

REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato .

Año LXXXV Tomo CXXXVI	Guanajuato, Gto., a 28 de Abril de 1998	Número 34
--------------------------	--	-----------

Segunda Parte

Presidencia Municipal - Santa Catarina, Gto.

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Santa Catarina, Gto.....	3728
---	------

El Ciudadano L.A.E. Antonio Rojo López, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Santa Catarina, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracciones I y VIII de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracción I, inciso b), 70 fracciones II y V, 202, 203, 204 fracción IV y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y artículo 3 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, en Sesión Ordinaria No. 7 celebrada en fecha 8 ocho del mes de Abril de 1998 mil novecientos noventa y ocho, aprobó el siguiente:

Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de Santa Catarina, Gto.

TÍTULO I

De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO UNICO

Disposiciones generales

Artículo 1.

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

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

Artículo 2.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por

I. Adquiriente: La persona física o moral, y a las personas públicas o privadas, que bajo cualquier título adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento;

II. Cargas fiscales: Los derechos e impuestos que establece la Ley de Ingresos para el Municipio de Santa Catarina;

III. Condómino: La persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

IV. Comisión Municipal: La Comisión Municipal de Desarrollo Urbano;

V. Comité: El Comité de Administración Urbana;

VI. Constancia de compatibilidad urbanística: El dictamen emitido por la Dirección en el que se señalen las condiciones y limitaciones que el Programa de Desarrollo Urbano le imponga a una zona de la ciudad, área o predio en particular;

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

VIII. Desarrollos: La denominación genérica que comprende las divisiones, lotificaciones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio, que regula esta Ley;

IX. Desarrollo en condominio: La construcción o modificación de un inmueble para la venta o renta de lotes, departamentos, vivienda, locales o áreas, en donde además de éstas, y de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del promovente;

X. Densidad de población: El valor que resulte de dividir el número de habitantes de un lugar entre la superficie de dicho sitio;

XI. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano, o su equivalente;

XII. División: La participación de un predio en menos de 10 fracciones, siempre y que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso, no se establezca un régimen de propiedad en condominio, no se requieran dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados;

XIII. Equipamiento urbano: El conjunto de edificios y espacios acondicionados en los que se proporcionan servicios de bienestar social y de apoyo a actividades educativas, de salud, comerciales, comunicaciones, administración pública y recreativas deportivas, entre otras;

XIV. Fraccionador: La persona física o moral, pública o privada, que por sí o como representante legal del propietario, tramiten o promuevan una división, lotificación, subdivisión, relotificación o fraccionamientos;

XV. Fraccionamiento: La división de un terreno cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas, para generar manzanas y lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

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

XVII. Instituto Estatal: El Instituto Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano;

XVIII. Instituto Municipal: El Instituto Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano;

XIX. Ley: la Ley de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;

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

XXI. Municipalización: El acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del fraccionador o promovente al Ayuntamiento o Consejo Municipal y Organismos Operadores, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio público de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;

XXII. Organismos Intermedios: Los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros, Topógrafos, Abogados, y Notarios Públicos; las Asociaciones de Promotores Inmobiliarios, y otros organismos legalmente constituidos, y que por su naturaleza estén vinculados con desarrollo urbano;

XXIII. Organismos Operadores: La Comisión Federal de Electricidad, y los Organismos Administradores de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, la Dirección de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Servicios Públicos;

XXIV. Persona física: El individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

XXV. Persona moral: La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica susceptible de derechos y obligaciones;

XXVI. Persona privada: Las personas físicas o morales

XXVII. Personas públicas: La Federación, las Entidades Federativas, los Municipios, y las Dependencias de la Administración Pública;

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

XXIX. Promoventes: Las personas física, moral, pública o privada que por sí o en representación del propietario tramiten o promuevan ante las Autoridades competentes esta Ley, la construcción de desarrollos en condominio;

XXX. Relotificación : La modificación de las dimensiones de frente o superficie de uno o más lotes de un desarrollo al que se le haya otorgado la autorización de venta;

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

XXII. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de Santa Catarina, Estado Gto;

XXXIII. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; y

XXXIV. Subdivisión: La participación de un predio en más de 10 y menos de 25 fracciones, siempre y que para dar acceso a las partes resultantes, nos generan vías públicas o servidumbres de paso, no se establezca un régimen de propiedad en condominio; no se requieran dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura, y servicios públicos instalados.

Artículo 3.

Para los efectos del Art. 18 de esta Ley, el Municipio de Santa Catarina, Estado de Gto., se considera integrado en la zona 3.

Artículo 4.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos desarrollos en condominio, divisiones, subdivisiones, lotificaciones, y retificaciones, de áreas y predios, deben ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano y cumplir con los requisitos, y los Reglamentos de Construcción, Uso de Suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 5.

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

I. Diseño urbano;

II. Sistemas de agua potable y alcantarillado;

III. Electrificación y alumbrado público; y

IV. Pavimentación.

Artículo 6.

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

Artículo 7.

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

I. Vialidad local: La destinada al tránsito de vehículos donde se circulará a menos de 20 km/h, su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arrollo de circulación no será en ningún caso menor de 8.40 mts. y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate;

II. Calle local: La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 km/h y su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arrollo de circulación no será en ningún caso menor de 10 mts de paramento a paramento; y

III. Andador: La destinada ala circulación de peatones; con restricción ala circulación de vehículos, salvo los de emergencia, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6 mts., de paramento a paramento, y la rasante de pavimento.

Artículo 8.

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

Artículo 9.

Las normas que fije el Organismo Operador de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, regularán el proyecto cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos, tanques de almacenamientos para agua potable y el tratamiento para descargas de aguas residuales.

Artículo 10.

Los sistemas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, deberán ser calculados de acuerdo con el valor máximo del rango de densidad de población que corresponda ala zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano.

Artículo 11.

Cuando en los fraccionamientos especiales de tipo campestre, granjas de explotación agropecuaria, y desarrollos en localidades rurales no sea posible realizar un Sistema de Alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, el Organismo Operador podrá autorizar la construcción de una fosa séptica por lote, respetando los lineamientos señalados en la Ley Federal de Agua, la Ley de Ecología y la Ley de Salud del Estado.

Artículo 12.

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

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

Artículo 13.

Las factibilidades que expida el Organismo Operador deberán atender a los requerimientos que por el tipo de desarrollo, densidad de población, y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación garanticen, la suficiencia de los servicios.

Artículo 14.

Las normas que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público.

Artículo 15.

Las norma que fije la Dirección de Servicios Públicos Municipales regulan el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público.

Artículo 16.

La postería de la red de electrificado, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letrero o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse en el área jardinada de las banquetas, sin interferir el área de circulación de panteones.

Artículo 17.

Las normas de pavimentación que fije la Dirección de Obras Públicas Municipales regularán el proyecto y construcción del desarrollo, en cuanto a las características de diseño de pavimento y especificaciones en guarniciones, banquetas andadores y vialidades.

TÍTULO II

De los Desarrollos

CAPÍTULO PRIMERO

De los Fraccionamientos

SECCIÓN PRIMERA

De los Fraccionamientos Habitacionales

Artículo 18.

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

Se clasifican en: Tipo A, tipo B, tipo C, tipo D y tipo E.

Artículo 19.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

I. Básicas:

- A).** Sistema de Agua Potable con tomas domiciliarias;
- B).** Sistema de Alcantarillado con descargas domiciliarias; y
- C).** Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y acometidas domiciliarias

II. Complementarias

- A).** Pavimentación, guarniciones y banquetas.

Artículo 20.

En los fraccionamientos habitacionales urbanos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, siempre y cuando se respete la densidad de población señalada por los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 21.

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

I. Lotificación:

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de trescientos metros cuadrados.

II. Vialidades:

Zona 3: Las calles locales deberán tener una sección mínima de 10 metros de paramento a paramento las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose pavimentar 1.20 metros y el resto se destinará para franja jardinada o arriates;

Artículo 22.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo b deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación:

Zona 3: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 250 metros cuadrados.

II. Vialidades:

Zona 3: Las calles locales, deberán tener una sección mínima de paramento a paramento las banquetas serán de 2.00 de ancho, debiéndose pavimentar, 1.20 metros y el resto se destinará para franja jardinada o arriates.

Artículo 23.

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

I. Lotificación:

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

II. Vialidades:

Zona 3: Las calles locales, deberán tener una sección mínima de 10 metros de paramento a paramento, las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose pavimentar 1.20 metros y el resto se destinará para franja jardinada a arriates.

Artículo 24.

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

I. Lotificación:

Zona 3: sus lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros, ni una superficie menor de 119 metros cuadrados.

II. Vialidades:

Zona 3: Las calles locales, deberán tener una sección mínima de 10 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, debiéndose pavimentar 1.20 metros y el resto se destinará para franja jardinada o arriates.

Artículo 25.

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

I. Lotificación:

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

II. Vialidades:

Zona 3: Las calles locales, deberán tener una sección mínima de 15 metros de paramento a paramento, con un arroyo de 5.40 metros.

Artículo 26.

Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos habitacionales tipo A y B, sólo podrán ocuparlos hasta en tanto estén concluidas las obras de urbanización básica y complementarias.

Artículo 27.

Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos habitacionales tipo C, D y E sólo podrán ocuparlos hasta en tanto estén concluidas las obras de urbanización básicas.

Artículo 28.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo D y E se consideran de interés social.

Artículo 29.

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

I. No percibir salarios mayores a 2.5 veces el salario mínimo;

II. No contar con una vivienda propia;

III. Trabajar y en su caso residir en la zona; y

IV. Ser jefe de familia o en su caso acreditar que tiene dependientes económicos.

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

SECCIÓN SEGUNDA

De los Fraccionamientos Habitacionales no Urbanos

Artículo 30.

Los fraccionamientos habitacionales no urbanos, deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano de control de la contaminación y sanitarias, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas, de servicios e industriales.

Artículo 31.

Los fraccionamientos habitacionales no urbanos, deberán ser ubicados fuera del límite de centro de población y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 1000 metros cuadrados;

Se permitirá la construcción como máximo en el 20% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos.

II. Usos y destinos del suelo : El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y huertos familiares y se permitirá hasta el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente organizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

IV. Vialidad: Las calles colectores deberán tener una sección de 15 metros, de paramento a paramento;

Las calles locales deberán tener una sección de 10 metros, medida de paramento a paramento.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 16 metros como mínimo.

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

A). Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

B). Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo proveer el tratamiento de aguas residuales;

C). Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

D). Alumbrado público;

E). Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de agua pluvial;

F). La pavimentación será determinada por la Dirección de Obras Públicas Municipales, de conformidad con el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

G). Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;

H). Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

I). Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material mejorado.

Artículo 32.

Los fraccionamientos habitacionales no urbanos de crecimiento rural, deberán ser colindantes a una comunidad rural o dentro de una franja de influencia no mayor a 250 metros que se localice fuera del límite del centro de la población, sus lotes serán destinados para uso habitacional, y cumplirán como mínimo, con las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados;

Se permitirá la construcción como máximo en el 30% de la superficie de lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias.

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y usos agropecuarios;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada, conforme a las especificaciones autorizadas;

IV. Vialidad: Las calles locales deberán tener como mínimo una sección de 10 metros, medida de paramento a paramento;

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 16 metros como mínimo.

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

A). Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

B). Fosa séptica por cada uno de los lotes y en su caso sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

C). Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

D). Alumbrado público;

E). Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial

F). La pavimentación será determinada por la Dirección de Obras Públicas Municipales, de conformidad con las características de las calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la localidad

G). Arbolado en el área de calle prevista para la circulación peatonal, a razón de dos árboles por lote; y

H). Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Artículo 33.

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

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

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será para actividades comerciales y de almacenaje;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

IV. Vialidad: Las calles en este tipo de fraccionamientos deberán tener como mínimo una sección de 15 metros, medida de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho; y

V. Obras de urbanización consistentes en guarniciones, banquetas y pavimento e instalaciones de los servicios públicos y pavimento e instalaciones de los servicios públicos, tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, red de electrificación, y alumbrado público:

- A).** Servicios sanitarios y de recolección de basura, e hidratantes contra incendios;
- B).** Arbolado en las calles y lugares destinados a este fin; y
- C).** Placas de nomenclatura de las calles.

Artículo 34.

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

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

Artículo 35.

Los fraccionamientos de servicios de tipo turístico recreativo deportivo son aquellos que el Ayuntamiento o Consejo Municipal podrá autorizar para que se fomenten las actividades turístico recreativo deportivo y donde en forma complementen de ocupación eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

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

I. Lotificación: Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación;

La superficie de desplante de las viviendas no deberá ser mayor de 60 metros cuadrados, permitiéndose la construcción de 2 niveles para su adecuado funcionamiento.

III. Donaciones: No será necesario ceder áreas de donación ni áreas para equipamiento urbano;

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

Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de Construcción para este tipo de desarrollos, además del número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 1.05 por cada una, de acuerdo a lo señalado en las fracciones I, II y III.

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

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

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

Artículo 36.

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

Artículo 37.

Los fraccionamientos para industria de alto riesgo son aquellos cuyos lotes se destinarán a construir instalaciones fabriles o plantas industriales donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y o volumen de producción pudieran alcanzar los mayores niveles permitidos de impacto ambiental y deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a este uso, de conformidad a lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, o en su caso sujetarse a lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

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

Se permitirá la construcción como máximo en el 90% de la superficie del lote, y el resto deberá aprovecharse como área verde.

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

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección, dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de 20 metros, de paramento a paramento; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tiempo deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

A). Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

B). Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario, y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;

C). Planta general de tratamiento de aguas residuales;

D). Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

E). Alumbrado público;

F). Ductos para redes telefónicas;

G). Guarniciones y banquetas;

- H).** Pavimento que soporte tráfico pesado de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimento;
- I).** Hidrantes contra incendios;
- J).** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- K).** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y
- L).** Caseta para seguridad pública.

Artículo 38.

Los fraccionamientos industriales para industria ligera son aquellos cuyos lotes se destinarán a construir instalaciones fabriles y plantas de almacenamiento donde se desarrollen procesos productivos que por su naturaleza y o volumen de producción estén por debajo de los niveles permitidos de impacto ambiental y estar ubicados dentro de las áreas destinadas a este uso, de conformidad a lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, o en su caso sujetarse a lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 450 metros cuadrados;

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

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie total, debidamente urbanizada conforme a las especificaciones autorizadas;

IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de 15 metros de paramento a paramento; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano; todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- A).** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- B).** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitarios, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;
- C).** Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- D).** Alumbrado público;
- E).** Ductos para redes telefónicas;
- F).** Guarniciones y banquetas;

G). Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

H). Hidratantes contra incendios;

I). Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin; y

J). Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

TÍTULO III

De las Autorizaciones

CAPÍTULO PRIMERO

De los Requisitos Previos

Artículo 39.

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

Artículo 40.

Los objetivos de las constancias de compatibilidad urbanística son:

I. Dar seguridad jurídica con respecto al uso o destino de áreas y predios propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; en apego a lo señalado en el Programa de Desarrollo Urbano;

II. Prever la dotación suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y

III. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 41.

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

Artículo 42.

Las constancias de compatibilidad urbanística contendrá y proporcionará:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;

III. La identificación catastral;

IV. La comprobación de la notificación a las Autoridades Estatal y Municipal para que se ejerza en derecho de preferencia;

V. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área y predio;

VI. La asignación de usos o destinos permitidos, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables; y

VII. Las restricciones de urbanización u construcción que corresponda de conformidad y con el tipo de desarrollo.

Artículo 43.

Las constancias de compatibilidad urbanística tendrán vigencia de un año, a partir de la fecha de su expedición, salvo en el caso que se modifique el Programa de Desarrollo Urbano, bajo el cual se expidió dicha constancia.

Artículo 44.

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

Artículo 45.

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

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

Artículo 46.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como Perito de Obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio; para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito, ante el Ayuntamiento o Consejo Municipal.

Artículo 47.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollo en Condominio

Artículo 48.

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

I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;

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

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

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

VII. Constancia de compatibilidad urbanística;

VIII. Constancias de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los Organismos Operadores correspondientes;

IX. Plano de integración urbana, indicando; servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existente en una franja de 500 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el Programa de Desarrollo Urbano;

X. Plano de levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente;

XI. Plano del proyecto urbanístico de la traza;

XII. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios; y

XIII. Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director Responsable de Obra, ante el Ayuntamiento o Consejo Municipal respectivo.

En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación, que señale, las áreas de uso común, privado y público; proyecto arquitectónico, tipo de viviendas, locales o áreas, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 49.

Recibida la solicitud por la Dirección, será revisada para verificar que esté correctamente integrada.

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

Artículo 50.

Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran vialidades con una sección superior a 30 metros, el Ayuntamiento o Consejo Municipal podrá aceptar como parte del área de donación hasta el 50% de la superficie de la vialidad, siempre y cuando la totalidad de la sección se encuentre dentro del desarrollo.

A excepción de las vialidades que el Programa de Desarrollo Urbano determine en zonas de restricción federal.

Artículo 51.

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

I. En fraccionamientos en donde ya no existe terreno disponible para cubrir el total o parte de las áreas de equipamiento urbano; y

II. En fraccionamientos en donde no exista la necesidad de áreas para equipamiento urbano por estar satisfechas las necesidades de la zona, o que previa opinión de la dirección no sean necesarias.

En caso de 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 52.

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

Artículo 53.

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

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 54.

El pago en efectivo por las permutas señaladas en el artículo 72 de este Reglamento deberá enterarse a la Tesorería Municipal del Ayuntamiento correspondiente y se destinarán a la adquisición objeto de la permuta, o bien a la constitución de un fondo para la adquisición a futuro.

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

Artículo 55.

El expediente que se anexará a la solicitud de licencia de urbanización y autorización de venta del fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I.** Plano de ejes;
- II.** Plano de lotificación con medidas reales;
- III.** Plano de las etapas de urbanización, en su caso;
- IV.** Proyecto del Sistema de Agua Potable autorizado por el Organismo Operador;
- V.** Proyecto del Sistema de Alcantarillado autorizado por el Organismo Operador;
- VI.** Proyecto del Sistema de Energía Eléctrica autorizado por el Organismo Operador, y de alumbrado autorizado por la Dirección de Servicios Públicos;
- VII.** Proyecto de urbanización autorizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- VIII.** Presupuesto total y programas de ejecución de obras de urbanización;
- IX.** Acreditación del Perito Responsable de la Ejecución de la Obra;
- X.** Escritura de las áreas de equipamiento; y
- XI.** Constancia de clasificación catastral de acuerdo al tipo de desarrollo.

Artículo 56.

La licencia de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, podrá autorizarse, en las siguientes modalidades:

- I.** Urbanización total: Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por el Ayuntamiento o Consejo Municipal en la resolución respectiva; y

II. Urbanización por secciones: Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o desarrollo en condominio, el Ayuntamiento o Consejo Municipal podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización de una sección del proyecto.

Dicha autorización es independiente de los trámites, que en su caso, se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Las normas y disposiciones que establezcan los Organismos Operadores y otras dependencias que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte integrante de la licencia de urbanización.

Artículo 57.

Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

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

Artículo 58.

El fraccionador o promovente deberá comunicar por escrito a la Dirección de Obras de Urbanización, conforme al proyecto autorizado del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

CAPÍTULO TERCERO

De las Autorizaciones de Divisiones, Lotificaciones, Subdivisiones y Relotificaciones

Artículo 59.

El expediente que se anexará a la solicitud de aprobación de división o subdivisión de unos predios deberá estar integrado con los siguientes documentos:

I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;

IV. Certificado de libertad de gravámenes que comprenda un período de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;

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

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

VII. Constancia de compatibilidad urbanística;

VIII. Constancia de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los Organismos Operadores correspondientes; y

IX. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente. Y el proyecto de división o subdivisión de la propiedad.

Artículo 60.

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

I. Copia de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la Ley;

IV. Certificado de libertad de gravámenes que comprenderá un periodo de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;

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

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

VII. Constancia de compatibilidad urbanística;

VIII. Constancia de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los Organismos Operadores correspondientes;

IX. Plano de levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes y la infraestructura existente.;

X. Plano del proyecto urbanístico de lotificación o relotificación;

XI. Memoria descriptiva del proyecto, señalando los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios; y

XII. Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director Responsable de Obra, ante el Ayuntamiento o Consejo Municipal respectivo.

Artículo 61.

En el caso de que para una lotificación se requiera la ejecución de obras de urbanización, el expediente relativo para el otorgamiento de la licencia de urbanización se integrará con los documentos señalados en el artículo de este Reglamento.

CAPÍTULO CUARTO

Del Procedimiento para la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

Artículo 62.

La solicitud y autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio se tramitará conforme a las siguientes fases:

I. Aprobación de traza;

II. Licencia de urbanización;

III. Autorización de venta;

IV. Recepción de obras de fases de operación; y

V. Municipalización.

Artículo 63.

El fraccionador o desarrollador solicitará se de inicio al trámite de la aprobación de traza del fraccionamiento, o desarrollo en condominio en los términos que señala el artículo 30 de la Ley a fin de que se proceda a su revisión.

Artículo 64.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano, Reglamento de Uso del Suelo, normas y criterios de diseño urbano y otras disposiciones legales aplicables, y procederá dentro de este mismo plazo a comunicar al solicitante el dictamen correspondiente.

De resultar procedente el dictamen de la solicitud presentada, se elaborará el oficio de aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio, mismo que firmará el Titular de la Dirección y se remitirá al interesado, señalándole las condicionantes legales y técnicas correspondientes.

En caso de que la solicitud o algunos de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado el plazo de que dispone para subsanar las deficiencias que se le señalen, y pueda reintegrar el expediente, a efecto de continuar el trámite.

Artículo 65.

Aprobada la traza, el fraccionador o desarrollador dispondrá de un plazo máximo de 90 días naturales para solicitar en los términos del artículo 30 de la Ley, la licencia de urbanización y autorización de venta.

Si el solicitante dentro del plazo señalado no continua con el trámite, se cancelará la aprobación de traza otorgada y se ordenará el archivo del expediente.

Artículo 66.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Construcción, las normas técnicas de diseño de infraestructura, así como otras disposiciones aplicables.

De resultar procedente el dictamen de la solicitud presentada, se hará del conocimiento de los miembros del Comité de Administración Urbana y se tendrá a su disposición, en las oficinas de la Dirección el expediente respectivo para su revisión y análisis.

En caso de que la solicitud o alguno de los documentos, estudios, proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado el plazo de que dispone para subsanar las deficiencias que se le señalen, y pueda reintegrar el expediente a efecto de continuar el trámite.

Artículo 67.

El Comité para formular su opinión dispone de cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la Dirección haya emitido el dictamen correspondiente.

Artículo 68.

Al contar con la opinión del Comité, la Dirección enviará la solicitud con el dictamen, opinión, y proyectos de licencia de urbanización y autorización de venta, al Presidente del Ayuntamiento o Consejo Municipal, y se dispondrá de un plazo de 15 días hábiles a partir de la fecha de su recepción a fin de someterla a la consideración del Ayuntamiento o Consejo Municipal para su autorización.

Artículo 69.

La licencia de urbanización, de los fraccionamientos y desarrollos en condominio y la autorización de venta se podrá otorgar, por el total o por secciones del proyecto aprobado en su taza.

Artículo 70.

El Ayuntamiento o Consejo Municipal en sesión de Cabildo analizará la documentación recibida, fundamentará y motivará su acuerdo y emitirá su resolución.

Artículo 71.

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

Siendo favorable el acuerdo, la Dirección, dispondrá de cinco días hábiles para comunicar al fraccionador o desarrollador y a la Tesorería Municipal los datos necesarios para el cálculo de las cargas fiscales, el monto de garantía para la ejecución de las obras de urbanización y el plazo de las mismas; a fin de que el interesado acuda a esta dependencia a otorgar su garantía en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 31 de la Ley.

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

En el caso de que el acuerdo del Ayuntamiento o Consejo Municipal sea negativo a la solicitud presentada, la Dirección dispondrá de tres días hábiles para proceder a dar trámite a las disposiciones del acuerdo y comunicar al solicitante la resolución emitida.

Artículo 72.

Aprobada la licencia de urbanización y autorización de venta el fraccionador o desarrollador dispondrá de un plazo máximo de 90 días naturales para depositar la garantía para la ejecución de las obras de urbanización, realizar o convertir el pago de los derechos e impuesto correspondientes y otorgar la escrituración de las áreas de donación a favor del Municipio y procederá dentro de este mismo plazo a enviar a la Dirección las constancias correspondientes.

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

Artículo 73.

El Ayuntamiento o Consejo Municipal analizará las causas que motivaron el incumplimiento en los términos de esta Ley y podrá revocar el acuerdo otorgado ordenando en su caso el archivo de expediente.

Artículo 74.

El fraccionador o desarrollador podrá convenir con la Tesorería Municipal, que la autorización de venta le sea otorgada en forma posterior a la licencia de urbanización reservándose el derecho de tenerlas durante el desarrollo de la otra.

Al momento que considere oportuno el fraccionador o desarrollador solicitará a la Dirección se de trámite a la autorización de venta, para lo cual se deberá garantizar el valor de las obras faltantes, de conformidad con lo señalado en el artículo 31 de la Ley y se atenderá al procedimiento señalado en el artículo 37 de la misma.

Artículo 75.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles posteriores a la fecha en que reciba las constancias de pago o convenios correspondientes para elaborar la licencia de urbanización y la autorización de venta, y dentro del mismo plazo los enviará al presidente del Ayuntamiento o Consejo Municipal para su firma.

Artículo 76.

El Presidente del Ayuntamiento o Consejo Municipal procederá a firmar la licencia de urbanización y la autorización de venta y solicitará la publicación de esta en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en un plazo no mayor de cinco días hábiles.

La Dirección notificará y entregará el original de la licencia de urbanización.

Artículo 77.

La autorización de venta se publicará a costa del solicitante por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado en un intervalo de cinco días y por una vez en uno de los diarios de mayor circulación en el Municipio de su ubicación.

Posterior a su publicación, se inscribirá dicha autorización, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial que corresponda.

Artículo 78.

Obtenida la licencia de urbanización conjuntamente con la autorización de venta, el fraccionador o desarrollador estará obligado a iniciar las obras de urbanización en un plazo que no podrá exceder de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización.

Si vencido el plazo, no se han iniciado dichas obras, la Dirección aplicará la sanción administrativa correspondiente y otorgará un plazo adicional por 30 días.

Si vencido el plazo adicional no se han iniciado las obras, la Dirección comunicará al Ayuntamiento o Consejo Municipal.

Artículo 79.

El fraccionador o desarrollador, dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de urbanización, deberá solicitar a la Dirección y a los Organismos Operadores se levante el acta de terminación de obra.

El acta de terminación de obra en ningún caso implica la municipalización del fraccionamiento toda vez que la prestación de servicios urbanos básicos siempre será responsabilidad del fraccionador, bajo la supervisión de las autoridades competentes mientras no se levante el acta de recepción previa en fase de operación que se señala en el artículo 43 de la Ley.

Artículo 80.

La municipalización emprenderá las siguientes etapas:

I. Recepción en fase de operación; y

II. Entrega-recepción final.

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

Artículo 81.

El fraccionador o desarrollador una vez que hay obtenido las actas a que se refiere el artículo 43 de la Ley, solicitará se de inicio al trámite de la municipalización del

fraccionamiento o de las áreas públicas del desarrollo en condominio en los términos que señala el artículo 80 de este Reglamento.

Artículo 82.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones establecidas en la licencia de urbanización y autorización de venta otorgada y las condiciones establecidas en el convenio de garantía de obra y procederá dentro de este mismo plazo o comunicar al solicitante el dictamen correspondiente.

Siendo favorable el dictamen, la Dirección dispondrá de cinco días hábiles para comunicar a la Tesorería Municipal y a las áreas administrativas y operativas de los Organismos Operadores la resolución del Ayuntamiento a efecto de que soliciten al fraccionador o desarrollador deposite:

I. Fianza de garantía expedida por un plazo de un año por el buen funcionamiento y para responder por vicios ocultos en las obras equivalente al 10% del importe final de las mismas; y

II. El stock de materiales de consumo que le señalen los Organismos Operadores, a efecto de dar mantenimiento a las instalaciones e infraestructura instalada.

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

Artículo 83.

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

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

Artículo 84.

La Dirección dispondrá de 5 días hábiles posteriores a la fecha en que reciba las constancias señaladas en el artículo anterior para urbanización del desarrollo, y dentro del mismo plazo citará a los representantes legales de los Organismos Operadores y al fraccionador o desarrollador para su firma.

Artículo 85.

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

Artículo 86.

El fraccionamiento o desarrollo en condominio a partir de la firma del acta de recepción en fase de operación, será puesto en funcionamiento y operado por técnicos de los Organismos Operadores responsables.

Artículo 87.

Durante la vigencia de la fianza, el Municipio estará obligado al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y la prestación de los servicios:

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

II. En el caso de que las reparaciones no se realizaran en el plazo señalado la Tesorería Municipal en base a los datos e informes proporcionados por la Dirección, procederá a hacer efectiva la fianza para su aplicación en las reparaciones necesarias.

Artículo 88.

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

Artículo 89.

Una vez satisfechos los puntos anteriores se formalizará la municipalización del fraccionamiento misma que deberá de ser publicada por parte del fraccionador en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad en un plazo no mayor de treinta días a partir de la firma de dicho documento.

Artículo 90.

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

I. Haber obtenido la autorización del Ayuntamiento o Consejo Municipal del fraccionamiento previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el Capítulo Primero del Título Cuarto de este Reglamento;

II. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento o Consejo Municipal el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras;

III. Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; y

IV. Haber entregado satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de energía del fraccionamiento.

Artículo 91.

Cumplido lo anterior, el Ayuntamiento o Consejo Municipal conjuntamente con la Dirección y los organismos administradores de servicios, practicarán inspección general de las obras realizadas para determinar las condiciones de éstas, si se encuentran funcionando adecuadamente las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y las de energía eléctrica para servicio público y doméstico, levantándose acta circunstanciada.

Artículo 92.

Cuando con base en el acta mencionada en el artículo anterior resultaren desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, el fraccionador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la Dirección, en caso de no hacerlo no procederá la recepción y entrega del fraccionamiento. Concluidas que fueren las obras de reparación, se practicará nueva inspección en los términos señalados en el artículo anterior.

Artículo 93.

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

Artículo 94.

Cumplidas las disposiciones del artículo anterior, el fraccionador o promovente solicitará a la Dirección la opinión para la liberación de la garantía que al efecto se haya constituido.

CAPÍTULO QUINTO

Del Procedimiento para la Autorización de Divisiones, Subdivisiones y Lotificaciones

Artículo 95.

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

Artículo 96.

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

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

Artículo 97.

La Dirección habiendo revisado el expediente elaborará conforme a la solicitud el proyecto de autorización correspondiente.

Artículo 98.

El Ayuntamiento o Consejo Municipal en sesión de Cabildo analizará el proyecto de autorización y emitirá el acuerdo correspondiente.

Siendo favorable el acuerdo del Ayuntamiento o Consejo Municipal, su presidente procederá a la firma de la autorización en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

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

CAPÍTULO SEXTO

Del Procedimiento para la Autorización de las Relotificaciones

Artículo 99.

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

Artículo 100.

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

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

Artículo 101.

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

Artículo 102.

La Dirección enviará el proyecto de autorización señalado en el artículo anterior al Presidente del Ayuntamiento o Consejo Municipal para que éste en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de dicho documento lo someta a consideración del Ayuntamiento o Consejo Municipal para su autorización.

Artículo 103.

El Ayuntamiento o Consejo Municipal en sesión de Cabildo analizará el proyecto de autorización de la relotificación en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

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

Artículo 104.

El Presidente del Ayuntamiento o Consejero Municipal procederá a turnar a la Dirección el acuerdo correspondiente, para que previo cumplimiento de los trámites administrativos, el pago de los derechos e impuestos correspondientes, ésta notifique y entregue la autorización de relotificación al solicitante, y le ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial correspondiente, para que proceda la autorización.

TÍTULO IV

De las Obligaciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Obligaciones en General

Artículo 105.

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

Artículo 106.

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

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

Artículo 107.

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

Artículo 108.

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

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

Artículo 109.

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

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

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

Artículo 110.

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

Artículo 111.

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

Los Organismos Operadores, administrarán y se harán cargo del mantenimiento de los Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado y Electrificación, conforme sean puestas en operación, aún cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Obligaciones de los Adquirientes

Artículo 112.

En todos los fraccionamientos, los adquirientes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, además de mantener limpio en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes.

Artículo 113.

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

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

Artículo 114.

Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, en tamaños menores a los señalados por este Reglamento; igualmente están obligados a respetar la zonificación del uso del suelo autorizada al fraccionamiento.

Artículo 115.

Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio Reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

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

CAPÍTULO TERCERO

De las Obligaciones de las Autoridades

Artículo 116.

El Ayuntamiento o Consejo Municipal, con los recursos derivados de las garantías, a que se refiere el artículo (), deberá de constituir un fideicomiso por cada fraccionamiento o condominio, a fin de concluir las obras de urbanización que no haya ejecutado el fraccionador o promovente.

Artículo 117.

La Dirección deberá formular un dictamen técnico, previo a que hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el fraccionador o promovente incurrió en lo señalado en el artículo 90 de este Reglamento. Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promovente, para que alegue lo que a su derecho convenga.

TÍTULO V

De las Notificaciones, Términos e Inspecciones

CAPÍTULO PRIMERO

De las Citaciones y Notificaciones

Artículo 118.

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

Artículo 119.

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

- I. Constar por escrito;
- II. Señalar la autoridad que la emita;
- III. Señalar la persona física o moral, pública o privada a quien va dirigida;

IV. Contener la firma del funcionario que emite el acto o resolución; y

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

Artículo 120.

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

Artículo 121.

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

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

II. En el último domicilio que hubiese señalado el interesado ante las Autoridades Administrativas;

III. En el domicilio en que deba llevarse a cabo la inspección;

IV. Por correo certificado con acuse de recibo, aún cuando el domicilio se localice dentro del Estado;

V. En caso de que el interesado que haya de ser notificado tenga su domicilio fuera de Estado, se le hará mediante correo certificado con acuse de recibo;

VI. A las autoridades que señala esta Ley, se les notificará mediante oficio o por correo certificado con acuse de recibo;

VII. Para el caso de que el domicilio en que deba ser notificado el mismo y se ignore el actual, las notificaciones se fijarán en un tablero de avisos dentro de las oficinas de la dependencia que ordena la notificación, la cual deberá permanecer en dicho lugar por el término de cinco días hábiles, dejándose constancia de dicha situación en el expediente respectivo; y

VIII. Al practicarse la notificación personal, se deberá entregar al interesado copia del documento en el que conste el acto administrativo o la resolución que se notifica, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entiende la diligencia y si ésta se niega a una u otra cosa, se hará constar dicha circunstancia en el documento de que se trata.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Inspección y Vigilancia

Artículo 122.

Las autoridades señaladas en esta Ley implementaran los mecanismos de vigilancia necesarias para controlar el establecimiento de asentamientos irregulares y desarrollos al margen de estas disposiciones y para tal efecto practicarán inspección que se sujetaran a lo siguiente:

I. La inspección sólo se practicará por mandamiento de autoridad competente, que expresará:

A). El lugar donde deba llevarse a cabo y de ser posible el nombre de la persona que deba ser visitada;

B). El nombre de las personas autorizada para practicar la inspección; y

C). La documentación precisa del objeto de la visita.

II. Al iniciar la inspección, se entregará la orden al visitado o a su representante y en el mismo acto los inspectores se identificarán.

III. El visitado será requerido para que nombre a dos testigos y en ausencia o por negativa de aquel, los testigos serán designados por el personal que practique la visita; en uno u otro caso, se especificará por lo menos nombre y domicilio de los testigos.

IV. El visitado estará obligado a proporcionar y poner a disposición de los inspectores, desde el inicio de la inspección hasta la terminación de ésta, la documentación que conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables deba poseer y, proporcionar copia de dicha documentación, para que sea anexada a las actas finales o parciales que se levantan durante o con motivo de la visita:

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

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

VII. Con las mismas formalidades indicadas en la fracción anterior, se levantarán actas parciales o complementarias a la original para hacer constar hechos concretos que se hubieran presentado después de su conclusión, debiendo anexarlas a dicha acta inicial.

TRANSITORIOS

Artículo Único.

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

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

Dado en el Salón de Cabildos de la Presidencia Municipal de Santa Catarina, del Estado de Guanajuato, el día 8 ocho del mes de Abril de 1998, mil novecientos noventa y ocho.

El Presidente Municipal
L.A.E. Antonio Rojo López

El Secretario del H. Ayuntamiento
Lic. Ramona López Gutiérrez

(Rúbricas)