

**REGLAMENTO TÉCNICO PARA EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN,  
GUANAJUATO, DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y  
SUS MUNICIPIOS**

Periodico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCII Tomo CXLIII	Guanajuato, Gto. , a 28 de enero del 2005	Número 16
-------------------------	---	-----------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – San Francisco del Rincón, Gto.

Reglamento Técnico para el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.....	61
--	----

El ciudadano José Velazquez Villalpando Presidente de H. Ayuntamiento del Municipio de San Francisco del Rincón, Gto. , a los habitantes del mismo hago saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en el ejercicio de las facultades que le otorgan los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracciones I y II incos f) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 69 fraccion I, inciso b); 202, 203, 204, fraccion IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y sus municipios, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre del año 2004, aprobó el siguiente:

Reglamento Técnico para el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

**CAPÍTULO PRIMERO**  
Disposiciones Generales

Artículo 1.

El presente Reglamento es de observancia general en el municipio de San Francisco del Rincón, Gto. , sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Proveer el recurso técnico administrativo para la exacta aplicación de la Ley;
- II. Señalar las normas técnicas de urbanización de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus municipios;
- III. Definir las características de los distintos tipos de fraccionamiento y desarrollos en condominio;
- IV. Señalar las normas técnicas a las que deberán sujetarse los proyectos de los desarrollos.

Artículo 2.

Para los efectos de éste Reglamento se entenderá por:

- I.** Adquirente: La persona física o moral, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento, división y desarrollo en condominio.
- II.** Area privativa: la casa, departamento, vivienda, local o áreas, sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- III.** Cargas Fiscales: Los derechos o impuestos que establece la Ley de Ingresos para el Estado de Guanajuato y la Ley de Ingresos para los Municipios de Estado de Guanajuato;
- IV.** Comunidad Rural; El asentamiento humano en la cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades agrícolas y de pastoreo;
- V.** Comunidad Urbana; El asentamiento humano en el cual la ocupación predominante de su población económicamente activa se relaciona con actividades industriales o de comercio y servicios;
- VI.** Condominio; La construcción o modificación de un inmueble hasta con un máximo de 23 unidades para la venta o arrendamiento de departamentos, viviendas y locales, en donde además de las áreas públicas existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del desarrollador.
- VII.** Condómino: La persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio.
- VIII.** Constancia de compatibilidad urbanística: El documento emitido por la Dirección en el que se señalan las restricciones y lineamientos que con fundamento en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano deberán respetarse en una zona determinada.
- IX.** Constancia de factibilidad de servicios; El documento emitido por el Organismo Operador correspondiente en el que señalen las características y condiciones bajo las cuales se puede suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y/o pavimentación para el tipo de desarrollo que se promueva;
- X.** Contexto urbano: El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;
- XI.** Comisión municipal: La Comisión de regidores de Desarrollo Urbano; conformado por miembros del H. Ayuntamiento y el Presidente Municipal.
- XII.** Densidad de población: El número de habitantes por hectárea determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio;
- XIII.** Densidad habitacional: El término utilizado para determinar la concentración de habitantes o viviendas permisibles en una superficie determinada del centro de población;
- XIV.** Desarrollador: La persona física o moral propietaria de un inmueble que promueva un

trámite de autorización de cualquiera de los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones o relotificaciones contemplados en este Reglamento;

- XV.** Desarrollos: La denominación genérica que comprende las divisiones, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio, que regula este ordenamiento;
- XVI.** 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;
- XVII.** Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano.
- XVIII.** División: La partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad en condominio; no se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados, ni obras de urbanización adicionales a las ya existentes;
- XIX.** Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público para obras complementarias del asentamiento humano, de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales;
- XX.** Estudio de compatibilidad urbanística. El estudio elaborado por técnicos o profesionistas en planeación urbana en el que se señalen las características del proyecto y las obras o acciones a realizar en la zona de ubicación, para ajustarlo a los lineamientos o políticas establecidas por los planes o programas de desarrollo urbano, a efecto de no provocar alteraciones o impactos al medio urbano;
- XXI.** 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 cualesquier régimen de propiedad, previsto por el Código Civil;
- XXII.** Infraestructura urbana: Los sistemas, redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXIII.** Ley: La Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- XXIV.** Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida por la autoridad municipal en el que se señalen las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble;
- XXV.** Municipalización: El acto administrativo mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del desarrollador 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 encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios;

- XXVI.** Obras adicionales: Son aquellas obras que son contempladas como básicas, pero su ejecución es necesaria para el adecuado funcionamiento del fraccionamiento o desarrollo.
- XXVII.** Organismos Intermedios: Los Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingenieros Topógrafos, Ingenieros en Geomatica, Abogados, y Notarios Públicos, Asociaciones de Promotores Inmobiliarios y otros organismos legalmente constituidos, que por su naturaleza estén vinculados con el Desarrollo Urbano.
- XXVIII.** Organismos Operadores: La Comisión Nacional del Agua, La Comisión Federal de Electricidad, los Organismos Administradores de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado, la Dirección de Obras Públicas Municipales, la Dirección de Servicios Públicos o aquella dependencia que realice las funciones de la misma;
- XXIX.** Pavimentación: Conjunto de capas de materiales seleccionados que reciben en forma directa las cargas de tránsito y los transmiten a las capas inferiores distribuyéndolas con uniformidad, este conjunto de capas proporcionan también la superficie de rodamiento en donde debe tener una operación rápida y cómoda.
- XXX.** Plan Municipal de Ordenamiento Territorial: Es el 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 medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano.
- XXXI.** Régimen de Propiedad en Condominio: Se origina de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato vigente. Los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que además tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.
- XXXII.** Relotificación: La autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado la autorización de traza, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original.
- XXXIII.** Reglamento de procedimientos: El Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y Sus Municipios.
- XXXIV.** Reglamento Técnico Municipal: El presente Reglamento;
- XXXV.** Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Social y Humano;
- XXXVI.** Vialidades. Conjunto de infraestructura que canaliza el movimiento de vehículos y peatones, tiene carácter de suelo público, determina el tipo de utilización de suelo, la subdivisión y el trazado de infraestructura de servicios.

**XXXVII.** Vivienda Duplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal en las que se constituyen dos unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá de estar estructuralmente independiente entre sí.

**XXXVIII.** Vivienda Triplex: Modalidad de construcción de vivienda horizontal en las que se constituyen tres unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá de estar estructuralmente independiente entre sí.

**XXXIX.** Vivienda Cuádruples: Modalidad de construcción de vivienda vertical en las que se constituyen cuatro unidades en un solo lote y donde cada modulo deberá de estar estructuralmente independiente entre sí.

Artículo 3.

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

- I. Los Ayuntamientos;
- II. Los Presidentes Municipales;
- III. La Comisión Municipal y
- IV. La Dirección.

Artículo 4.

El Gobernador del Estado y la Secretaría serán autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento, cuando así se convenga con los Ayuntamientos.

Artículo 5.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones y relotificaciones, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano y cumplir con los requisitos que se señalan en la Ley, en el Reglamento de Procedimientos, en este Reglamento, en los Reglamentos de Construcción, de Uso de Suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 6.

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

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

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

#### Artículo 7.

Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los desarrollos, se sujetarán a las normas y criterios técnicos establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y a los Organismos Operadores correspondientes en relación a:

- I. Diseño urbano (Telmex);
- II. Redes de agua potable y alcantarillado;
- III. Electrificación;
- IV. Alumbrado público; y
- V. Pavimentación.

#### Artículo 8.

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

#### Artículo 9.

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 con la siguiente clasificación:

- I. Vialidad regional; La destinada al tránsito de vehículos de una velocidad a más de 80 km/h, con afluencia principal vehicular de acceso a la ciudad o de paso, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán además de los carriles de circulación de acuerdo a la sección de la carretera de que se trate, con vialidades laterales en ambos costados fuera del derecho de vía y cuya sección no será en ningún caso menor de 10 metros, cada una para dar acceso y servicio a los lotes colindantes.
- II. Vialidad primaria: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 60 y 80 km/h, para comunicar zonas o sectores de la ciudad con mayor fluidez, con afluencia

principal vehicular recibida de las calles secundarias y colectoras, y restringida para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con dos cuerpos de circulación cuyos arroyos no serán en ningún caso menores de 10.00 metros, cada uno. Y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano o el Programa Sectorial de vialidad.

- III.** Vialidad secundaria: La destinada al tránsito de vehículos con una velocidad entre 40 y 60 km/h, para procurar una mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida de las calles colectoras y complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, contarán con dos arroyos de circulación cuya ancho no será en ningún caso menor de 9.00 metros, cada uno. Y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al programa de desarrollo urbano, o el programa sectorial de vialidad.
- IV.** Vialidad terciaria: La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará entre 20 y 40 km/h, recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arroyo de circulación no será en ningún caso menor de 11.00 metros. Y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- V.** Vialidad local: La destinada al tránsito de vehículos en donde se circulará a menos de 20 km/h, su afluencia vehicular predominante será para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arroyo de circulación no será en ningún caso menor de 8.00 metros. Y su sección transversal de paramento a paramento se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- VI.** 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 arroyo de circulación no será en ningún caso menor de 7.00 metros y su sección transversal no será en ningún caso menor de 11 metros de paramento a paramento.
- VII.** Andador: La destinada a la circulación de peatones, con restricción a la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas y áreas privativas tratándose de condominios, su sección transversal no será en ningún caso menor de 6 metros de paramento a paramento.

#### Artículo 10.

Los sistemas viales antes mencionados deberán prever en sus banquetas, un diseño y sistema adecuado para que, las personas de capacidades diferentes cuenten con las condiciones propicias para su desplazamiento sobre las mismas, en los cruces de calles y áreas a desnivel; instalando rampas y la señalización adecuada para su seguridad.

#### Artículo 11.

El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el programa de desarrollo urbano vigente, así como las condiciones y limitaciones establecidas en la licencia de factibilidad de uso del suelo.

#### Artículo 12.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro

de 16 metros como mínimo.

#### Artículo 13.

El diseño de la traza del desarrollo deberá considerarse en promedio cuando sea factible la separación entre vialidades de la misma clasificación conforme a las siguientes distancias:

- |      |                     |             |
|------|---------------------|-------------|
| I.   | Vialidad primaria   | 1500 metros |
| II.  | Vialidad secundaria | 1000 metros |
| III. | Vialidad terciaria  | 500 metros. |

#### Artículo 14.

Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, en un desarrollo, se proyectará una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. No se autorizarán usos de tipo habitacional o de educación, permitiéndose los usos comerciales y de servicios.

#### Artículo 15.

Cuando exista un entronque con una carretera, arteria de alta velocidad, el cruce con una vía de ferrocarril, cuerpo de agua, o cuando la Dirección lo considere necesario, se requerirá un estudio de impacto vial y diseño de ingeniería de tránsito, aprobado por la dependencia competente, mismo que deberá contemplarse en el proyecto y proceso de construcción del fraccionamiento.

#### Artículo 16.

Se deberá prever un pancupé de 45°, en los lotes esquineros de cada manzana, el cual será diseñado y calculado de acuerdo al estudio de impacto vial de acuerdo al diseño del sistema vial del desarrollo, conforme a las normas y disposiciones que indique la Dirección correspondiente.

#### Artículo 17.

En aquellos casos en que las instalaciones de la red de electrificación y teléfonos, no sean subterráneas y requieran la ubicación de postería, así como la postería del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier tipo, éstos deberán colocarse sobre el área jardinada de las banquetas, sin interferir en el área de circulación de los peatones.

#### Artículo 18.

Las normas que fije el organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes y tanques de almacenamiento para agua potable.

#### Artículo 19.

El tratamiento de descargas de aguas residuales a la red municipal o mediante planta de tratamiento cuando así se requiera, deberán apegarse a las normas y especificaciones determinadas por la Comisión Nacional de Agua, quien emitirá su autorización y en caso de que el Organismo requiera un tratamiento especial, el proyecto deberá ser avalado por el mismo.

#### Artículo 20.

La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los desarrollos, requerirá

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 y garantizar su potabilidad.

#### Artículo 21.

Las redes de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica, deberán ser calculadas de acuerdo con el valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en el programa de desarrollo urbano, considerándose una población de 5.5 habitantes por vivienda.

#### Artículo 22.

Cuando en los fraccionamientos de tipo campestre, agropecuarios y habitacionales, ubicados 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 deberá autorizar la construcción de una fosa séptica o planta de tratamiento por lote, respetando los lineamientos señalados en la Ley Federal de Aguas Nacionales, Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y Ley de Salud del Estado.

#### Artículo 23.

Las factibilidades que expida el Organismo Operador deberán garantizar la suficiencia de los servicios, atendiendo al número de viviendas y a los requerimientos del tipo de desarrollo, densidad de población y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación.

#### Artículo 24.

Las restricciones causadas por oleoductos, gasoductos o líneas de baja y alta tensión, así como barreras naturales y artificiales, serán determinadas por las dependencias correspondientes.

#### Artículo 25.

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

#### Artículo 26.

Las normas y especificaciones que fijen la Dirección de Servicios Públicos Municipales o la Dirección competente en esta materia, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público.

#### Artículo 27.

Las normas y especificaciones 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 pavimentos, materiales y especificaciones de guarniciones, banquetas, andadores y arroyos de circulación vehicular.

Artículo 28.

Para la aprobación de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio será necesario presentar un estudio de mecánica de suelos, para determinar las características del desarrollo y sustentar la estructura de las vialidades y cuando en la zona o Municipio se presente o exista la posibilidad de fallas geológicas, será necesario presentar un estudio de geotecnia para garantizar la seguridad y factibilidad del desarrollo.

Artículo 29.

Para la aprobación de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio será necesario presentar estudio de impacto ambiental aprobada por la institución correspondiente.

Cuando la Dirección considere que el desarrollo afecte o altere las condiciones ambientales de la zona de su ubicación, ésta solicitará la resolución aprobada por la institución correspondiente, de acuerdo al estudio de impacto ambiental presentado ante la misma.

Artículo 30.

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 Director responsable de obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio; por lo cual deberá expresar su consentimiento por escrito ante la Dirección.

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
De la División de Inmuebles

Artículo 31.

Cuando se trate de zona urbana, se autorizará una división de un inmueble, en cualquier número de 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.

Artículo 32.

Se solicitará el derecho de preferencia a predios de origen ejidal durante la primera enajenación de acuerdo a la Ley Agraria y a los predios que se encuentren en áreas de reserva para el crecimiento de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano.

Artículo 33.

No se autorizará la división de predios urbanos en los siguientes casos:

- I. Cuando resulten inmuebles con una superficie o un frente mínimo menor al que se puede autorizar para cada tipo de uso, de acuerdo a lo establecido en el plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;
- II. Cuando se rebase la densidad permitida en la zona, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial;
- III. Cuando no exista la suficiencia de servicios.

Artículo 34.

Los lotes resultantes de la división deberán respetar el uso del suelo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De los Fraccionamientos**

Artículo 35.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos, son aquellos cuyos lotes se aprovechan predominantemente para vivienda y que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas para el crecimiento urbano del centro de población y se clasificarán en residencial A, B, C, y habitación popular o interés social.

Cuando estos tipos de fraccionamientos se pretendan desarrollar en zonas consideradas como patrimonio histórico o aquellas en las que se conserve una tipología definida, las obras que ahí se realicen, deberán ser diseñadas de tal forma que se preserve la imagen urbana, el tipo de materiales que se utilicen, serán determinados por la Dirección correspondiente.

Artículo 36.

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 37.

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

- I. Básicas:
  - a. Redes de Agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
  - b. Redes de Drenaje con descargas domiciliarias y alcantarillado;
  - c. Redes de energía eléctrica, acometidas domiciliarias; y
  - d. Redes de alumbrado público;
- II. Complementarias:
  - a. Pavimentación;
  - b. Guarniciones y banquetas;
  - c. Mobiliario urbano, sembrado de árboles y jardinería y
  - d. Señalamientos;
  - e. Nomenclatura.

Artículo 38.

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 planes de ordenamiento territorial del centro de población correspondiente.

Artículo 39.

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

- I. Sus lotes deberán de tener una superficie mínima de 450.00 metros cuadrados;
- II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima 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 arriates;

- III. Las vialidades terciarias, deberán de tener una sección mínima de 22.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates y un camellón central de 2.00 metros.

#### Artículo 40.

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

- I. Sus lotes deberán de tener una superficie mínima de 300.00 metros cuadrados;
- II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima 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 arriates;
- III. Las vialidades terciarias, deberán de tener una 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.

#### Artículo 41.

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

- I. Sus lotes deberán de tener una superficie mínima de 140.00 metros cuadrados.
- II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima 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 arriates;
- III. Las vialidades terciarias, deberán tener una 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; incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros.

#### Artículo 42.

En los fraccionamientos de habitación popular o interés social cuyo proceso constructivo sea de urbanización inmediata, tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 105.00 metros cuadrados;
- II. Las calles locales, deberán tener una sección mínima 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 arriates;
- III. Las vialidades terciarias, deberán tener una 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;

Artículo 43.

En los fraccionamientos urbanos tipo A, B, C y de habitación popular o interés social de urbanización inmediata, se podrán ocupar los lotes una vez que se hayan concluido y estén en funcionamiento las obras básicas y complementarias, de la totalidad o la sección solicitada en la Licencia de Obra.

Artículo 44.

Los fraccionamientos de habitación popular o interés social podrán desarrollarse bajo el procedimiento de urbanización progresiva siempre y cuando sean promovidos por organismos públicos competentes o en coordinación con el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Instituto Municipal de Vivienda o Fideicomiso de Desarrollo de Vivienda, y sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 105.00 metros cuadrados. Estos fraccionamientos deberán de contar con las obras de urbanización que establece el Artículo 39 de este Reglamento.

Artículo 45.

En los fraccionamientos de urbanización progresiva no se podrán ocupar los lotes hasta que se concluyan las obras de urbanización básicas, mismas que deberán quedar concluidas en el plazo que fije la Licencia de Urbanización respectivas, las obras de urbanización complementarias deberán ser realizadas en un plazo posterior de tres años como máximo, para lo cual, el promovente deberá tramitar la licencia de urbanización adicional.

En los fraccionamientos de urbanización progresiva se otorgará un plazo para la conclusión total de 5 años.

Artículo 46.

Los fraccionamientos Campestres son aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar o usos hortícolas o frutícolas y que se ubiquen en áreas señaladas como de fomento ecológico en el Plan de Ordenamiento territorial o programa de desarrollo urbano, éstos deberán de ubicarse fuera de límite del centro de población.

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 servicios e industriales.

Artículo 47.

Todo fraccionamiento campestre que sean aprobados dentro de este tipo deberán contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

I. Básicas:

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

- b.** Fosa séptica o planta de tratamiento 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 según el Artículo 17
  - c.** Red de distribución de energía eléctrica, acometidas domiciliarias y alumbrado público.
- II.** Complementarias:
- a.** Pavimentación considerando cunetas a ambos lados del arroyo;
  - b.** Arbolado y jardinería;
  - c.** Nomenclatura y señalamientos:
  - d.** Camino de acceso nivelado y revestido con material mejorado

#### Artículo 48.

Los fraccionamientos campestres residenciales son aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar y tendrán las siguientes características.

- I.** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 1000.00 metros cuadrados.
- II.** Se permitirá la construcción como máximo en el 30% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;
- III.** El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá usos recreativos o turísticos en los que se fomente la regeneración de ecosistemas.
- IV.** Las vialidades locales deberán tener una sección mínima de arroyo de 12.00 metros, banquetas de 2.50 metros donde se considerará un arriate de 50 cms.
- V.** La superficie de rodamiento deberá de ser de empedrado o bien de material que permita la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima.

#### Artículo 49.

Fraccionamientos campestres rústicos y agropecuarios son aquellos cuyos lotes serán destinados predominantemente para usos hortícolas y frutícolas y habitacional unifamiliar temporal y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I.** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50.00 metros, ni una superficie menor de 2500.00 metros cuadrados, para uso agropecuario.

- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 20% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;
- III. Las calles locales deberán tener una sección mínima de arroyo de 10.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo cunetas de 0.60 metros en ambos paramentos para conducción del agua pluvial, pudiendo ser la superficie de rodamiento de 8 metros de ancho.
- IV. La superficie de rodamiento deberá de ser de EMPEDRADO, material que permita la infiltración del agua pluvial al subsuelo, incluyendo los caminos o calles que se requieran para tener acceso entre el fraccionamiento y la comunidad urbana o rural más próxima
- V. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirán usos recreativos o turísticos en los que se fomente la generación de ecosistemas, así como usos agropecuarios en los que se fomente la productividad artesanal, frutícola o psicícola;

#### Artículo 50.

Fraccionamientos Comerciales son aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito, para venta al menudeo, al mayoreo y otros usos que no implique un proceso de transformación y deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento destinadas a este uso.

Asimismo, deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- I. Básicas:
  - a. Redes de Agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
  - b. Redes de Drenaje y descargas domiciliarias;
  - c. Redes de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias.
  - d. Hidrantes contra incendios, servicios sanitarios y de recolección de basura.
  - e. Areas de carga y descarga, así como de estacionamiento.
- II. Complementarias:
  - a. Pavimentación;
  - b. Guarniciones;
  - c. Banquetas y;
  - d. Señalamientos, nomenclatura y arbolado en las calles y lugares destinados a este fin.

#### Artículo 51.

Los fraccionamientos comerciales deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.
- II. Las calles locales deberán tener una sección de 17.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, 2 carriles para estacionamiento de 2.50 metros y banquetas de 2.50 metros a ambos lados con franja jardinada de 0.50 metros.

#### Artículo 52.

En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, para esto el organismo operador dictaminará respecto de dicha suficiencia.

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

#### Artículo 53.

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

Estos fraccionamientos podrán ser ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a preservación ecológica observando en todo momento lo dispuesto por las leyes ambientales, forestales, de desarrollo urbano y tendrán las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20.00 metros, ni una superficie menor de 500.00 metros cuadrados.
- II. Deberá respetarse el rango mínimo de la densidad marcada en la zona de su ubicación.
- III. Su aprovechamiento predominante será para el desarrollo de las actividades turísticas recreativas o deportivas el cual nunca será menor al 50% de la superficie total del desarrollo y deberá contar con las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;
- IV. No será necesario ceder áreas de donación ni áreas para equipamiento urbano.

#### Artículo 54.

En los fraccionamientos de tipo turístico, 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 serán de acuerdo a las siguientes características:

- I. 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, se deberá dejar el número necesario de cajones para las viviendas en proporción de 2.0 por cada una.
- II. 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;

- III. Obras de urbanización: En desarrollos ubicados en las áreas previstas para crecimiento urbano deberá cumplir con las obras de infraestructura básicas y complementarias señaladas en el Artículo 39;
- IV. Obras adicionales: Las zonas destinadas al desarrollo de las actividades turísticas, recreativas o deportivas se deberán circundar por medio de una barda o reja y se deberán arbolar las áreas libres destinadas a éste fin.

#### Artículo 55.

Fraccionamientos Industriales: Son aquellos cuyos lotes se aprovechan predominantemente para la construcción de instalaciones en las cuales se desarrollen procesos de transformación de materias y producción de bienes de consumo, que la Dirección podrá autorizar en las áreas previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial y programas de desarrollo urbano correspondientes.

#### Artículo 56.

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 para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o desperdicios contaminantes.

#### Artículo 57.

Para los efectos del Artículo 19 fracción II, inciso c) de la Ley, en este Reglamento, se entenderá por:

- I. Industria ligera, la que elabore productos que individualmente tengan un peso de hasta tres toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero liviano.
- II. Industria mediana, la que elabore productos con peso comprendido en más de tres y hasta veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero pesado.
- III. Industria pesada, la que elabore productos que individualmente tengan un peso mayor de veinticinco toneladas, que causen impacto o vibraciones excesivas y que requieran transporte ferroviario y carretero pesado.

#### Artículo 58.

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

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10.00 metros, ni una superficie menor de 500.00 metros cuadrados.
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde y estacionamiento preferentemente al frente;
- III. El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y 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;

- IV.** En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser autorizado por la Dirección.
- V.** Las calles locales deberán tener una sección de 16.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 2 carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, 2 carriles para estacionamiento de 2.50 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados sin franja jardinada.
- VI.** Las vialidades colectoras deberán tener una sección mínima de 24.00 metros de paramento a paramento incluirán dos carriles de circulación vehicular de 3.50 metros dos carriles para transporte colectivo de 3.50 metros, dos carriles para estacionamiento de 3.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambos paramentos con una franja jardinada de 1.00 metros, además de que debe cumplir con las vialidades que marque el plan rector en la ubicación del fraccionamiento.
- VII.** 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 sanitario, a las que solamente se podrán vertir 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.** Hidrantes contra incendios;
  - i.** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
  - j.** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

**Artículo 59.**

Los fraccionamientos clasificados como industria mediana deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I.** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 50.00 metros, ni una superficie menor de 3500.00 metros cuadrados.
- II.** Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde;

- III. El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y 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;
- IV. En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser autorizado por la Dirección.
- V. Las calles locales deberán tener una sección de 23.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 4 carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, 2 carriles para estacionamiento de 2.5 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados sin franja jardinada.
- VI. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
- VII. Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- VIII. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, y sanitario, a las que solamente se podrán vertir residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga
- IX. Planta de tratamiento de aguas residuales;
- X. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
- XI. Alumbrado público;
- XII. Ductos para redes telefónicas;
- XIII. Guarniciones y banquetas;
- XIV. Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- XV. Hidrantes contra incendios;
- XVI. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- XVII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y
- XVIII. Caseta para seguridad pública.

#### Artículo 60.

Los fraccionamientos clasificados como industria pesada deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 100.00 metros, ni una superficie menor de 10,000.00 metros cuadrados.
- II. Se permitirá la construcción como máximo en el 70% de la superficie del lote y el resto se aprovechará como área verde y estacionamiento preferentemente al frente;

- III.** El aprovechamiento predominante será para actividades industriales y 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;
- IV.** En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá de ser autorizado por la Dirección.
- V.** Las calles locales deberán tener una sección de 23.00 metros, medida de paramento a paramento, incluyendo 4 carriles de circulación vehicular de 3.50 metros, 2 carriles para estacionamiento de 2.50 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados sin franja jardinada.
- VI.** Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con un diámetro de 20 metros como mínimo.
- VII.** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:
- a.** Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
  - b.** Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para pluvial, sanitario y de 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.** Subestación eléctrica
  - e.** Red de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión;
  - f.** Alumbrado público;
  - g.** Ductos para redes telefónicas;
  - h.** Guarniciones y banquetas;
  - i.** Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos ;
  - j.** Sistemas de prevención de riesgos e incendios;
  - k.** Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
  - l.** Placas de nomenclatura y señalamientos en los cruces de las calles, y
  - m.** Caseta para seguridad pública.
  - n.** Se deberá contar con una cortina perimetral arbolada de 6.00 metros como mínimo de sección en sentido transversal.

#### Artículo 61.

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 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 con lo establecido por el programa de desarrollo urbano del centro de población y de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

Las características para este tipo de fraccionamientos serán las contempladas para en el Artículo anterior.

#### Artículo 62.

Fraccionamientos mixtos de usos compatibles son aquellos en los que los lotes se destinan a diferentes usos, los cuales deberán ser compatibles con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y Reglamentos municipales, así como sus características dependerán de la combinación de los usos permitidos y contarán con las siguientes obras de urbanización.

- I. Básicas:
  - a. Redes de Agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
  - b. Redes de Drenaje y descargas domiciliarias;
  - c. Redes de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias.
  
- II. Complementarias:
  - a. Pavimentación;
  - b. Guarniciones;
  - c. Banquetas y;
  - d. Señalamientos y nomenclaturas.

Para este caso se hara referencia al uso de impacto mayor:

### **CAPÍTULO CUARTO** De los Desarrollos en Condominio

#### Artículo 63.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Condominio horizontal: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
  
- II. Condominio vertical: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general y en donde exista un elemento común de propiedad indivisible;
  
- III. Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores;

- IV. Unidad de propiedad exclusiva: a la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- V. Reglamento del condominio: al ordenamiento interno que regula la administración del inmueble, los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- VI. Las construcciones dúplex y triples, se consideran como condominios habitacionales horizontales, para los efectos de este Reglamento si cada una de los módulos cuenta con cimentación propia.

#### Artículo 64.

En las secciones no deberán incluirse lotes de dimensiones menores a las dimensiones mínimas de frente y superficie señaladas en el Capítulo Tercero de este Reglamento.

Los desarrollos en condominio deberán de ajustarse a los siguientes requisitos:

- I. No deberán de romper con la traza de las vialidades existentes, truncando o cortando dichas vialidades a menos de haber obtenido el visto bueno por parte de la comisión municipal.
- II. No podrán localizarse mas de dos desarrollos dentro de un perímetro que abarque 300.00 metros a la redonda de uno existente.
- III. No se podrán localizar desarrollos en zonas donde se carezca de equipamiento urbano.
- IV. Los servicios de infraestructura y pavimentación de las calles que rodean al desarrollo serán por costo y cuenta del fraccionador o desarrollador, como obra complementaria.

#### Artículo 65.

En los fraccionamientos de habitación permanente, donde se pretenda promover la construcción de conjuntos habitacionales con viviendas de tipo dúplex, triples o cuádruplex solo podrán ser autorizados en las zonas marcadas por el plan o programa de desarrollo urbano de densidad habitacional en el rango de H4 o HD; deberán tener como mínimo las siguientes características:

##### I. Lotificación

Para vivienda dúplex sus lotes no podrán tener un frente menor de 12.00 metros, ni una superficie menor de 210.00 metros cuadrados, para vivienda triplex sus lotes no podrán tener un frente menor de 18.00 metros, ni una superficie de 315.00 metros cuadrados.

##### II. Vialidades

Las vialidades deberán tener una sección mínima de 12.00 metros de paramento a paramento, considerando 8.00 metros de arroyo y 2.00 metros de banqueteta y 0.50 metros para área jardinada, además de que debe cumplir con las vialidades que marque el plan rector en la ubicación del fraccionamiento.

#### Artículo 66.

Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio podrá ser: habitacional,

comercial, de servicios, industrial, y de usos mixtos compatibles.

Artículo 67.

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

- I. De 24 a 80 viviendas deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda, concentradas en una sola superficie.
- II. De 81 a 200 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda y un área de donación de 8.50 metros cuadrados por vivienda.
- III. De 201 viviendas en adelante, deberán de dejar previstas las áreas verdes, espacios abiertos y de equipamiento urbano, necesarias de acuerdo a la siguiente tabla:

Viviendas	Total	Área verde y espacios abiertos	Area de donación para Equipamiento urbano
Cantidad	mt2/ vivienda	mt2/ vivienda	mt2/ vivienda
201 a 300	24.43	15.40	9.03
301 a 400	25.94	15.40	10.54
401 a 500	37.29	15.40	21.89
501 a 600	40.00	15.40	24.60
601 a 700	40.14	15.40	24.74
701 a 800	42.68	15.40	27.28
801 a 900	43.77	15.40	28.37
901 a 1200	44.04	15.40	28.64
1201a 1700	45.14	15.40	29.74
1701 a1800	45.30	15.40	29.90

Artículo 68.

Las superficies que se destinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos, deberán considerarse como áreas comunes y deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismo que deberá estar definido en el diseño urbano del conjunto y en la escritura

constitutiva del régimen, así como en el Reglamento interno.

Las áreas de donación para equipamiento urbano, deberán escriturarse a favor del Municipio.

Artículo 69.

Los desarrollos en condominio habitacionales horizontales tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I. Los accesos deberán constituirse mediante un espacio de enlace entre la vía pública y el condominio, en el cual se ubicará una caseta de control;
- II. Deberán circundarse por medio de una barda o reja.

Artículo 70.

Los desarrollos en condominio habitacionales horizontales y verticales tendrán las siguientes características de diseño:

- I. Las calles internas deberán tener una sección mínima de 12.00 metros que incluya superficie de rodamiento y banquetas;
- II. Los senderos peatonales que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las zonas verdes deberán estar constituídos por una franja pavimentada de 2.00 metros de ancho como mínimo;
- III. Deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos, que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ése objeto, el proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir al área de circulación vehicular, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
- IV. El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.25 por vivienda como mínimo, sus dimensiones mínimas serán de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en batería y de 2.30 metros de ancho por 6.00 metros de largo en cordón; tratándose de desarrollos horizontales deberán de contar con un cajón como mínimo dentro de la vivienda y el resto en el área común de estacionamiento.
- V. La distancia entre los cajones de estacionamiento necesaria para maniobras y circulación deberá de ser de 6.00 metros como mínimo;
- VI. Deberán contar con las instalaciones necesarias colindantes a la vía pública, para depositar la basura y para el logro de que su recolección sea en forma fácil y eficiente de acuerdo a los requerimientos del municipio.
- VII. Solo se aprobarán los conjuntos habitacionales que cumplan con la densidad de la población señalada en el plan o programa de desarrollo urbano del centro de la población. Para los efectos de este Reglamento a fin de determinar la densidad de población del proyecto se deberán considerar el siguiente número de habitaciones por vivienda o departamento:
  - a) 5.5 habitantes tratándose de condominios habitacionales horizontales, verticales o

vivienda unifamiliar que estén proyectadas para tres recamaras; o bien dos recamaras y alcoba y

- b) 4.0 habitantes, tratándose de condominios habitacionales verticales, cuando cada departamento este proyectado para dos recamaras.

#### Artículo 71.

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

#### Artículo 72.

Las construcciones duplex, triplex y los desarrollos en condominio habitacionales, deberán sujetarse al régimen de propiedad en condominio y cumplir con lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

#### Artículo 73.

Para los efectos de este Reglamento las construcciones dúplex, triples y cuádruples se denominarán módulos, los cuales estarán constituidos por dos o tres viviendas respectivamente, considerándose como condominios habitacionales horizontales.

Cada módulo deberá ser estructuralmente independiente entre sí y contemplar bardas perimetrales completamente independientes entre cada departamento o vivienda o áreas.

#### Artículo 74.

Solamente se permitirá la construcción de viviendas dúplex, tríplex y cuádruples cuyos módulos estén desplantados en un lote cuyas dimensiones se ajusten a las señaladas por la Ley y el Reglamento respectivo.

#### Artículo 75.

Sólo se aprobarán desarrollos en condominio que cumplan con la densidad de población señalada en el Plan de Ordenamiento.

#### Artículo 76.

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

- I. Los locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- II. Aquellos locales destinados al comercio diario al menudeo;
- III. Aquellos locales destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios

profesionales.

- IV. Las plazas o tianguis de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público;
- V. Los mercados de propiedad particular concesionados para la prestación del servicio público.

#### Artículo 77.

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

#### Artículo 78.

Los condominios para uso comercial y de servicio deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de 500 metros cuadrados y hasta una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 14.3 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área comercial de acuerdo al proyecto.
- II. Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 15.4 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área comercial de acuerdo al proyecto.
- III. Los condominios verticales deberán sujetarse a lo estipulado en el Reglamento de zonificación y usos de suelo o construcción para el municipio, en cuanto al coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo.

#### Artículo 79.

Los desarrollos en condominio tipo comercial deberán contar con:

- I. Instalación hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad, además de las que señale el Reglamento de Construcción correspondiente;
- II. Zonas de carga y descarga y de maniobras;
- III. Áreas privativas;
- IV. Áreas de uso común;

- V. Vías de circulación internas, vehiculares y peatonales; las vías de circulación vehicular deberán tener una sección mínima de 12.00 metros;
- VI. Servicios sanitarios públicas;
- VII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- VIII. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

Artículo 80.

Los desarrollos de condominios en tipo comerciales deberán contar con un mínimo de cajones de estacionamiento en la siguiente proporción:

- I. 1.5. cajón por cada 150 metros cuadrados construidos, tratándose de locales destinados al almacenamiento y/o venta al mayoreo;
- I. Un cajón por cada 30 metros construidos tratándose de locales destinados al comercio diario al menudeo;
- II. Un cajón por cada 40 metros cuadrados construidos tratándose de locales destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales;
- III. Dos cajones por cada lote tipo de plaza tratándose de tianguis o plazas de propiedad particular consecionadas para la prestación del servicio publico; y
- IV. Un cajón por cada 40 metros cuadrados vendible tratándose de mercados de propiedad particular concesionados para la presentación del servicio publico particular.

Las áreas de circulación vial entre los cajones, necesarios para las maniobras y circulación deberán ser de 8 metros como mínimo para la fracción I del presente Artículo y para las demas de 6 metros como mínimo.

Artículo 81.

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

Artículo 82.

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

Artículo 83.

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

Artículo 84.

Los desarrollos en condominio de tipo mixto en que se mezclen usos habitacionales con comerciales, de servicios y turísticos se sujetaran a las condiciones de los desarrollos en condominio de tipo habitacional y comercial de acuerdo al estudio específico que para tal efecto se

presente para su validación ante la Dirección.

#### Artículo 85.

Los desarrollos en condominio de uso industrial, deberán cumplir con las siguientes características:

- I. Para industria ligera se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.5% para área verde y 1.5% para equipamiento urbano.
- II. Para industria mediana se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.0% para área verde y 2.0% para equipamiento urbano.
- III. Para industria pesada y de alto riesgo se deberá dejar prevista un área del 5 % del total del predio a desarrollar distribuido en 3.0% para área verde y 2.0% para equipamiento urbano.

#### Artículo 86.

Los desarrollos en condominio deberán contar con Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de seguridad:

- I. Zonas de carga y descarga y de maniobras;
- II. Áreas privativas;
- III. Áreas de uso común;
- IV. Áreas de estacionamiento en función de los metros cuadrados vendibles o construídos;
- V. Áreas para vialidades;
- VI. Servicios sanitarios públicos;
- VII. Áreas para depósito y recolección de basura; y
- VIII. Caseta de vigilancia y primeros auxilios.

### **CAPÍTULO QUINTO.**

De la Comisión de Desarrollo Urbano.

#### Artículo 87.

La Comisión de Desarrollo Urbano, esta integrada por lo menos con un miembro de cada fracción política que componga el Ayuntamiento, así como por el Presidente Municipal.

#### Artículo 88.

La Comisión acudirá por lo menos una vez a la semana a la Dirección a fin de tener pleno conocimiento de todos y cada uno de los asuntos que se tramitan ante la misma, así como para estampar su firma en los documentos y autorizaciones que así lo requieran.

Artículo 89.

En caso de que la comisión municipal incumpla con lo establecido en el Artículo anterior, el Director expedirá y suscribirá los documentos y autorizaciones que cumplan con todos y cada uno de los ordenamientos aplicables a la materia de fraccionamientos.

Artículo 90.

Para los casos de las inspecciones finales a fraccionamientos o desarrollos, para su municipalización, el Director previo acuerdo de la comisión señalará el día y hora en que tenga que llevarse a cabo la misma, quedando asentada tal situación en el oficio respectivo, en caso de que ninguno o no todos los miembros de la comisión comparezca a la inspección, esta se llevará a cabo con la presencia de los miembros de la comisión que hayan comparecido y con el Director.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **Del Procedimiento para la Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio.**

Artículo 91.

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

- I. Aprobación de traza;
- II. Licencia de urbanización;
- III. Permiso de venta; y
- IV. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

En el caso de los desarrollos en condominio se deberá obtener también la licencia de edificación, en este supuesto las obras de edificación deberán realizarse simultáneamente a las obras de urbanización.

Artículo 92.

El fraccionador o desarrollador solicitará se de inicio al trámite de la autorización del fraccionamiento, o desarrollo en condominio por medio de la solicitud que deberá presentarse por escrito ante la Dirección, anexando el expediente integrado de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Procedimientos y este Reglamento.

Artículo 93.

Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el Artículo anterior, la Dirección y la comisión municipal dispondrá de 15 días hábiles para analizar el expediente de acuerdo a las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano, Reglamento de zonificación y usos de suelo, normas y criterios de diseño urbano y otras disposiciones legales aplicables y procederá dentro de este mismo plazo a comunicar al solicitante del dictamen correspondiente.

De resultar procedente el análisis del expediente, la Dirección y la comisión municipal dictaminarán con respecto a la solicitud presentada, se elaborará el oficio de aprobación del proyecto de traza, indicando una vigencia máxima de un año de dicha aprobación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, mismo que firmará el titular de la Dirección previo al visto bueno de la comisión

municipal y se remitirá al interesado en un plazo no mayor al indicado en el Reglamento de Procedimientos, señalándole las condiciones legales y técnicas correspondientes; para continuar con el proceso de autorización.

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

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

#### Artículo 94.

Aprobado el proyecto de traza, el fraccionador, promovente o desarrollador dispondrá de 180 días naturales para presentar la documentación del Artículo 21 del Reglamento de procedimientos y solicitar, por escrito, ante la Dirección, la licencia de urbanización una vez que se haya cubierto el pago de los derechos e impuestos respectivos.

#### Artículo 95.

La Dirección dispondrá de 10 días hábiles para analizar y resolver el expediente de acuerdo a las disposiciones aplicables vigentes en la materia.

De resultar el análisis del expediente procedente, la Dirección lo someterá a la consideración de la comisión municipal para su revisión, análisis y visto bueno.

En caso de que la solicitud, alguno de los documentos, estudios proyectos o planos que integran el expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, el Director notificará tal situación en un plazo no mayor de tres días hábiles a fin de que se subsanen dichas anomalías.

#### Artículo 96.

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

#### Artículo 97.

La Dirección enviara al H. Ayuntamiento la solicitud con el dictamen, opinión, y Licencia de Urbanización para la Autorización de venta.

#### Artículo 98.

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

El fraccionador o desarrollador solicitara al H. Ayuntamiento se de trámite al Permiso de venta de acuerdo al Artículo 37 del Reglamento de procedimientos.

#### Artículo 99.

El Ayuntamiento, en sesión de Cabildos, analizará la documentación recibida y emitirá su resolución fundada y motivada.

Artículo 100.

Dentro de los tres días siguientes a la Sesión de Cabildo remitirá a la Dirección la resolución a efecto de que se notifique.

Artículo 101.

Previo a la autorización del Permiso de venta al Fraccionador o Desarrollador depositara en la Tesorería Municipal la garantía para la ejecución de las obras de urbanización faltantes, realizar o convenir el pago de los derechos e impuestos correspondientes y otorgar la escrituración de las áreas de donación a favor del Municipio y precederá dentro de este mismo plazo a enviar a la Dirección las Constancias correspondientes.

Artículo 102.

El Ayuntamiento analizara las causas que motivaron al incumplimiento en los términos de este Reglamento y podrá revocar el acuerdo mediante el cual se otorgó el permiso de venta.

Artículo 103.

El permiso de venta se inscribirá en el Registro Publico de la Propiedad del Partido judicial que corresponda y se publicara a costa del solicitante, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado con un intervalo de cinco días y en uno de los diarios de mayor circulación en el Municipio de su ubicación.

Artículo 104.

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

Artículo 105.

La Municipalización comprenderá las siguientes etapas.

- I. Inspección
- II. Entrega-Recepción
- III. Inspección Final
- IV. Entrega-Recepción final.

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

Artículo 106.

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

Artículo 107.

La entrega recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio se llebará a cabo de conformidad a lo establecido en el capítulo octavo del Reglamento de procedimientos.

Artículo 108.

El Ayuntamiento dentro de Sesión de Cabildos resolverá sobre las actas de entrega recepción y dentro de los tres días hábiles siguientes notificará a la Dirección, esta dispondrá de cinco días hábiles para comunicar a la Tesorería Municipal y a las áreas administrativas y a los organismos operadores la resolución del ayuntamiento a efecto de que soliciten al fraccionador o desarrollador deposite:

- I. Fianza de garantía expedida a nombre de la Tesorería Municipal por un plazo de un año por buen funcionamiento, conservación y para responder por vicios ocultos en las obras de Urbanización equivalente al 10% del importe final de las mismas.
- II. El deposito de los materiales de consumo que señalen los organismos operadores, a efecto de dar mantenimiento a las instalaciones e infraestructura instalada.

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

Artículo 109.

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

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

Artículo 110.

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 111.

Durante la vigencia de la fianza, el desarrollador estara obligado a la operación mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y prestación de los servicios, así como verificar el correcto funcionamiento de las obras dentro del periodo en que se transcurre la fase de operación.

- I. Cuando durante la vigencia de la fianza presente desperfectos o vicios ocultos en las obras de urbanización, la Dirección procederá a notificar al fraccionador para que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por la misma.
- 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 112.

Previo al vencimiento de la fianza, la Dirección y la comisión municipal llevarán 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, y municipalización del fraccionamiento.

Concluidas las obras de reparación en su caso, se practicará nueva inspección y en caso que se dictamine que las reparaciones no se realizaron de acuerdo a los señalamientos del acta levantada, la entrega recepción del fraccionamiento quedará suspendida por un término de seis meses.

## **CAPÍTULO SEPTIMO**

### **De las Relotificaciones**

#### **Artículo 113.**

#### **Para la autorización de las relotificaciones, se deberán cumplir las siguientes condiciones:**

- I. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;
- II. Que no se rebase la densidad de población señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;
- III. Que en los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en la Ley y el presente Reglamento; y
- IV. Que los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

#### **Artículo 114.**

El expediente que se anexara a la solicitud de relotificaciones de un predio deberá estar integrado con los siguientes documentos:

- I. Autorizaciones previas;
- II. Autorización de Traza;
- III. Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo;
- IV. Constancias de suficiencia y dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes;
- V. Copia de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro Publico de la propiedad y el comercio;
- VI. Copia de la escritura Constitutiva inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del comercio cuando se trate de la persona moral;
- VII. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en la ley;
- VIII. Certificado de libertad de gravámenes que corresponda aun periodo de 20 años anteriores a la fecha de solicitud;
- IX. Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio;
- X. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente;
- XI. Plan del proyecto urbanístico de relotificación y

**XII.** Acreditación del autor del proyecto, que cuente con registro como Director Responsable de obra, ante el ayuntamiento.

Artículo 115.

Una vez que se hallan cubierto los requisitos que establece el Artículo 42 de la Ley, la Dirección procederá a analizar la solicitud de conformidad a las disposiciones legales en la materia, los aspectos técnicos y normas de ordenamiento territorial correspondientes.

En caso de que los documentos del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al desarrollador en un plazo no mayor de tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que este corrija la deficiencia que se señale, a efecto de que los subsane en un plazo no mayor de 15 días hábiles y pueda continuar con el trámite, de lo contrario se tendrá por no presentada su solicitud y se ordenará su archivo definitivo.

Artículo 116.

La Dirección habiendo revisado nuevamente el expediente, emitirá el dictamen previo del expediente de relotificación y en caso de ser procedente elaborará el proyecto de autorización en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de la fecha en que el desarrollador cumpla con el requerimiento.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### De los Requisitos Previos

Artículo 117.

Con el objeto de obtener la Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo, el fraccionador deberá presentar en la Dirección los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito dirigida al H. Ayuntamiento con atención a la Dirección, en el que se señale el número de cuenta predial y se manifieste su situación con el respecto al pago del impuesto predial, y el uso o destino actual y el que se pretenda dar en el área o predio
- II. Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate;
- III. Plano de localización a escala con la ubicación exacta del inmueble en relación a la traza urbana, actual indicando referencias físicas que faciliten su identificación.
- IV. Estudio de compatibilidad urbanística.
- V. Cédula y plano catastral; y
- VI. Las demás disposiciones Legales y reglamentarias aplicadas en la materia.

Cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto mayor al anterior en el desarrollo urbano, el Ayuntamiento solicitará la opinión de la Dirección sobre el estudio de compatibilidad urbanística que se presente.

Artículo 118.

El H. Ayuntamiento expedirá la Factibilidad de Uso de Suelo, respecto de todas las

transformaciones de propiedad, obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en su jurisdicción.

Artículo 119.

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

## **CAPÍTULO NOVENO**

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

Artículo 120.

Los adquirientes de lotes en los fraccionamientos de habitación permanente tipo A, B, C, de interés social, solo podrán solicitar licencia para edificación de viviendas cuando el fraccionamiento cuente con permiso de venta, y habitarlos hasta que se concluyan las obras de urbanización básicas y complementarias.

Artículo 121.

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

Artículo 122.

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

Artículo 123.

Los adquirientes de los lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio Reglamento ajustado a las normas estatales y municipales.

El acta constitutiva y el Reglamento de referencia deberán presentarse al Ayuntamiento para que una vez autorizado sea integrado al expediente del fraccionamiento respectivo, a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización.

## **CAPÍTULO DÉCIMO.**

### **De las Obligaciones de los Fraccionadores.**

Artículo 124.

Es obligación del fraccionador o desarrollador mantener en la obra, en un lugar fijo y permanente, un libro de bitácora hasta la terminación total de las obras de urbanización.

Artículo 125.

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 y se requiera la modificación del proyecto en sus

especificaciones, deberá el fraccionador o desarrollador, proponerlas por escrito ante la Dirección, quien resolverá en un término con mayor de cinco días hábiles.

#### Artículo 126.

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, le sean solicitadas por la Dirección o los organismos operadores correspondientes, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Las originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse al expediente.

#### Artículo 127.

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

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

#### Artículo 128.

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 quede debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo no hubiere realizado o concluido la reparación esta se ejecutara por la Dirección o los organismos competentes a cuenta del Fraccionador, a criterio de la Comisión municipal y la Dirección se aplicarán las medidas de seguridad que establece el Artículo 83 de la Ley.

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

#### Artículo 129.

Los fraccionadores y desarrolladores quedaran así mismo sujetos al cumplimiento de las disposiciones que les fijen los demás ordenamientos en la materia y las autoridades respectivas.

#### Artículo 130.

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

#### Artículo 131.

El fraccionador no se liberará de la obligación de proporcionar el servicio de Alumbrado Público hasta que haya dado cumplimiento al Art. 53 de la Ley y el 58 del Reglamento de Procedimientos con un porcentaje mínimo del 60%, bajo plena demostración a la Dirección.

Artículo 132.

El fraccionador o promovente se obliga a realizar las obras adicionales que le sean solicitadas por la Dirección y la comisión municipal.

## **TRANSITORIOS**

Artículo Primero.

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

Artículo Segundo .

Las autorizaciones de fraccionamientos, desarrollos en condominio, relotificaciones, divisiones, lotificaciones, que se hayan solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento se continuarán tramitando de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento vigente en el momento de su autorización.

Artículo Tercero.

Con la entrada en vigor del presente Reglamento quedara abrogado el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Municipio de San Francisco del Rincón, Gto. , publicado en el Periódico Oficial de Gobierno Número 35, el 2 de Mayo de 1997.

Dado en la Residencia del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato a los 25 veinticinco días del mes de Noviembre del 2004, Dos Mil Cuatro.

C. Ing. José Velazquez Villalpando  
Presidente Municipal

C. Lic. Martín Pacheco Casillas  
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)