar e imponer las medidas de seguridad y las sanciones previstas por este Reglamento;
- IV.** Delegar en la Dirección las atribuciones que le confiere este Reglamento;
- V.** Autorizar los desarrollos en condominio, cuyo número de unidades sea inferior a 24; y
- VI.** Las demás que este Reglamento y otras disposiciones legales le señalen.

Artículo 11.

La Dirección tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Recibir y tramitar las solicitudes de división, relotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como los permisos de venta de los mismos;
- II.** Dictaminar sobre el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en congruencia con lo dispuesto en este Reglamento y en los planes de ordenamiento territorial;
- III.** Otorgar la aprobación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos de este Reglamento;
- IV.** Otorgar la licencia de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, previo el cumplimiento por parte de los desarrolladores, de las obligaciones que les señala este Reglamento;
- V.** Otorgar la licencia de edificación de los desarrollos en condominio;
- VI.** Coordinar la supervisión de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio regulados por este Reglamento, para que se apaguen a los proyectos y especificaciones aprobados y, emitir opinión que estos puedan modificarse;
- VII.** Verificar conjuntamente con los organismos operadores, la terminación y el correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y la prestación de los servicios públicos en los términos que establece este Reglamento;
- VIII.** Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o áreas resultantes de un división, renotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, se realice de conformidad con la autorización correspondiente;
- IX.** Vigilar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios conforme a la autorización respectiva, antes de que estos sean recibidos por la autoridad competente;

- X. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando sus servicios no hayan sido entregados a los organismos operadores, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;
- XI. Vigilar, inspeccionar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos, que no cumplan con las disposiciones de este Reglamento;
- XII. Otorgar el permiso de división de un predio;
- XIII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación de este Reglamento;
- XIV. Rendir trimestralmente un informe al H. Ayuntamiento cuando este lo requiera; y
- XV. Las demás que este Reglamento y otras disposiciones legales le señalen.

#### Artículo 12.

La Secretaría, además de las facultades que le asigna la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, tendrá las siguientes:

- I. Proporcionar a los Ayuntamientos que lo soliciten, la asesoría y el apoyo técnico para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de esta Ley;
- II. Coadyuvar con los Ayuntamientos para evitar el establecimiento de asentamientos humanos, que no cumplan con las disposiciones de esta Ley;
- III. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y
- IV. Actuar como conciliador en la solución de los conflictos derivados de la aplicación de la Ley entre los particulares y la autoridad, siempre a instancia de parte.

### **CAPÍTULO SEGUNDO** De los Órganos Auxiliares

#### Artículo 13.

La Dirección se podrá auxiliar de los organismos operadores para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, relotificaciones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

Asimismo, para los efectos del cambio de uso de suelo y densidad, solicitados por el Desarrollador, es obligatorio que la Dirección obtenga la aprobación mediante dictamen técnico del Organismo Operador de agua potable y alcantarillado a través de su Consejo Directivo para que sea presentado y resuelto por el H. Ayuntamiento.

Además, el H. Ayuntamiento autorizará el cambio de uso de suelo y densidad, siempre y cuando exista el Dictamen Técnico por parte de la Dirección.

Artículo 14.

La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección General de Registros Públicos y Notarías y la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante la Dirección de Catastro, coadyuvarán con las autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio**

Artículo 15.

Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en el reglamento y sus características, estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Vialidad primaria: la destinada al tránsito de vehículos para comunicar zonas o sectores con mayor fluidez, con afluencia principal vehicular recibida en las calles secundarias y colectoras, y deberán tener las siguientes características: sección mínima de 19.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates, y un camellón central de 1.00 metros.
- II. Vialidad secundaria: la destinada al tránsito de vehículos, para procurar mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida en las calles colectoras y complementar para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arrollo de circulación cuya ancho no será en ningún caso menor a 15.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 de ancho, debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates.
- III. Vialidad terciaria: La destinada al tránsito de vehículos en donde recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y su arroyo de circulación no será en ningún caso menor a 12.00 metros de paramento a paramento, se determinara de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- IV. Vialidad local: La destinada al tránsito de vehículos en donde recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y su arroyo de circulación no será en ningún caso menor a 10.00 metros de paramento a paramento, se determinara de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- V. Andador: La destinada a la circulación de peatones, con restricción a la circulación de vehículos, salvo en emergencias, para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas y áreas privadas, su sección

transversal no será menor en ningún caso de 6.00 metros de paramento a paramento.

En el caso que se requiera la Dirección de Desarrollo Urbano determinara el tipo de vialidad que requiera el fraccionamiento, basándose en la clasificación de vialidad mencionada.

Artículo 16.

Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

- I.** De acuerdo a su uso:
  - a.** Habitacionales;
  - b.** Comerciales;
  - c.** Turísticos, Recreativos-Deportivos;
  - d.** Industriales;
  - e.** Agropecuarios; y
  - f.** Mixtos de usos compatibles.
- II.** Atendiendo a su destino:
  - a.** Urbanos:
    - 1.** Residencial A;
    - 2.** Residencial B;
    - 3.** Residencial C; y
    - 4.** Habitación Popular o Interés Social.
  - b.** Campestres:
    - 1.** Residencial; y
    - 2.** Rústico.
  - c.** Industriales:
    - 1.** Para industria ligera;
    - 2.** Para industria mediana; y
    - 3.** Para industria pesada.

Artículo 17.

Los fraccionamientos que señala el artículo 16 fracción I inciso a, serán destinados a uso habitacional unifamiliar y deberán encontrarse ubicados en terrenos contiguos a la zona urbana, dentro de la misma o en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población de que se trate, de conformidad con lo establecido en el Plan Director y Declaratorias de uso del suelo, destino y reservas territoriales correspondientes.

En este tipo de fraccionamientos se podrán autorizar otros usos, siempre y cuando sean compatibles, de acuerdo a los lineamientos del Plan Director correspondiente.

La densidad de población deberá obtenerse considerando 5.5 habitantes por lote.

Los fraccionamientos Habitacionales se clasifican en: Residencial A, Residencial B, Residencial C y Habitación Popular o Interés Social

#### Artículo 18.

Los fraccionamientos Habitacionales residenciales tipo A, deberán de tener las siguientes características:

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 8 metros y una superficie mínima de 150.00 metros cuadrados;
- II. La densidad será tipo H1, de 100 a 200 hab./ha.
- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 13.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriantes.

#### Artículo 19.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo B, deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes deberán tener una superficie mínima de 130.00 metros cuadrados y frente mínimo de 6.50 metros;
- II. La densidad será tipo H2, de 200 a 300 hab. /ha.
- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 13.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriantes.

#### Artículo 20.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo C, deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes deberán tener una superficie mínima de 108.00 metros cuadrados y un frente de mínimo de 6 metros;
- II. La densidad será tipo H3, de 300 a 400 hab./ha.

- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 12.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriantes.

Artículo 21.

Estos tipos de fraccionamientos deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I. Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Red de drenaje y alcantarillado con descargas domiciliarias en cada lote;
- III. Red de energía eléctrica par alumbrado público y servicio domestico;
- IV. Guarnición de concreto hidráulico u otro material, previa opinión favorable del Municipio;
- V. Banquetas de concreto hidráulico o, en su caso de otro material, previa opinión favorable del Municipio;
- VI. Pavimento de concreto hidráulico o, en su caso, de otro material, previa opinión favorable del Municipio; y
- VII. Nomenclatura en calles y avenidas, previa aprobación del Municipio respecto a diseño y ubicación.

Artículo 22.

Los fraccionamientos de Habitación Popular o Interés Social tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 6.00 metros y una superficie mínima de 105.00 metros cuadrados;
- II. La densidad será tipo H3, de 300 a 400 hab./ha.
- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 11.00 metros de paramento a paramento y el arroyo de calle de 6.00 metros, que funcionarán como calles locales de acceso a lotes, esta sección podrá incrementarse de acuerdo a lo que determine la Dirección, previa opinión del Ayuntamiento;
- IV. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros y se deberá pavimentar 1.5 metros de ancho como mínimo y el resto deberá ser una franja jardinada o arriate de 0.50 metros; y
- V. Los andadores, tendrán un ancho mínimo de 6.00 metros y una longitud máxima de 90.00 metros y se podrán intercalar hasta tres andadores entre dos calle locales.

Artículo 23.

La autorización de los fraccionamientos de Habitación Popular o Interés Social procederá cuando se cuente con las obras de urbanización indicadas en el artículo

21 de este Reglamento, además de cumplir con los requisitos estipulados en la Ley y en el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos.

**Artículo 24.**

En este tipo de fraccionamientos, el pavimento será de material pétreo, previa autorización del H. Ayuntamiento.

**Artículo 25.**

Los fraccionamientos campestres – residencial, tendrán las siguientes características:

- I.** Los lotes tendrán un frente mínimo de 20.00 metros y una superficie mínima de 1000.00 metros cuadrados y sólo podrá construirse como máximo el 20% de la superficie total del lote;
- II.** La densidad será tipo H1, de 100 a 200 hab./ha.
- III.** Las calles tendrán un frente mínimo de 13.00 metros de paramento a paramento y el arroyo de calle de 6.00 metros;
- IV.** Deberá dejarse prevista un área para banquetas de 2.50 metros de ancho mínimo, en la que deberá plantarse por lo menos un árbol a cada 7.00 metros.
- V.** Las manzanas deberán tener como longitud máxima 360.00 metros lineales de calle a calle; y
- VI.** En el caso de calles cerradas, deberán preverse retornos, con una longitud de más de 90.00 metros, deberán rematarse con un retorno de 16.00 metros de diámetro como mínimo, medidos de guarnición a guarnición, salvo los casos en donde sea factible o se este dejando prevista la prolongación de la misma.

En este tipo de fraccionamientos deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas y criterios de desarrollo urbano, de control de la contaminación y sanitarios, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, turísticas, de servicio e industriales.

**Artículo 26.**

Los fraccionamientos campestres – residencial, deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I.** Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II.** Red de drenaje, fosas sépticas o sistemas de disposición de aguas negras en cada lote;
- III.** Red de energía eléctrica para alumbrado público y servicios domésticos;
- IV.** Pavimento de piedra bola, piedra laja, adoquín o, en su caso, de algún otro material similar de la región, previa opinión favorable del Municipio, además

de que se deberán construir cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de las aguas pluviales;

- V. Deberá ser construido el camino necesario para su conexión con el poblado, ciudad o vialidad más inmediata; o bien, el mejoramiento del acceso que exista; el ancho mínimo del arroyo de calle, será de 6.00 metros;
- VI. Nomenclatura de las calles, previa aprobación del Municipio respecto a diseño y ubicación.

#### Artículo 27.

Los fraccionamientos campestre – rústico, son aquellos cuyos lotes serán destinados a usos hortícolas, frutícolas o actividades agropecuarias; que se encuentren ubicados fuera del límite del centro de población que defina el Plan Director correspondiente, debiendo cumplir con los requisitos y trámites estipulados en la Ley; además deberán sujetarse a las disposiciones de la Ley de Fomento Agropecuario.

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 20.00 metros y superficie mínima de 3,500.00 metros cuadrados; y
- II. Deberán sujetarse a lo establecido en las fracciones II, III, IV y V del artículo 12 de este Reglamento.

#### Artículo 28.

Este tipo de fraccionamientos, además de los requisitos que señala la Ley, deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I. Red de agua potable con toma domiciliaria en cada lote;
- II. Red de energía eléctrica para servicios domésticos, en su caso;
- III. Fosas sépticas o sistemas de disposición de aguas negras en cada lote;
- IV. Arroyo de calle nivelado y con un revestimiento de material seleccionada, deberán construirse cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para solucionar el desalojo de las aguas pluviales;
- V. Deberá construirse el camino o caminos necesarios para su conexión con el poblado, ciudad o vialidad más inmediata; o bien el mejoramiento del acceso que exista, el ancho mínimo del arroyo, será de 6.50 metros; y
- VI. Nomenclatura de las calles, previa aprobación del Municipio respecto a su diseño y ubicación.

#### Artículo 29.

En los fraccionamientos campestres, el fraccionador deberá establecer en los contratos de compra-venta y en las escrituras, las obligaciones para los adquirentes de lotes; de promover e integrar un comité de colonos legalmente constituido, el cual, se encargará del mantenimiento y conservación de las obras y

de la prestación de los servicios de limpieza y vigilancia, de acuerdo con el Reglamento Interno que para tal efecto elabore.

**Artículo 30.**

El propietario del fraccionamiento campestre, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo su entrega al comité de colonos legalmente constituido, avalado y reconocido y las obras de urbanización se encuentren totalmente concluidas, funcionando y se hayan cumplido los requisitos establecidos por la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios.

**Artículo 31.**

Los fraccionamientos comerciales, son aquellos cuyos lotes se destinarán entre otros, al establecimiento de bodegas para almacenes de depósito para mayoristas y similares; y que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso.

**Artículo 32.**

Los fraccionamientos comerciales son los que tienen las siguientes características:

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 8.00 metros y una superficie de 250.00 metros cuadrados como mínimo.
- II. Las calles tendrán un ancho mínimo de 13.00 metros de paramento a paramento y el arroyo de calle de 9.00 metros.
- III. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros, debiéndose pavimentar cuando menos 1.20 metros de ancho y el resto podrá ser una franja jardinada y arriates;
- IV. Las manzanas deberán tener una longitud máxima de 180.00 metros lineales de calle a calle, salvo cuando exista un obstáculo físico que lo impidan; y
- V. En su caso se sujetarán a lo dispuesto por la fracción VI del artículo 25 de este Reglamento.

**Artículo 33.**

Los fraccionamientos comerciales, deberán contar con las obras de urbanización estipuladas en el artículo 13 de este Reglamento.

**Artículo 34.**

Los fraccionamientos industriales, son aquellos cuyos lotes 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 Plan Director de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente, en su caso se sujetarán a lo dispuesto por el plan o programa municipal de desarrollo urbano, que corresponda.

**Artículo 35.**

Para los efectos del artículo 19 inciso C de la Ley, en este Reglamento, se entenderá por:

- I. Industria Ligera, la que necesita máquinas o que produzca materiales que individualmente tengan un peso menor de una tonelada, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero liviano;
- II. Industria Mediana, la que necesita máquinas o produzca materiales con peso comprendido entre una y veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones medianas y que requieran transporte carretero pesado; y
- III. Industria pesada, la que necesita máquinas o produzca materiales que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero pesado.

Artículo 36.

Los fraccionamientos industriales tendrán las siguientes características:

- I. Los frentes y superficies mínimas de los lotes serán las siguientes:
  - a. Para industria ligera 8.00 metros de frente y 150.00 metros cuadrados de superficie.
  - b. Para industria mediana 20.00 metros de frente y 1,000.00 metros cuadrados de superficie.
  - c. Para industria pesada 50.00 metros de frente y 5,000.00 metros cuadrados de superficie.
- II. Las calles tendrán un ancho mínimo de:
  - a. Para industria ligera de 13.00 metros de paramento a paramento y 9.00 metros de arroyo;
  - b. Para industria mediana de 14.50 metros de paramento a paramento y 10.50 metros de arroyo; y
  - c. Para industria pesada de 20.00 metros de paramento a paramento y 14.00 metros de arroyo.
- III. Las banquetas serán de 2.00 metros de ancho mínimo y cuando menos deberá pavimentarse 1.20 metros de ancho y el resto podrá ser una franja jardinada o arriates;
- IV. Las manzanas deberán tener una longitud máxima de 360.00 metros; y
- V. En el caso de industria ligera, se sujetarán a lo dispuesto en la fracción VI del artículo 25 de este Reglamento, en cuanto al diámetro del retorno se refiere y en el caso de industria mediana y pesada el diámetro de los retornos deberá ser de 24.00 metros como mínimo.

Artículo 37.

Este tipo de fraccionamientos, deberán contar con las siguientes obras de urbanización como mínimo:

- I. Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Redes de drenaje con sistemas separados, para desechos sanitarios y desechos industriales.
- III. Red de energía eléctrica con el voltaje necesario de conformidad con las normas de la Comisión Federal de Electricidad;
- IV. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico o, en su caso, de otro material previa opinión favorable del Ayuntamiento;
- V. Pavimento de concreto hidráulico asfáltico, o, en su caso, algún otro material, previo diseño del pavimento para tráfico pesado y opinión del Ayuntamiento; y
- VI. Nomenclatura de calles y avenidas, previa aprobación del Ayuntamiento respecto a diseño y ubicación.

Artículo 38.

Estos fraccionamientos estarán sujetos a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Medio Ambiente; así como la Ley de Ecología para el Estado.

Cuando en los fraccionamientos industriales sea necesario el establecimiento de áreas o pasillos para la instalación de servicios, se deberán prever las restricciones necesarias y estipular claramente su finalidad en los contratos de Compraventa y escrituras correspondientes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De Los Conjuntos Comerciales**

Artículo 39.

Es el conjunto de locales y establecimientos comerciales construidos en forma vertical, horizontal o mixto, destinados a su venta o arrendamiento, cualquiera que sea su régimen de propiedad, serán considerados como tales:

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

Artículo 40.

Este tipo de conjuntos comerciales se deberán desarrollar dentro de las zonas que para tal efecto señale el Plan Director correspondiente y en base a las disposiciones de este Reglamento.

**Artículo 41.**

Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este Reglamento, podrán desarrollarse conjuntos comerciales, los cuales se sujetarán a los requisitos y trámites establecidos por el mismo.

**Artículo 42.**

A efecto de evitar que el establecimiento de los conjuntos comerciales cause problema de congestión vehicular, se deberá presentar dictamen de factibilidad vial de parte del Municipio.

**Artículo 43.**

Los conjuntos comerciales deberán contar con:

- I.** Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el Ayuntamiento.
- II.** Zonas de carga y descarga, que señale el Municipio;
- III.** Áreas privativas;
- IV.** Áreas de uso común;
- V.** Áreas de estacionamiento, en función de los metros cuadrados vendibles;
- VI.** Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener un mínimo de 8.00 metros de arroyo y 2.00 metros de ancho de banquetas, en ambas aceras;
- VII.** Servicios sanitarios;
- VIII.** Los conjuntos comerciales deberán de contar con cajones de estacionamiento de acuerdo a la siguiente proporción:
  - a.** Para los mencionados en la fracción I del artículo 39 de este Reglamento un cajón por cada 150.00 metros cuadrados construidos;
  - b.** Para los mencionados en la fracción II del artículo 39 de este Reglamento un cajón por cada 30.00 metros cuadrados construidos;
  - c.** Para los mencionados en la fracción III del artículo 39 de este Reglamento un cajón por cada 40.00 metros cuadrados construidos;
  - d.** Para los mencionados en la fracción IV del artículo 39 de este Reglamento un cajón por cada 90.00 metros cuadrados de plaza;
  - e.** Para los mencionados en la fracción V del artículo 39 de este Reglamento un cajón por cada 60.00 metros cuadrados construidos.

Los cajones de estacionamiento deberán ser de 2.30 X 5.50 metros en cordón; estos cajones deberán disponer de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin mover otro u otros vehículos estacionados.

**IX.** Los conjuntos comerciales deberán sujetarse a las normas del Reglamento de Construcción correspondiente.

Artículo 44.

En los conjuntos comerciales no será necesario ceder las áreas para equipamiento urbano requeridas para fraccionamientos y conjuntos habitacionales; sólo las áreas necesarias para servicios públicos municipales que determine el Ayuntamiento, tales como limpia o caseta de información.

### **CAPÍTULO TERCERO**

Especificaciones Generales Para Las Obras De Urbanización De Las Desarrollos Previstos En La ley, En Reglamento Normativo Y En Este Reglamento.

Artículo 45.

Las obras correspondientes a las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado deberán apegarse a los proyectos aprobados por el organismo administrador de los sistemas que correspondan, así como a las normas y especificaciones que dicho organismo señale, y el Manual de especificaciones técnicas del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el caso de la utilización de fosa séptica deberán apegarse a las normas que dicte la Secretaría de Salud y que serán parte integral de la licencia de obra que se expida.

Artículo 46.

Las obras correspondientes a la red de energía eléctrica para el servicio doméstico y alumbrado público, deberán apegarse al proyecto aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, así como a las normas y especificaciones que dicha dependencia les indique.

Artículo 47.

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

- I. De concreto de forma trapezoidal, tendrán de ancho mínimo de 20 centímetros de base, 15 centímetros de corona y 40 centímetros de peralte; concreto con una resistencia mínima a la compresión de  $f'c=200$  kg/cms<sup>2</sup> y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo;
- II. De concreto de forma integral o pecho de paloma, con una resistencia mínima a la compresión de  $f'c=200$  kg/cms<sup>2</sup>, y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo, deberán ser de un ancho mínimo de 60 cms. de base, 30 cms de peralte y 15 cms en la unión con el pavimento como mínimo.
- III. Guarniciones de adoquín; éstas deberán construirse con adoquín de 33 X 33 cms., de espesor mínimo de 8 cms., resistencia a la compresión  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, mínimo, en estado húmedo y 10% máximo de intemperismo acelerado; se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y junteado con mortero cemento arena en proporción 1 al 4; y

- IV.** Guarniciones de piedra laja; éstas deberán construirse con un peralte mínimo de 33cms., una resistencia a la compresión de  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, mínimo, en estado húmedo y 10% de intemperismo acelerado.

Se deberán asentar sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y juntado con mortero cemento – arena en proporción de 1 a 4.

Artículo 48.

Las banquetas en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I.** Banquetas de concreto: estas deberán ser de un espesor mínimo de 10 cms., con una resistencia mínima a la compresión de  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, se colarán sobre una base de tepetate de 20 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y deberán llevar juntas de dilatación a cada 2.00 metros mínimo;
- II.** Banquetas de adoquín: estas deberán tener un espesor mínimo de 6 cms., resistencia a la compresión de  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, mínimo en estado húmedo y 10% de intemperismo acelerado, el adoquín se colocará sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y se asentará y juntará con mortero cemento – arena en proporción de 1 a 4.
- III.** Banquetas de adoquín de concreto: estas deberán tener un espesor mínimo de 6 cms., con una resistencia a la compresión de  $f'c=180$  Kg/cms<sup>2</sup>, el adoquín de concreto deberá asentarse sobre una capa de arena de 5 cms., de espesor compactada al 90% de su peso volumétrico seco máximo, esta base deberá tener un riego de impregnación con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por M<sup>2</sup>, una vez asentado el adoquín de concreto, se vibrará y sellarán las juntas con arena fina,
- IV.** Banquetas de piedra laja: se deberán utilizar laja de 6 cms., de espesor mínimo, de una resistencia a la compresión de  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, mínimo, de una resistencia a la compresión de  $f'c=150$  Kg/cms<sup>2</sup>, mínimo en estado húmedo y 10 % máximo de intemperismo acelerado. La piedra laja se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo, juntada y asentada con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4; y
- V.** Banquetas de piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 10 cms., asentada sobre una base de tepetate de 20 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y emboquillada con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4 y lechada de cemento gris.

Artículo 49.

En la pavimentación de las calles deberá seguirse el siguiente procedimiento con las especificaciones que se indican:

- I. Limpia y despalme: será necesario limpiar y despalmar para proceder al trazo;
- II. Apertura de caja: esta será de cuando menos 50 cms., de profundidad, de tal manera que permita la colocación de la sub-base, base y pavimento que se garantice la ausencia de materia orgánica.

En su caso, la Dirección determinará lo procedente en base al análisis del estudio de mecánica de suelos que solicite el interesado, si así lo juzga conveniente.

- III. Terracerías: se deberá nivelar el terreno natural realizado las obras de corte y relleno necesarias para dar el nivel de sub-rasante, después se deberá proceder a escarificar el terreno natural a una profundidad mínima de 15 cms., a continuación se procederá a mezclar y compactar con la humedad óptima hasta lograr cuando menos el 90% de su peso volumétrico seco máximo;
- IV. Sub-base: esta deberá ser de un espesor de 20 cms., como mínimo, compactada cuando menos al 90% de su peso volumétrico seco máximo. La sub-base, deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material; y
- V. Base: Sobre la sub-base se tenderá la base que deberá ser de un espesor mínimo de 20 cms., compactado cuando menos al 70% de su peso volumétrico seco máximo.

La base deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas, debiendo emplearse el equipo adecuado y la humedad óptima del material.

#### Artículo 50.

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

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

Las losas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de una resistencia mínima de  $f'c=250$  Kg/cms<sup>2</sup>, y no mayores de 9 m<sup>2</sup>, con un acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas;

- II. Carpetas asfálticas por el sistema de mezcla en el lugar: son las que se construyen en la calle o plaza, forma de trabajo, mediante el mezclado, tendido y compactación de materiales pétreos y un material asfáltico; este tipo de carpetas deberán cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:

- a.** Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m<sup>2</sup>, la impregnación deberá ser de 4 milímetros como mínimo;
  - b.** Riego de liga: sobre la base impregnada se deberá aplicar un riego de liga, con asfalto de FR-3 en proporción de 1.5 a 1.7 litros por m<sup>2</sup>;
  - c.** Carpeta: esta deberá ser de un espesor mínimo de 5 cms, elaborada con asfalto FR-3 y agregados pétreos de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4) y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo; y
  - d.** Sellado de carpeta: a la carpeta deberá dársele un riego de sello con asfalto FR-#, en proporción de 0.8 litros a 1 litros por m<sup>2</sup> y material pétreo 3-E en proporción de 9 a 11 litros por m<sup>2</sup>, se permitirá una permeabilidad máxima de 10%.
- III.** Carpeta de concreto asfáltico: son las que se construyen mediante el tendido y compactación de mezcla elaborada en caliente en una planta estacionaria, utilizando cementos asfálticos.

Este tipo de carpetas deberá cumplir con el siguiente procedimiento y especificaciones:

- a.** Riego impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m<sup>2</sup>, la impregnación deberá ser de 4 milímetros mínimo;
- b.** Riego de liga: este deberá ser con asfalto FR-3 en proporción de 1.5 a 1.7 litros por m<sup>2</sup>;
- c.** Carpeta: esta será de un espesor mínimo de 5 cms., elaborado en caliente en planta estacionaria, con cemento asfáltico y material pétreo de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4") y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo.

El concreto asfáltico deberá tenderse con máquina especial de propulsión propia, con dispositivos que permitan ajustar el espesor y el ancho de la mezcla tendida la temperatura de la mezcla deberá ser de 100' C mínimo; y

- d.** Riego de sello: este deberá ser con asfalto FR-3 en proporción de 0.8 a 1 litros por m<sup>2</sup> y material pétreo 3-E, en proporción de 9 a 11 litros por m<sup>2</sup>.

La permeabilidad máxima de la carpeta deberá ser de 10%.

**IV.** Superficies de rodamiento con adoquín de concreto se procederá en la forma siguiente:

**A.** La base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m<sup>2</sup>; y

**B.** Sobre la base impregnada se deberá tender una cama de arena de 5 cms., de espesor sobre la cual se colocará el adoquín de concreto; este deberá

ser de 8 cms., de espesor mínimo, una resistencia a la compresión de  $FC=250 \text{ Kg/cm}^2$ , se vibrará y sellará con arena fina;

- V. Superficies de rodamiento con adoquín: el adoquín empleado deberá ser de un espesor de 8 cms., mínimo y una resistencia a la compresión de  $FC=200 \text{ Kg/cm}^2$  en estado húmedo, con un 4% máximo de absorción, densidad aparente al 2.3% mínimo y 10% máximo de intemperismo acelerado.

Los adoquines deberán asentarse y emboquillarse con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4; y

- VI. Superficie de rodamiento con piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 10 cms., la piedra se asentará sobre la base, con entrecalles a cada metro máximo, con un bombeo de sobre la base, con entrecalles a cada metro máximo, con un bombeo de 2% mínimo; se juntará con tepetate y se planchará con aplanadora de 10 a 12 toneladas.

#### Artículo 51.

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

- I. Losas de concreto hidráulico: estas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de resistencia mínima a la compresión de  $f'c=250 \text{ Kg/cm}^2$ , y módulo a la tensión por flexión de  $35 \text{ Kg/cms}^2$ , mínimo con acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas; las losas no deberán ser mayores de  $9.00 \text{ m}^2$ ; y
- II. Carpetas de concreto asfáltico: estas deberán ser de un espesor mínimo de 7.00 cms., y deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la fracción III del artículo 50 de este Reglamento.

En su caso, la Dirección determinará las especificaciones en base al análisis del estudio de mecánica de suelos, que para tal efecto realice o solicite previa opinión del Ayuntamiento correspondiente.

#### Artículo 52.

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

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

- I. Limpia y despalme: se deberán ajustar a lo dispuesto en la fracción I del artículo 50 de este Reglamento.
- II. Apertura de caja: esta será de cuando menos 40 cms., de profundidad, de tal manera que garantice la ausencia de materia orgánica; o en su caso, la Dirección determinará lo conveniente en base al análisis del estudio de

mecánica de suelos que para el efecto realice o solicite al interesado, previa opinión del Ayuntamiento.

- III. Terracerías: se deberá ajustar a lo estipulado en la fracción III del artículo 49 de este Reglamento; y
- IV. Revestimiento: este se tenderá sobre las terracerías y deberá ser de un espesor mínimo de 15 cms., compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo.

Esta capa de revestimiento deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material.

#### Artículo 53.

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

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

#### Artículo 54.

Nomenclatura de calles y avenidas: se deberán recabar de la Presidencia Municipal correspondiente, la aprobación de la nomenclatura así como el diseño de la misma.

La nomenclatura deberá estar colocada a un altura mínima de 2.50 metros.

### **CAPÍTULO CUARTO**

#### **De Los Aspectos De Las Áreas De Equipamiento Urbano**

#### Artículo 55.

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

- I. En fraccionamientos irregulares en donde ya no existe terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas para equipamiento, previa opinión del Ayuntamiento; y
- II. En fraccionamientos en donde no exista la necesidad de áreas para equipamiento urbano, por estar satisfechas las necesidades de la zona o que no se requieran, previa opinión favorable y justificación técnica del Ayuntamiento.

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

#### Artículo 56.

La permuta o pago en efectivo de las áreas para equipamiento urbano, se hará en base al avalúo comercial que para tal efecto realice el Departamento de Catastro Municipal, en el predio objeto del fraccionamiento debiendo considerar en el avalúo los servicios y obras de urbanización con los que se deberá contar el desarrollo de acuerdo en lo dispuesto por los artículos 21 y 23 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 57.

El monto a cubrir se determinara multiplicando la superficie requerida para equipamiento urbano, por el valor comercial por m<sup>2</sup>, determinado según el avalúo del Departamento de Catastro Municipal.

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

Artículo 58.

El pago en efectivo de las áreas para equipamiento urbano, deberán enterarse a la Tesorería Municipal y se destinaran a la adquisición del terreno objeto de la permuta, o bien a la constitución de un fondo para la adquisición a futuro, en ambos casos estos terrenos se destinarían exclusivamente para la construcción del equipamiento urbano que se requiera en la zona o en algún otro lugar de la ciudad o población con déficit de equipamiento urbano.

Artículo 59.

En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Plan Director de Desarrollo Urbano correspondiente, en instalaciones de equipamiento urbano o vías publicas la Dirección determinara, previo análisis si se acepta hasta un 50% de la afectación como área para equipamiento urbano, previa opinión justificada del H. Ayuntamiento, a excepción de la vialidades que el plan proponga en restricciones federales.

Artículo 60.

Las avenidas y vías públicas, pasaran a ser propiedad del Municipio sin ningún requisito previo, desde la fecha de autorización o permiso de venta que expida el Ejecutivo del Estado.

No obstante lo anterior, el mantenimiento del fraccionamiento seguirá a cargo del propietario hasta que se lleve a cabo la recepción y entrega del mismo en los términos establecidos por la Ley.

## **TÍTULO CUARTO**

### Divisiones Y Lotificaciones

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### De Las Divisiones O Lotificaciones

Artículo 61.

Definición de división o lotificación:

- I. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por división:

- A) La partición de un predio rustico ubicado fuera del centro de población, cuando los lotes resultantes sean mayores de una hectárea y se conserve el uso del suelo; y
  - B) La partición de un predio urbano cuya superficie total amparada en escritura no exceda de 1000.00 metros cuadrados, cuya superficie de los lotes resultantes sean acordes con el uso del suelo y densidad de población señalado en los lineamientos del Plan Director correspondiente, aun cuando resulten calles privadas o servidumbres.
- II. Para los efectos de esta Reglamento, se entenderá por lotificación: la de un predio urbano ubicado dentro de la zona de futuro crecimiento de la ciudad o población, de conformidad con los lineamientos del Plan Director correspondientes cuya superficie total no exceda de diez mil metros cuadrados y la superficie de los lotes resultantes sean acordes con el uso del suelo y densidad de población señalado en los lineamientos del Plan Director correspondiente, aun cuando resulten calles privadas o servidumbres;
  - III. La autorización de división o lotificación de predios, cuya superficie total exceda de tres mil metros cuadrados pero no de diez mil metros cuadrados deberá otorgarla la Dirección la cual comunicara dicha autorización al Registro Publico de la Propiedad y a la ofician de Catastro.
  - IV. Para otorgar la autorización indicada en la fracción anterior, se aceptara un margen excedente de hasta el 5% como máximo, en terrenos de 10,000.00 metros cuadrados y de 15% en terrenos de 3,000.00 metros cuadrados de la superficie que se pretende dividir o notificar, amparada con escritura publica; y
  - V. En las divisiones y lotificaciones no se exigirán áreas para equipamiento urbano.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De Los Requisitos Y Procedimiento Para La Autorización De Fraccionamientos Y Conjuntos Habitacionales Y Comerciales, Así Como Disposiciones Complementarias**

#### **Artículo 62.**

Para la autorización de lotificaciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales y comerciales, el interesado deberá iniciar el tramite ante la Dirección, a fin de que este emita el dictamen, respecto a la utilización y uso del suelo, factibilidad de dotación de servicios y opinión respecto al proyecto y ubicación de las áreas para equipamiento urbano.

Para tal efecto, el interesado deberá presentar solicitud acompañada de los documentos y planos señalados en los artículos 8, 13 y 14 del Reglamento Normativo de la Ley de Fraccionamientos.

#### **Artículo 63.**

Una vez recibido el expediente y el dictamen Municipal en cuanto a usos del suelo, alineamientos y restricción, así como aceptación de las áreas de donación, la

Dirección procederá a la revisión de los documentos y el proyecto de traza y resolverá sobre su aprobación, modificación o desaprobación, previo pago por revisión de traza.

Para efectos de la aprobación de traza, el interesado deberá presentar la documentación señalada en el artículo 13 del Reglamento Normativo de la Ley de Fraccionamientos.

Artículo 64.

Para efectos de que la Dirección otorgue la licencia para la ejecución de las obras de urbanización, los interesados, una vez aprobada la traza deberán presentar la documentación indicada en el artículo 21 del Reglamento Normativo de la Ley de Fraccionamientos.

Artículo 65.

Las autorizaciones y permisos de venta podrán ser:

- A)** Autorización de fraccionamientos con obras concluidas;
  - B)** Permiso de venta de fraccionamientos con obras no concluidas;
  - C)** Autorización de venta o arrendamiento de conjuntos habitacionales;
  - D)** Permiso de venta de conjuntos habitacionales con obras no concluidas;
  - E)** Autorización de venta o arrendamiento de conjuntos comerciales;
  - F)** Permiso de venta de conjuntos comerciales con obras no concluidas; y
  - G)** Autorización de divisiones y lotificaciones.
- I.** La autorización de fraccionamientos o desarrollos en condominio, con obras concluidas, procederá una vez cubiertos los requisitos y trámites correspondientes estipulados en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y este Reglamento y se deberá presentar solicitud adjuntando los documentos que señala el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.
- II.** El permiso de venta de fraccionamientos o desarrollos en condominio, con obras no concluidas procederá una vez cubiertos los trámites y requisitos indicados en la fracción I a la III del artículo 49 de la Ley.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De Los Requisitos Y Procedimiento Para Autorizar La División, Lotificación Y Fusión De Predios**

Artículo 66.

Para autorizar la división, Lotificación o fusión de predios, el interesado deberá obtener de la Dirección un dictamen previo, debiendo presentar la solicitud respectiva acompañada de los documentos mencionados en los artículos 8 del

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

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

Artículo 67.

Una vez cubiertos los requisitos mencionados en el artículo 8 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, la Dirección emitirá un dictamen de factibilidad para realizar una división o lotificación. De ser procedente la lotificación, el Presidente Municipal por conducto de la Dirección autorizará la lotificación.

Artículo 68.

No se autorizarán divisiones y/o lotificaciones de predios en los siguientes casos:

- b) Cuando resulten áreas con una superficie o un frente menor a que se puede autorizar para cada tipo de uso;
- c) Cuando se pretenda dividir en más de diez fracciones, o lotificar en menos de diez y más de veinticinco fracciones;
- d) Cuando en caso de llevarse a cabo la división o lotificación, conjunta o indistintamente se requiera el trazo de vías públicas, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados.
- e) Cuando pretenda llevarse a cabo en fraccionamientos autorizados.

Artículo 69.

La división o lotificación de predios, implica la actualización del valor fiscal del predio, para efectos del pago del impuesto predial, y en su caso, de traslación de dominio.

Artículo 70.

Los propietarios, desarrolladores o adquirentes de lotes deberán respetar las dimensiones de los mismos, por lo que queda estrictamente prohibido subdividir dichos lotes, en dimensiones menores a las señaladas en la Ley y este Reglamento.

## **TÍTULO QUINTO**

### **De Las Responsabilidades**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **De La Responsabilidad De Los Desarrolladores**

Artículo 71.

Los desarrolladores, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno destinadas a vías públicas de acuerdo al proyecto que se apruebe;

- II.** Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable , drenaje y alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines, conforme a las especificaciones que señalen los Reglamentos Municipales; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima de la ciudad o población de que se trate;
- III.** Donar al Municipio la superficie de terreno ubicada en el propio fraccionamiento, que exclusivamente se utilizará para espacios verdes y equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos en el caso de las áreas destinadas a espacios verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas y equipadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos de esta Ley.

En el caso de desarrollos en condominio la superficie para equipamiento urbano será determinada en el reglamento municipal correspondiente, atendiendo al número de unidades.

Las superficies a que se refieren los párrafos anteriores deberán entregarse en áreas consolidadas, de tal forma que permita su aprovechamiento por parte de los municipios;

- IV.** Enterar el importe de los derechos derivados de los trámites y autorizaciones que regula esta Ley;
- V.** Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía para la realización y conservación de las obras de urbanización, en los términos y por los montos que fije el Reglamento Municipal;
- VI.** Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización;
- VII.** Escriturar a favor del Municipio la superficie d el terreno de donación destinada a equipamiento urbano y áreas verdes, así como las superficies correspondientes a la vialidad pública; en el caso de desarrollos en condominio deberá de escriturar la superficie que se destine a equipamiento urbano. El Notario Público será el que indique el desarrollador;
- VIII.** Colocar y conservar en el predio del cual se autorice el fraccionamiento o el desarrollo en condominio, el aviso donde se mencionen las características de los mismos y las autorizaciones otorgadas;
- IX.** Instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles; y
- X.** Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.

#### Artículo 72.

Los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o

áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

Artículo 73.

Los desarrolladores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios públicos hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 74.

Si se llegase a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para el nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con los organismos operadores, la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

Artículo 75.

Es obligación del dueño del predio y/o del desarrollador y/o urbanizadores, mantener en la obra, en un lugar fijo la bitácora autorizada por la Dirección, desde el inicio de actividades hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Artículo 76.

El dueño del predio y/o el desarrollador y/o urbanizadores, deberán observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión de la Dirección y de los Organismos Públicos correspondientes, y en caso de que consideren que las indicaciones dictadas son innecesarias, podrán promover el recurso administrativo correspondiente.

Artículo 77.

Cuando existan razones técnicas suficientes que impliquen la modificación del proyecto autorizado y sus especificaciones, el dueño del predio o desarrollador, deberán presentar sus propuestas ante la Dirección.

Artículo 78.

El dueño del predio, el desarrollador o el urbanizador deberán realizar y reportar ante la Dirección y los Organismos Operadores correspondientes, las pruebas de calidad de los materiales de construcción, mano de obra, funcionamiento y acabado de las obras de urbanización, de acuerdo al proyecto autorizado, y a las que en su caso le sean solicitadas.

Artículo 79.

Toda la documentación en original, referente al cumplimiento de las obligaciones mencionadas en el artículo anterior, deberá acompañarse a los libros de bitácora.

Artículo 80.

Las perforaciones y equipamiento de los pozos de agua potable, así como la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales o cualquier otro sistema alternativo aprobado, serán realizadas por cuenta del dueño del predio, desarrollador o interesado, de acuerdo a las normas y especificaciones que le determine la Comisión Nacional del Agua o el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, según sea el caso.

Artículo 81.

Si se hubieren ejecutado por el desarrollador, obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas en las autorizaciones correspondientes, el desarrollador será responsable de los daños causados por las mismas, y deberá, en su caso, construirlas por su cuenta con las especificaciones y normas requeridas.

Esta responsabilidad tendrá el carácter de solidaria y conjunta con el propietario y urbanizador del terreno del fraccionamiento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De Las Responsabilidades De Los Adquirentes**

Artículo 82.

Los adquirentes de predio en fraccionamientos, así como de pisos, viviendas, departamentos o locales en desarrollo en condominio, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en el tramo comprendido dentro del frente de su lote.
- II. Procurar colaborar con el aseo público en el tramo comprendido dentro del frente de su lote.
- III. Tramitar a su costa ante los Organismos Operadores o las autoridades competentes, la contratación y conexión de los servicios que deban prestarse en los lotes, pisos, viviendas, departamentos o locales de acuerdo a su tipo.
- IV. Respetar las características del fraccionamiento o desarrollo en condominio.
- V. Denunciar ante la Dirección la construcción de desarrollos que no cuenten con la autorización correspondiente; que se realicen en contravención a lo dispuesto en la Ley y en los Reglamentos relativos al desarrollo urbano y Fraccionamientos.
- VI. Las demás que las leyes o reglamentos aplicables les impongan.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **De La Responsabilidad De Las Autoridades**

Artículo 83.

La Dirección tendrá la obligación de recibir todas las solicitudes para llevar a cabo la construcción de desarrollos, siempre que se hagan por escrito y de manera respetuosa.

Artículo 84.

Las autoridades darán trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud para los siguientes casos:

- I. Siete días hábiles para la autorización de divisiones y relotificaciones; y
- II. Quince días hábiles para la aprobación de traza, licencia de urbanización, licencia de edificación y permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Artículo 85.

La Dirección deberá llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia la licencia de urbanización una bitácora de obra, en la cual anotarán las observaciones de los organismos operadores en cuanto a los procedimientos constructivos, los resultados de las pruebas de laboratorio, los días no laborados por causas justificadas y, en general las incidencias en la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio autorizados.

Artículo 86.

La Dirección previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento que haya obtenido permiso de venta podrá expedir licencias de edificación en la cual se debe incluir que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el organismo operador correspondiente la contratación de los servicios.

Artículo 87.

Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos por esta Ley, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización, la Dirección tiene la obligación en un plazo no mayor a quince días hábiles de:

- I. Comunicar a las autoridades competentes para que dicten las medidas de seguridad;
- II. Notificar al Ayuntamiento para que suspenda el permiso de venta otorgado; y
- III. Informar a la Tesorería Municipal para que proceda al reclamo de la garantía.

La Dirección procederá a cuantificar el avance de obra y evaluar las obras faltantes a efecto de comunicar a la Tesorería Municipal, el valor a que asciende la obra no realizada.

Artículo 88.

La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización.

Artículo 89.

Concluidas las obras de urbanización, el Ayuntamiento levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en la presente Ley y en las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 90.

El Ayuntamiento destinará el 30% de las áreas de donación señaladas en esta Ley para áreas verdes y el 70% restante para equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la Dirección. Las cuales no se podrán enajenar por ningún medio, salvo lo dispuesto en esta Ley, para el caso de permutas.

Artículo 91.

En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a equipamiento urbano a que se refiere el artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el 50% del área de donación destinada a equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de los edificios destinados a este fin, previo dictamen de la Dirección.

Para la autorización de las permutas, se deberán cumplir con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica Municipal.

Las áreas de donación destinadas para áreas verdes, serán proporcionadas en el inmueble y en ningún caso se podrá solicitar la permuta o pago en efectivo, dichas áreas deberán ser entregadas forestadas y equipadas por parte del desarrollador.

Artículo 92.

Mientras no se utilicen las áreas de equipamiento urbano con el destino aprobado, el Ayuntamiento estará obligado a su cuidado y mantenimiento y podrá convenir con las asociaciones vecinales su cuidado y mantenimiento, evitando se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios.

Artículo 93.

La Dirección deberá realizar por conducto de los inspectores o supervisores de obra, actos de inspección y vigilancia, para la verificación del cumplimiento de las disposiciones de la ley, de este reglamento y demás reglamentos municipales.

## **TÍTULO SEXTO**

### Notificaciones

## **CAPÍTULO ÚNICO**

### De Las Notificaciones

Artículo 94.

Las notificaciones podrán realizarse:

- I. Personalmente con quien deba entenderse la diligencia, en el domicilio del interesado ;
- II. Mediante oficio entregado por mensajero o correo certificado, con acuse de recibo, telefax o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente la recepción de los mismos;
- III. En el tablero de avisos de las unidades administrativas, cuando se desconozca el domicilio del interesado; y

- IV.** En las oficinas de las autoridades si comparece personalmente el interesado , su representante legal o la persona autorizada para recibirlas.

Artículo 95.

Las notificaciones personales se harán de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicado supletoriamente.

Artículo 96 .

Se notificarán de manera personal los siguientes actos:

- I.** El acuerdo que admita o niegue la apertura de un procedimiento de autorización ;
- II.** La aprobación de traza o su negativa;
- III.** El otorgamiento de la licencia de urbanización o su negativa;
- IV.** El acuerdo que señale el monto de la garantía de obras de urbanización;
- V.** La resolución que otorgue o niegue el permiso de venta;
- VI.** La resolución que contenga la imposición de una sanción; y
- VII.** Cualquier otra autorización en que se autorice un traslado de dominio de bienes inmuebles.

Artículo 97.

Las notificaciones personales surtirán sus efectos el día en que hubieren sido realizadas. Los plazos empezarán a correr a partir del día siguiente a aquel en que haya surtido efectos la notificación.

Se tendrá como fecha de notificación por correo certificado la que conste en el acuse de recibo.

Artículo 98.

Toda notificación deberá efectuarse en el plazo máximo de cinco días hábiles, a partir de la emisión de la resolución o acto que se notifique, y deberá contener el texto íntegro del acto, así como la motivación y el fundamento legal en que se apoye, con la indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

Medidas De Seguridad, Sanciones Y Delitos

### **CAPÍTULO PRIMERO**

Medidas De Seguridad

Artículo 99.

La Dirección tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios, del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios y de este Reglamento, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad.

Artículo 100.

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

1. La suspensión de trabajos y servicios;
2. La clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
3. El retiro de las instalaciones;
4. La prohibición de actos de utilización; y
5. Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el párrafo primero.

El procedimiento para la aplicación de las medidas de seguridad señaladas en este artículo, será de acuerdo a lo previsto en los artículos 84, 85 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado y sus Municipios.

Artículo 101.

Las medidas de seguridad mencionadas en los números 3 y 4, se ejecutarán cuando se hayan o se estén llevando a cabo, desarrollos en contravención a las disposiciones de la ley, de este Reglamento o cualquier otra disposición legal; cuando las edificaciones, cualquiera que sea su tipo, representen un peligro para la salud o la vida y; cuando se hayan o se estén llevando a cabo desarrollos, en contravención a las especificaciones señaladas en la autorización respectiva.

Artículo 102.

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De Las Infracciones Y Las Sanciones**

Artículo 103.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien podrá delegar tales atribuciones a favor de la Dirección.

Artículo 104.

Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente reglamento, por parte del dueño del predio o desarrollador o urbanizador, la Dirección sancionará al infractor, sin que esto lo libere de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

Artículo 105.

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

Artículo 106.

La Dirección, cuando se cometa una infracción, podrá imponer, previa audiencia del infractor y conforme al procedimiento que señala este Reglamento, una o más de las sanciones siguientes:

- I.** Multa de cien a mil días de salario mínimo general diario vigente, al que realice actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- II.** Multa de quinientos a diez mil días de salario mínimo general diario vigente, al que realice actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- III.** Suspensión de obras: Cuando no se ajuste a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o licencia de urbanización de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- IV.** Clausura temporal: La cual procederá en los siguientes casos:
  - a)** Que no cuente con la aprobación de traza y la licencia de urbanización y, de edificación en su caso;
  - b)** Que no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado;
  - c)** Que no haya obtenido el permiso de venta correspondiente;
- V.** Clausura definitiva a quien realice actos de división, fraccionamiento o cualquier otro tipo de desarrollo previsto en esta Ley, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas que al efecto emita la autoridad competente;
- VI.** La suspensión de los permisos de venta en los casos previstos en esta Ley; y
- VII.** La demolición total o parcial de las obras efectuadas, en caso de inminente peligro o necesidad.

Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan.

La resolución que imponga una sanción deberá estar debidamente fundada y motivada. Para la fijación de las sanciones a que hace referencia esta Ley la autoridad deberá considerar la situación personal del infractor así como el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate.

Artículo 107.

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

establecido en el artículo 86 de la Ley de Fraccionamientos y 104 de este Reglamento además de las siguientes:

1. La revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgados cuando:
  - a) El dueño del predio o desarrollador o urbanizador no cumpla o cumpla parcialmente con lo estipulado en los mismos;
  - b) Se hayan cometido tres o más infracciones por faltas u omisiones a las especificaciones autorizadas, no obstante que se hubieren subsanado;
  - c) El interesado haya obtenido la licencia en base a engaños encaminados a que la autoridad caiga en error respecto a la realidad y en virtud de ello, conceda una licencia, autorización o permiso, y;
  - d) Cualquier otra causa grave y justificada a juicio de la Dirección.
2. El arresto hasta por 36 horas cuando impida por cualquier medio, que se ejecuten y se apliquen las medidas de seguridad o las sanciones señaladas en la ley y este reglamento.

Artículo 108.

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

Artículo 109.

Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este capítulo, será oído el infractor en procedimiento instaurado ante el Presidente Municipal, que se iniciará citándolo para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, concediéndole un término de quince días hábiles para que ofrezca por escrito las pruebas de defensa, resolviéndolo en forma fundada y motivada en un término de diez días hábiles.

Artículo 110.

Para la aplicación de las sanciones administrativas contenidas en este capítulo, la Dirección por conducto de los inspectores que establezca, realizará visitas de inspección en cualquier momento en todos los desarrollos concluidos o en proceso que sean objeto de regulación de este reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano.

Artículo 111.

Para la práctica de las visitas de inspección, la Dirección por conducto de su director emitirá orden escrita, debidamente fundada y motivada, en la que se señalará el personal facultado para realizar la diligencia, el lugar o zona a inspeccionarse y el objeto y alcance de la misma.

Artículo 112.

El personal autorizado para la práctica de inspección deberá identificarse debidamente ante la persona con la que haya de entenderse la diligencia y entregarle una copia de la orden escrita a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 113.

La diligencia de inspección se entenderá con el propietario, desarrollador o urbanizador del lugar objeto de la inspección, o en su caso, con el representante legal, cuya personalidad deberá ser acreditada a satisfacción del personal de inspección.

Artículo 114.

En caso de que en el momento de la inspección no se encontrare el propietario, desarrollador o urbanizador, o en su caso, el representante legal, se le dejará citatorio para que el día siguiente hábil, espere al personal de inspección a una hora determinada para el desahogo de la diligencia. De no ser atendido el citatorio, la diligencia se practicará con la persona que en el lugar se encuentre.

Artículo 115.

De no encontrarse persona alguna en el lugar objeto de inspección, los inspectores procederán a levantar acta circunstanciada, en la que se hará constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible. Dentro de los cinco días hábiles siguientes al en que se haya levantado el acta circunstanciada, la Dirección dictará resolución administrativa en la que se califique los actos u omisiones que contravengan las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 116.

Al inicio de la diligencia se requerirá a la persona con lo que está se entienda, para que designe dos testigos que deberán estar presentes durante el desarrollo de la misma. En caso de negativa del interesado, o ausencia de aquellos, el personal de inspección hará la designación.

Artículo 117.

Durante la práctica de la diligencia, el personal de inspección levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

Artículo 118.

Concluido el levantamiento del acta de inspección, esta será firmada por la persona que haya intervenido en la misma, por los testigos y por el personal de inspección.

En caso de que la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negare a firmar el acta, así se hará constar en la misma sin que ello afecte su validez.

Al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentando tal circunstancia en el cuerpo de la misma.

Artículo 119.

Los propietarios, desarrolladores o urbanizadores de los lugares, objeto de la inspección o sus representantes legales en su caso, están obligados a permitir sus

acceso y otorgar todo género de facilidades al personal de inspección para el desarrollo de la diligencia.

La Dirección deberá solicitar el auxilio de la fuerza pública para ejecutar las medidas de seguridad, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o personas manifiesten oposición u obstaculicen la práctica de las mismas, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 120.

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

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

Artículo 121.

Al termino del acta de inspección antes señalada, se citará al propietario, desarrollador, urbanizador o representante legal, para que se presente el día y hora fijos ante el Presidente Municipal y la Dirección a efecto de que tenga verificativo la audiencia de calificación respectiva. El interesado deberá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y al ofrecimiento de pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección, acreditando la personalidad con la que se ostente.

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

Artículo 122.

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

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **De Los Delitos**

Artículo 123.

A los propietario, desarrolladores o urbanizadores que dolosamente reciban dinero o cualquier prestación por la celebración de un acto o contrato verbal o escrito que implique la promesa o la transmisión de dominio u otro derecho sobre cualquiera de los bienes inmuebles a que se refiere este reglamento, sin contar con las autorizaciones correspondientes para tales efectos se les impondrá de uno a nueve años de prisión y multa de cien a mil veces el importe del salario mínimo vigente más alto en el Estado.

## **TRANSITORIOS**

Artículo Único.

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

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

Dado en la Residencia del H. Ayuntamiento, en la ciudad de Morelón, Guanajuato, a los 14 catorce días del mes de Septiembre del año 2005 dos mil cinco.

Ing. Adrian Sánchez Contreras  
Presidente Municipal

Lic. Maria Guadalupe Ramírez González  
Secretaria del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)

**NOTA ACLARATORIA:**

El artículo 68 empieza con el inciso b.