

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

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CIII Tomo CLIV	Guanajuato, Gto., a 12 de febrero del 2016	Número 25
-----------------------	--	--------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Moroleón, Gto.

Reglamento de Fraccionamientos para el Municipio de Moroleón, Guanajuato	115
---	-----

El Ciudadano Lic. Jorge Ortiz Ortega, Presidente del Municipio de Moroleón, Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo, hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento Constitucional que presido, en ejercicio de las facultades que le confiere los artículo 115 fracción II de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos; en sesión Ordinaria número 65 celebrada el 29 de Junio de 2015 dos mil quince, aprobó el siguiente

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

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO UNICO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. El presente reglamento es de orden público y de observancia general en el Municipio de Moroleón, Guanajuato; sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Proveer en la esfera administrativa a la exacta aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- II. Señalar los criterios para la observancia de este Reglamento;
- III. Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- IV. Establecer los requisitos para los permisos respectivos;
- V. Definir las especificaciones de las obras de urbanización de los fraccionamientos y las obras de edificación de los desarrollos en condominio.

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, además de los términos señalados en el artículo 2 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, se entenderá por:

- I. **Andadores:** son aquellas vialidades cuya función principal es dar acceso peatonal a los lotes colindantes.
- II. **Área Común:** El conjunto de terrenos, espacios y construcciones en los desarrollos en condominio, que debe permanecer indiviso y de uso general.
- III. **Aprobación de traza:** El permiso que se otorga al proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.
- IV. **Área de donación:** superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;
- V. **Área de uso común:** superficie ubicada dentro de un desarrollo en condominio, que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos, destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o aquéllas de carácter asistencial;
- VI. **Área verde:** superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;
- VII. **Cartografía:** mapas y planos que contienen las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes inmuebles;
- VIII. **Código:** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- IX. **Coeficiente de ocupación del suelo:** factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción;
- X. **Condómino:** La persona física o moral, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de los desarrollos en condominio a que se refiere este reglamento; así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual llegue a ser propietario, sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- XI. **Constancia de factibilidad:** documento informativo expedido por la unidad administrativa municipal, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el programa municipal;
- XII. **Dúplex:** La construcción destinada a dos viviendas unifamiliares en un mismo lote o terreno.
- XIII. **Densidad de población:** el número de habitantes de proyecto por hectárea bruta, considerando un promedio a nivel estatal de 5.5 habitantes por lote;
- XIV. **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, en donde exista elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario.

- XV. **Desarrollador:** al propietario de terrenos y promotores responsables de los desarrollos previstos en el Código;
- XVI. **Desarrollo urbano:** proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XVII. **Deslinde:** identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;
- XVIII. **Destino:** fin público a que se prevea dedicar determinada zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con los programas municipales;
- XIX. **División:** partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos
- XX. **Edificación privativa:** a la parte de construcción destinadas al uso exclusivo de un condominio;
- XXI. **Equipamiento urbano:** espacios acondicionados en los que se proporcionan servicios de bienestar social y de apoyo a actividades recreativas, educativas, culturales, económicas y comerciales entre otras.
- XXII. **Fraccionamiento:** partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades 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.
- XXIII. **Infraestructura pública:** sistemas, redes, flujos y elementos de organización funcional que permiten la construcción de espacios adaptados y su articulación para el desarrollo de las actividades sociales, productivas y culturales que se realizan en y entre los centros de población;
- XXIV. **Lote:** porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles;
- XXV. **Manzana:** área formada por uno o varios inmuebles colindantes, delimitada por vialidades urbanas;
- XXVI. **Mobiliario urbano:** cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana;
- XXVII. **Obra de urbanización:** cualquier construcción que se efectúe para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales; la conducción de energía eléctrica; las redes y sistemas de alumbrado público y alcantarillado, sanitario o pluvial, así como la colocación de pavimentos, banquetas y guarniciones en las vialidades urbanas;
- XXVIII. **Ordenamiento sustentable del territorio:** conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Estado y sus municipios, definiendo el uso del suelo de

acuerdo con el interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de éste;

- XXIX. **Organismo operador:** dependencia o entidad pública o privada, responsable de la prestación del servicio público de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como de la operación de las redes y sistemas de alcantarillado, sanitario o pluvial;
- XXX. **Patrimonio cultural urbano y arquitectónico:** zonas, espacios abiertos monumentales y monumentos que sean declarados como constitutivos del mismo, en los términos de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato, así como aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de la cultura local, incluyendo las respectivas zonas de entorno que establezcan las autoridades competentes;
- XXXI. **Permiso de división:** aquél que otorga la unidad administrativa municipal para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos;
- XXXII. **Permiso de edificación:** aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un desarrollo en condominio;
- XXXIII. **Permiso de urbanización:** aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;
- XXXIV. **Permiso de uso de suelo:** aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;
- XXXV. **Permiso de venta:** aquél que otorga la unidad administrativa municipal para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XXXVI. **Plano:** representación gráfica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble;
- XXXVII. **Políticas de vivienda:** conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, y la concertación con los sectores privado y social;
- XXXVIII. **Plano:** representación gráfica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble;
- XXXIX. **Programa municipal:** Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de cada Municipio;
- XL. **Proyecto de diseño urbano:** propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código y en los reglamentos municipales;
- XLI. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Social y Humano;

- XLII. **Señalización vial:** tableros fijados en postes, marcos y otras estructuras, con leyendas o símbolos estáticos, así como las marcas pintadas o colocadas en el pavimento, guarniciones o estructuras ubicadas dentro de la vialidad urbana o adyacentes a la misma, que tienen por objeto regular el tránsito de peatones y vehículos, proporcionar información a los usuarios y controlar la utilización de la vialidad urbana;
- XLIII. **Traza:** estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de éstos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o lotes;
- XLIV. **Unidad administrativa municipal:** La Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 3. Para el otorgamiento de los permisos que establece este Reglamento, se deberán tomar en cuenta:

- I. Los usos, destinos, reservas y provisiones de las áreas e inmuebles previstos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial vigente en el Municipio;
- II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existente o por construirse;
- IV. La autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;
- V. La organización y control de los infraestructura vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección del patrimonio natural, cultural o imagen urbana;
- VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código y este Reglamento.

Artículo 4. Las resoluciones emitidas por la autoridad competente que nieguen los permisos, materia de este Reglamento, deberán estar fundadas y motivadas.

Artículo 5. El Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Dirección de Desarrollo Urbano, en sus respectivos ámbitos de su competencia, podrán revocar total o parcialmente los permisos correspondientes y, en general, cualquier resolución emitida, cuando existan causas que la justifiquen y oyendo previamente al interesado, procederá la revocación de los permisos otorgados, cuando:

- a) Se hayan emitido en base a informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
- b) Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento así como del Código;
- c) Se hayan expedido por autoridad incompetente;

- d) No se cumpla con los términos de los permisos respecto al uso de suelo;
- e) No se cumpla con los plazos de terminación de las obras de urbanización, tratándose de fraccionamientos o las obras de edificación en tratándose de desarrollos en condominio.

Artículo 6. Queda prohibido expedir aprobaciones de traza y permisos que no cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento así como con el Código, por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial este Reglamento, así como por las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos del suelo en vigor.

Queda también prohibido expedir permisos para la conexión y descarga de los servicios de agua potables y drenaje, en aquellos desarrollos que no cuentan con el permiso de urbanización otorgada por el Dirección y con los requisitos establecidos en el Manual de Especificaciones Técnicas del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Serán nulos de pleno derecho, los permisos que se expidan en contravención a las prohibiciones referidas en este Reglamento así como en el Código.

TITULO SEGUNDO AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ORGANOS AUXILIARES

CAPITULO PRIMERO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 7. Son autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento:

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

Artículo 8. El Gobernador del Estado y la Secretaría de Desarrollo Social y Humano serán autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones del Código, de este Reglamento, cuando así se convenga con el Ayuntamiento.

Artículo 9. El Ayuntamiento además de las atribuciones conferidas por el artículo 33 del Código, tendrá las siguientes:

- I. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de este Reglamento.
- II. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cuando cumpla con los requisitos de este Reglamento, así como los del Código.
- III. Suspender el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio en los casos establecidos en este Reglamento.
- IV. Recibir el informe que le presente la Dirección y evaluar su desempeño;
y

- V. Las demás que este Reglamento y otras disposiciones legales les señalen.

Artículo 10. El Presidente Municipal además de las atribuciones conferidas por el artículo 34 del Código, tendrá las siguientes:

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

Artículo 11. La Dirección además de las atribuciones conferidas por el artículo 35 del Código, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y tramitar las solicitudes de división, fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como los permisos de venta de los mismos.
- II. Dictaminar sobre el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en congruencia con lo dispuesto en este Reglamento y en el Programa Municipal.
- III. Otorgar la aprobación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos de este Reglamento;
- IV. Otorgar el permiso de urbanización de los fraccionamientos y los permisos de edificación de los desarrollos en condominio, previo el cumplimiento por parte de los desarrolladores de las obligaciones que le señale este reglamento.
- V. Coordinar la supervisión de las obras de urbanización de los fraccionamientos y de las obras de edificación de los desarrollos en condominio regulados por este Reglamento, para que se apeguen a los proyectos y especificaciones aprobados y, emitir opinión que estos puedan modificarse.
- VI. Verificar conjuntamente con los organismos operadores, la terminación y el correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y la prestación de los servicios públicos en los términos que establece este Reglamento.
- VII. Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o áreas resultantes de una división, fraccionamiento o desarrollo en condominio, se realice de conformidad con el permiso correspondiente.
- VIII. Vigilar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios conforme a los permisos correspondientes, antes de que estos sean recibidos por la autoridad competente.
- IX. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollo en condominio cuando sus servicios no hayan sido entregados a los organismos operadores, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador.

- X. Vigilar, inspeccionar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones de este Reglamento.
- XI. Otorgar el permiso de división de un predio.
- XII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación de este Reglamento.
- XIII. Rendir trimestralmente un informe al H. Ayuntamiento cuando este lo requiera; y
- XIV. Las demás que este Reglamento y otras disposiciones legales les señalen.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS ORGANOS AUXILIARES

Artículo 12. La Dirección se podrá auxiliar del organismo operador para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

Asimismo, para los efectos del cambio de uso de suelo y densidad solicitados por el desarrollador, se requiere que la Dirección cuente con la aprobación previa mediante dictamen técnico del organismo operador de agua potable y alcantarillado a través de su Consejo Directivo para que sea presentado y resuelto por el H. Ayuntamiento.

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

TITULO TERCERO FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPITULO PRIMERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 13. Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirá de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y sus características, estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada uno de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. **Vialidad primaria:** la destinada al tránsito de vehículos para comunicar zonas o sectores con mayor fluidez, con afluencia principal vehicular recibida en las calles secundarias y colectoras, y deberán tener las siguientes características: sección mínima de 19 metros de paramento a paramento y las baquetas serán de dos metros de ancho, debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates, y un camellón central de 1.00 metros.
- II. **Vialidad secundaria:** la destinada al tránsito de vehículos, para procurar mayor fluidez con afluencia principal vehicular recibida en las calles colectoras y complementar para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, su arroyo de circulación cuyo ancho no será en ningún caso menor a 15.00 metros de paramento a paramento y las banquetas serán de dos metros de ancho, debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates.

- III. **Vialidad terciaria:** la destinada al tránsito de vehículos en donde recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y su arroyo de circulación no será en ningún caso menor a 12.00 metros de paramento a paramento, se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- IV. **Vialidad local:** la destinada al tránsito de vehículos en donde recibirá el flujo vehicular de las calles locales y su afluencia vehicular complementaria para dar acceso y servicio a los lotes colindantes y su arroyo de circulación no será en ningún caso menor a diez metros de paramento a paramento, se determinará de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate.
- V. **Andador:** la destinada a la circulación de peatones, con restricción a la circulación de vehículos, salvo en emergencias, para dar acceso a los lotes de los fraccionamientos o viviendas y áreas privadas, su sección transversal no será menor en ningún caso de seis metros de paramento a paramente.

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

Artículo 14.- Los fraccionamientos deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I. Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Red de drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial, con descargas domiciliarias en cada lote;
- III. Red de energía eléctrica para alumbrado público y servicio doméstico;
- IV. Guarniciones de concreto hidráulico u otro material, previa opinión favorable de la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- V. Banquetas de concreto hidráulico o, en su caso, de otro material, previa opinión favorable de la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- VI. Pavimento de concreto hidráulico o, en su caso, de otro material, previa opinión de la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- VII. Nomenclatura en calles y avenidas.

Artículo 15.- Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

- I. Habitacionales:
 - a) Populares;
 - b) De interés social;
 - c) Residenciales;
 - d) Campestres;
- II. Turísticos, recreativos-deportivos;
- III. Agropecuarios;
- IV. Comerciales o de servicios;
- V. Industriales;
- VI. Mixtos de usos compatibles.

Artículo 16.- Los fraccionamientos que señala el artículo 15 fracción I , inciso a, serán destinados a uso habitacional unifamiliar y deberán encontrarse ubicados

en terrenos contiguos a la zona urbana, dentro de la misma o en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población de que se trate, de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal.

En este tipo de fraccionamiento, la densidad deberá obtenerse considerando 5.5 habitantes por lote.

Artículo 17.- Los fraccionamientos habitacionales populares y los de interés social, deberán tener las siguientes características:

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 6 metros y una superficie mínima de 105.00 metros cuadrados;
- II. La densidad será conforme a lo señalado en el Programa Municipal.
- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 11.00 metros de paramento a paramento, arroyo de calle 6.00 metros, que funcionarán como calles locales de acceso a lotes.
- IV. Las banquetas serán de 2.00 metros, deberá pavimentar 1.2 metros de ancho como mínimo de ancho debiéndose destinar 0.50 metros para franja jardinada o arriates.

Artículo 18.- El permiso de venta de los fraccionamientos de habitación popular procederá cuando se cuente con las obras mínimas de urbanización indicadas en el artículo 14 de este Reglamento.

Artículo 19.- Los fraccionamientos habitacionales, son los que tienen las siguientes características:

I.- Los lotes tendrán un frente mínimo de 6.00 metros y una superficie mínima de 105.00 metros cuadrados;

II.- Las calles tendrán un ancho mínimo de 12.00 metros de paramento a paramento y el del arroyo de la calle 8.00 metros que funcionará como calle local de acceso a los lotes;

III.- Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 1.80 metros, debiendo pavimentarse cuando menos 1.20 metros de ancho y el resto deberá ser una franja jardinada o arriates, con sembrado de árboles uno por cada lote.

Artículo 20.- Estos tipos de fraccionamientos deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I. Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Red de drenaje y alcantarillado con descargas domiciliarias en cada lote;
- III. Red de energía eléctrica para alumbrado público y servicio doméstico;
- IV. Guarniciones de concreto hidráulico u otro material, previa opinión de la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- V. Banquetas de concreto hidráulico o, en su caso de otro material, previa opinión de la Dirección de Obras Públicas Municipales;
- VI. Pavimentos de concreto hidráulico o, en su caso, de otro material, previa opinión favorable del municipio;
- VII. Nomenclatura en calles y avenidas.

Artículo 21.- Los fraccionamientos campestres, tendrán las siguientes características:

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

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

Artículo 22.- Los fraccionamientos campestres, deberán contar con las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I.- Red de agua potable con tomas domiciliarias en cada lote;
- II.- Red de drenaje, fosas sépticas o sistemas de disposición d aguas negras en cada lote;
- III.- Red de energía eléctrica para alumbrado y servicios domésticos;
- IV.- Pavimento de piedra bola, piedra laja, adoquín o, en su caso, de algún otro material similar de la región, previa opinión favorable del Municipio, además de que se deberán construir cunetas a ambos lados del arroyo de las calles para el desalojo de las aguas pluviales;
- V.- Deberá ser construido el camino necesario para su conexión con el poblado, ciudad o vialidad más inmediata; o bien, el mejoramiento del acceso que exista; el ancho mínimo del arroyo de calle, será de 6.00 metros;
- VI.- Nomenclatura de las calles, previa aprobación del Municipio respecto a diseño y ubicación.

Artículo 23.- En los fraccionamientos campestres, el fraccionador deberá establecer en los contratos de compra-venta y en las escrituras, las obligaciones para los adquirentes de lotes; de promover e integrar un comité de colonos legalmente constituido, el cual, se encargará del mantenimiento y conservación de los obras y de la prestación de los servicios de limpia y vigilancia, de acuerdo con el Reglamento Interno que para tal efecto elabore.

Artículo 24.- El propietario del fraccionamiento campestre, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo su entrega al comité de colonos legalmente constituido, avalado y reconocido y las obras de urbanización se encuentren totalmente concluidas, funcionando y se hayan cumplido los requisitos establecidos en este Reglamento.

Artículo 25.- Los fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos podrán estar ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a reserva ecológica y deberán tener las obras de urbanización previstas en este Reglamento y contar con lo siguiente:

- I. Áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada uno de los departamentos;
- II. La distribución de las calles internas será de conformidad con el estudio de impacto vial que valide la Dirección de Tránsito Municipal y, las áreas de estacionamiento, deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de Zonificación; y,
- III. Se deberá circundar el fraccionamiento por medio de una barda, reja o cerca siempre que no se interrumpan vialidades existentes o que se tengan previstas en el Programa Municipal, debiéndose arbolar las áreas destinadas a éste fin.

Artículo 26.- Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano; sus lotes serán destinados para actividades agropecuarias y deberán cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, además de lo siguiente:

- I. Las actividades predominantes para el uso y destino del suelo serán las agropecuarias además de la vivienda unifamiliar;
- II. Si se ubican en zona de reserva agrícola (RA) sus lotes tendrán como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 5,000 metros cuadrados;
- III. Los fraccionamientos que queden ubicados en área de reserva ecológica (RE) tendrán como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 3,500 metros cuadrados;
- IV. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución, autónomas;
- V. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- VI. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- VII. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales;
- VIII. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- IX. Las calles locales deberán tendrán un arroyo de circulación de 7 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 12 metros; y,
- X. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

Artículo 27.- Los fraccionamientos comerciales son lo que tienen las siguientes características:

- I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 8.00 metros y una superficie de 250.00 metros cuadrados como mínimo;
- II. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación;
- III. Las calles tendrán un ancho mínimo de 13.00 metros de paramento a paramento y el arroyo de calle de 9.00 metros;
- IV. Las banquetas tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros, debiéndose pavimentar cuando menos 1.20 metros de ancho y el resto podrá ser una franja jardinada y arriates;
- V. Las manzanas deberán tener una longitud máxima de 180.00 metros lineales de calle a calle, salvo cuando exista un obstáculo físico que lo impidan;
- VI. Área de carga y descarga;
- VII. Cajones de estacionamiento;
- VIII. Servicios sanitarios y de recolección de basura;
- IX. Hidrantes contra incendios;
- X. Caseta de vigilancia para seguridad pública; y
- XI. En su caso se sujetaran a lo dispuesto por la fracción V del artículo 21 de este Reglamento.

Artículo 28.- Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera deberán tener como mínimo un frente de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Artículo 29.- Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie no menor de 800 metros cuadrados.

Artículo 30.- Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada e industria de alto riesgo deberán tener como mínimo un frente de 20 metros, y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

Artículo 31.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse en materia ambiental a la normatividad aplicable, a fin de que en ellos se controle y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

Artículo 32.- Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el presente Reglamento, todo fraccionamiento industrial deberá reunir lo siguiente:

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

CAPITULO SEGUNDO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 33.- La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio,

debiendo cumplir asimismo con lo dispuesto en el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas de la materia.

Artículo 34.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el desarrollo en condominio podrá ser: habitacional, comercial, de servicios, turístico, industrial, o mixto de usos compatibles.

Estos desarrollos deberán cumplir, en lo conducente, con las especificaciones técnicas y constructivas que conforme al presente reglamento corresponda a los diversos fraccionamientos, según el tipo de desarrollo de que se trate.

Artículo 35.- Tratándose de desarrollos en condominio horizontal, de habitación popular o de interés social, el frente mínimo de cada una de las unidades será de 4.50 metros y una superficie mínima de terreno de 67.50 metros cuadrados, sin que se exceda la densidad de población establecida en el Reglamento de Zonificación y uso de suelo, de acuerdo a la zona de su ubicación, considerando un mínimo de seis habitantes por vivienda.

Artículo 36.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios necesarios para área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Zonificación y uso de suelo.

Artículo 37.- Las áreas verdes deberán estar jardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la resolución de impacto ambiental presentada para la aprobación de traza.

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

Artículo 38.- En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el Programa Municipal, de acuerdo a la zona de su ubicación, considerando un mínimo de seis habitantes por vivienda.

Artículo 39.- Los desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, deberán contar con áreas verdes y de equipamiento urbano dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

I. De 3 a 24 unidades, a razón de 12.60 metros cuadrados de área verde por unidad;

II. De 24 unidades en adelante, a razón de 14.30 metros cuadrados de área verde por unidad; y,

III. De 100 unidades en adelante se destinarán 4.30 metros cuadrados de área verde y 10 metros cuadrados de equipamiento urbano por unidad.

Artículo 40.- Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos deberán considerarse como áreas comunes del régimen en condominio, y las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse en favor del municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las áreas que se escrituren en favor del municipio, deberán ubicarse en los límites del desarrollo, de tal forma que se pueda acceder a ellas tanto por la vía pública como por el condominio.

Artículo 41.- Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

Artículo 42.- Los desarrollos en condominio, tendrán las siguientes características de funcionamiento:

I. El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, reja o cerca, siempre que no se interrumpan las vialidades existentes o que se tengan previstas en los Planes y Programas Municipales;

II. Las vialidades internas deberán tener la sección que se determine en el estudio de impacto vial que apruebe la Dirección de Tránsito Municipal;

III. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el Programa Municipal;

IV. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;

V. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios sanitarios públicos;

VI. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección; y,

VII. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con ésta, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

Artículo 43.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

Artículo 44.- Los desarrollos en condominio por sus características constructivas podrán ser:

- I. Horizontales;
- II. Verticales;
- III. Mixtos.

Artículo 45.- Se entenderá por desarrollo en condominio de tipo horizontal:

- I. Grupo de viviendas, departamentos, locales o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio, en donde cada titular tiene derecho de propiedad sobre un lote en particular y de las edificaciones construidas en él.

- II. Grupo de viviendas, departamentos, locales o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio, en las cuales cada condominio es propietario de un lote en particular y de las edificaciones construidas en él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, incluyendo las edificaciones o instalaciones construidas en ellos.

Artículo 46.- En los desarrollos en condominio horizontal las calles internas de los mismos, deberán tener un ancho mínimo de 10.00 metros de paramento a paramento, 6.00 metros de ancho de arroyo y banquetas de 2.00 metros de ancho, los andadores deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de paramento a paramento.

Artículo 47.- En los desarrollos en condominio de tipo horizontal, deberán disponer de espacios para estacionamiento de vehículos que deberán situarse en zonas previamente determinadas para ese objeto; el proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro u otros vehículos estacionados.

Artículo 48.- El número de cajones de estacionamiento será en proporción de 1.2 por vivienda como mínimo y sus dimensiones deberán sujetarse a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 49.- Los desarrollos en condominio de tipo horizontal podrán circundarse, por medio de una barda, reja o muro, previa autorización del H. Ayuntamiento y a lo previsto en el Programa Municipal.

Artículo 50.- En los accesos de los desarrollos en condominio de tipo horizontal, se deberá construir una caseta o tablero donde localicen los medidores o controles de cualquier servicio público.

Artículo 51.- Se deberán contar las instalaciones necesarias para lograr que la recolección de basura sea en forma fácil y eficiente, de acuerdo a los requerimientos del municipio.

Artículo 52.- Se entenderá por desarrollo en condominio de tipo vertical, el grupo de viviendas, departamentos, locales o áreas en los que exista un elemento común de propiedad indivisible, resuelto bajo el régimen de propiedad en condominio, en los cuales cada condominio.

Artículo 53.- Las construcciones Dúplex y triples, se consideran como desarrollos en condominio de tipo verticales para los efectos de este reglamento, excepto en el caso de que la construcción perteneciente a cada propiedad sea estructuralmente independiente de las demás, en cuyo caso se aplicaran las disposiciones de los desarrollos en condominio de tipo horizontales o mixtos.

Artículo 54.- Solamente se permitirá la construcción de viviendas dúplex cuyas edificaciones propias sean estructuralmente independientes entre sí, cuando el terreno tenga un frente de 9.00 metros mínimo y una superficie 90.00 metros cuadrados mínimo.

En el caso de vivienda triples, con edificaciones propias estructuralmente independiente, los terrenos deberán tener un frente de 15.00 metros mínimo y una superficie de 135.00 metros cuadrados como mínimo; en ambos casos, la

superficie por vivienda deberá ser de 65.00 metros cuadrados construidos como mínimo, incluyendo el patio de servicio, en el proyecto de la vivienda deberá preverse la ampliación de la misma.

Artículo 55.- En el caso de que los terrenos destinados a la construcción de viviendas dúplex o triples no cumplan con los requisitos del artículo anterior, solo se aprobarán cuando las edificaciones propias de estas se superpongan entre sí en sus distintos niveles, en una superficie no menor del 40% de cada una de las edificaciones propias y siempre y cuando la superficie por construir por vivienda sea de 60.00 metros cuadrados por construir.

Artículo 56.- En el caso de edificios multifamiliares, la superficie construida por vivienda o departamento deberá ser de 60.00 metros cuadrados por construir como mínimo.

Artículo 57.- Los desarrollos en condominio de tipo vertical, deberán disponer de un área para el estacionamiento de vehículos en zonas previamente determinadas para ese objeto; el proyecto del estacionamiento deberá hacerse en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro u otros vehículos estacionados.

Artículo 58.- Los cajones de estacionamiento deberán ser de 2.30 metros de ancho por 5.00 metros de largo cuando se proyecte el estacionamiento en batería; y, de 2.30 metros de ancho por 5.50 metros de largo en el caso de estacionamiento en cordón.

Artículo 59.- Los proyectos de estos conjuntos deberán respetar la densidad de población que apruebe la autoridad competente.

Artículo 60.- Sólo se aprobarán los desarrollos en condominio de tipo vertical que cumplan con lo dispuesto por el artículo anterior, y con un coeficiente de utilización del suelo de 1.20 metros como máximo; o, en su caso, lo que determine la que determine la Dirección.

Artículo 61.- En este tipo de desarrollos en condominio las calles deberán ser de 10.00 metros de paramento a paramento como mínimo, banquetas de 2.00 metros y andadores con un ancho mínimo de 6.00 metros.

CAPITULO TERCERO

ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 62.- Las obras correspondientes a las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado deberán apegarse a los proyectos aprobados por el organismo administrador de los sistemas que correspondan, así como a las normas y especificaciones que dicho organismo señale, y el Manual de especificaciones técnicas del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el caso de la utilización de fosa séptica deberán apegarse a la norma que dicte la Secretaría de Salud y que serán parte integral del permiso de obra que se expida.

Artículo 63.- Las obras correspondientes a la red de energía eléctrica para el servicio doméstico y alumbrado público, deberán apegarse al proyecto aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, así como a las normas y especificaciones que dicha dependencia les indique.

Artículo 64.- Las guarniciones según su tipo y material deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. De concreto de forma trapezoidal, tendrá de ancho mínimo de 20 centímetros de base, 15 centímetros de corona y 40 centímetros de peralte; concreto con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=200$ kg/cms² y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo;
- II. De concreto de forma integral o pecho de paloma, con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=200$ kg/cms², y juntas de dilatación a cada 3.00 metros mínimo, deberán ser de un ancho mínimo de 60 cms., de base, 30 cms de peralte y 15 cms en la unión con el pavimento como mínimo.
- III. Guarniciones de adoquín; éstas deberán construirse con adoquín de 33 x 33 cms., de espesor mínimo de 8 cms., resistencias a la compresión $f'c=150$ kg/cms² mínimo, en estado húmedo y 10% máximo de intemperismo acelerado; se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y junteando con mortero cemento arena en proporción 1 al 14; y
- IV. Guarniciones de piedra laja; estas deberán construirse con un peralte mínimo de 33 cms., una resistencia a la compresión de $f'c=150$ kg/cms² mínimo en estado húmedo y 10% de intemperismo acelerado.

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

Artículo 65.- Las banquetas en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Banquetas de concreto: estas deberán ser de un espesor mínimo de 10 cms., con una resistencia mínima a la compresión de $f'c=150$ kg/cms², se colarán sobre una base de tepetate de 20 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y deberán llevar juntas de dilatación a cada 2.00 metros mínimo;
- II. Banquetas de adoquín: estas deberán tener un espesor mínimo de 6 cms., resistencia a la compresión de $f'c=150$ kg/cms², mínimo en estado húmedo y al 10% de intemperismo acelerado, el adoquín se colocará sobre una base de tepetate de 10 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y se asentará y junteada con mortero cemento- arena en proporción de 1 a 4.
- III. Banquetas de adoquín de concreto: estas deberán tener un espesor mínimo de 6 cms., con una resistencia a la compresión de $f'c=180$ kg/cms², el adoquín de concreto deberá asentarse sobre una capa de arena de 5 cms., de espesor compactada al 90% de su peso volumétrico seco máximo, esta base deberá tener un riego de impregnación con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por M², una vez asentado el adoquín de concreto, se vibrará y sellará las juntas con arena fina.
- IV. Banquetas de piedra laja: se deberán utilizar laja de 6 cms., de espesor mínimo, de una resistencia a la compresión de $f'c= 150$ kg/cms² mínimo, de una resistencia a la compresión de $f'c= 150$ kg/cms², mínimo en estado húmedo y 10% máximo de intemperismo acelerado. La piedra laja se deberá asentar sobre una base de tepetate de 10

cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo, juntada y asentada con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4; y

- V. Banquetas de piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 10 cms., asentada sobre una base de tepetate de 20 cms., de espesor compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo y emboquillada con mortero cemento-arena en proporción 1 a 4 y lechada de cemento gris.

Artículo 66.-En la pavimentación de las calles deberá seguirse el siguiente procedimiento con las especificaciones que se indican:

- I. Limpia y despalme: será necesario limpiar y despalmar para proceder al trazo;
- II. Apertura de caja: esta será de cuando menos 50 cms., de profundidad, de tal manera que permita la colocación de la sub-base, base y pavimento que se garantice la ausencia de materia orgánica. En su caso, la Dirección determinará lo procedente en base al análisis del estudio de mecánica de suelos que solicite el interesado, si así lo juzga conveniente.
- III. Terracerías: se deberá nivelar el terreno natural realizado las obras de corte y relleno necesarias para dar el nivel de sub-rasante, después deberá proceder a escarificar el terreno natural a una profundidad mínima de 15 cms., a continuación se procederá a mezclar y compactar con la humedad óptima hasta lograr cuando menos el 90% de su peso volumétrico seco máximo;
- IV. Sub-base: esta deberá ser de un espesor de 20 cms., como mínimo, compactada cuando menos al 90% de su peso volumétrico seco máximo. La sub-base, deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material; y
- V. Base: sobre la sub-base se tenderá la base que deberá ser de espesor mínimo de 20 cms., compactado cuando menos al 70% de su peso volumétrico seco máximo.

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

Artículo 67.- Las carpetas o superficies de rodamiento, en función del material con que se vayan a construir, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Losas de concreto hidráulico: estas deberán colocarse sobre las bases previamente impregnadas con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por M2.

Las losas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de una resistencia mínima de $f'c = 250 \text{ kg/cms}^2$, y no mayores de 9 m2, con un acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas;

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

- a) Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m², la impregnación será de 4 milímetros como mínimo;
- b) Riego de liga: sobre la base se deberá aplicar un riego de liga, con asfalto de FR-3 en proporción de 1.5 a 1.7 litros por m²;
- c) Carpeta: esta deberá ser de un espesor mínimo de 5 cms., elaborada con asfalto FR-3 y agregados pétreos de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4) y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo; y
- d) Sellado de carpeta: a la carpeta deberá dársele un riego de sello con asfalto FR-3, en proporción de 0.8 litros a 1 litros por m² y material pétreo 3-E en proporción de 9 a 11 litros por m², se permitirá una permeabilidad máxima de 10%.

III. Carpeta de concreto asfáltico: son las que se construyen mediante el tendido y compactación de mezcla elaborada en caliente en una planta estacionaria, utilizando cementos asfálticos.

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

- a) Riego de impregnación: la base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m², la impregnación deberá ser de 4 milímetros mínimo;
- b) Riego de liga: este deberá ser con asfalto FR-3 en proporción de 1.5 de 1.7 litros por m²;
- c) Carpeta: esta será de un espesor mínimo de 5 cms., elaborado en caliente en planta estacionaria, con cemento asfáltico y material pétreo de un tamaño máximo de 19 milímetros (3/4") y compactada al 95% de su peso volumétrico máximo.
El concreto asfáltico deberá tenderse con máquina especial de propulsión propia, con dispositivos que permitan ajustar el espesor y el ancho de la mezcla tendida la temperatura de la mezcla deberá ser de 100' mínimo; y
- d) Riego de sello: este deberá ser con asfalto FR-3 en proporción de 0.8 a 1 litros por m² y material pétreo 3-E, en proporción de 9 a 11 litros por m².

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

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

- a) La base deberá estar impregnada con asfalto FM-1 ó FM-2, en proporción de 1 a 1.5 litros por m²; y
- b) Sobre la base impregnada se deberá tender una cama de arena de 5 cms., de espesor sobre la cual se colocará el adoquín de concreto; este deberá ser de 8 cms., de espesor mínimo, una resistencia a la compresión de FC=250 kg/cm², se vibrará y sellará con arena fina;

V. Superficies de rodamiento con adoquín: el adoquín empleado deberá ser de un espesor de 8cms., mínimo y una resistencia a la compresión de FC=200 kg/cm² en estado húmedo, con un 4% máximo de absorción, densidad aparente al 2.3% mínimo y 10% máximo de intemperismo acelerado.

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

VI. Superficie de rodamiento con piedra bola: se utilizará piedra bola de río de un diámetro máximo de 10 cms., la piedra se asentará sobre la base, con entrecalles a cada metro máximo, con un bombeo de sobre la base, con entre calles a cada metro máximo, con un bombeo de 2% mínimo;

se juntará con tepetate y se planchará con aplanadora de 10 a 12 toneladas.

Artículo 68.- En el caso de vialidades primarias de tráfico pesado e intenso, las superficies de rodamiento deberán ser de concreto hidráulico o concreto asfáltico y deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

- I. Losas de concreto hidráulico: estas deberán ser de un espesor mínimo de 15 cms., concreto de resistencia mínima a la compresión de $f'c = 250$ kg/cm², y módulo a la tensión por flexión de 35 kg/cms², mínimo con acabado antiderrapante y juntas de dilatación selladas; las losas no deberán ser mayores de 9.00 m²; y
- II. Carpetas de concreto asfáltico: estas deberán ser de un espesor mínimo de 7.00 cms., y deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la fracción III del artículo 65 de este Reglamento;
En su caso, la Dirección determinará las especificaciones en base al análisis del estudio de mecánica de suelos, que para tal efecto realice o solicite previa opinión del H. Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 69.- Superficies de rodamiento revestidas son las capas de material seleccionado que se tienden sobre las terracerías, a fin de que sirvan como superficie de rodamiento.

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

- I. Limpia y despalme: se deberán ajustar a lo dispuesto en la fracción I del artículo 66 de este Reglamento;
- II. Apertura de caja: esta será de cuando menos 40 cms., de profundidad de tal manera que garantice la ausencia de materia orgánica; o en su caso, la Dirección determinará lo conveniente en base al análisis del estudio de mecánica de suelos que para el efecto realice o solicite al interesado, previa del H. Ayuntamiento;
- III. Revestimiento: este se tenderá sobre las terracerías y deberá ser de un espesor mínimo de 15 cms., compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo.
Esta capa de revestimiento deberá ser de material seleccionado y de características físicas apropiadas y se deberá emplear el equipo adecuado y la humedad óptima del material.

Artículo 70.- En los fraccionamientos campestres se deberá resolver el desalojo de aguas pluviales, construyendo pequeñas cunetas a ambos lados del arroyo de las calles.

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

CAPITULO CUARTO DE LAS AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 71.- Las áreas de equipamiento urbano que sean donadas al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del equipamiento urbano.

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

Artículo 72.- En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Programa Municipal correspondiente, en instalaciones de equipamiento urbano o vías públicas la Dirección determinara, previo análisis si se acepta hasta un 50% de la afectación como área para equipamiento urbano, previa opinión justificada del H. Ayuntamiento, a excepción de la vialidad que el Programa proponga en restricciones federales.

Artículo 73.- Las avenidas y vialidades pasaran a ser propiedad del Municipio, previa escrituración, desde el permiso de venta otorgado por el H. Ayuntamiento. No obstante lo anterior, el mantenimiento del fraccionamiento hasta que se lleve a cabo la recepción y entrega del mismo en los términos establecidos por el Código Territorial.

CAPITULO QUINTO DE LA SUSTENTABILIDAD URBANA

Artículo 74.- Todos los permisos de que se ocupa el presente Reglamento serán fomentados cuando se asegure su sustentabilidad, de manera que se logre la articulación de la solución de la problemática en materia de vivienda, al tiempo que se proporcione calidad de vida y asegure el valor patrimonial. Para que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se considere como sustentable, debe cumplir las siguientes características:

I. Bien ubicada.- Entendiendo con ello una vivienda con acceso a:

- a) Servicios públicos básicos.- Escuelas de educación primaria y preescolar; equipamiento de salud en el radio de dos kilómetros, y servicio de transporte a menos de 800 metros;
- b) Equipamiento urbano esencial.- Una área tipo plaza o jardín a 300 metros, y un equipamiento comercial o abasto dentro de un radio de dos kilómetros, y
- c) Oportunidades de trabajo.- Con lugares en que se oferte empleos formales ubicados en un perímetro dentro de la misma zona.

II. Cómoda.- Entendiendo con ella:

- a) Una vivienda de superficie de, por lo menos, 38 metros cuadrados, en un conjunto;
- b) Vialidades confortables para los peatones, con alumbrado público, banquetas, vías públicas asfaltadas, y
- c) Una densidad que permita un acceso rápido a los servicios del conjunto habitacional de, por lo menos, 50 viviendas por hectárea.

III. Moderna.- Una vivienda equipada para el acceso a la red de Internet y con eficientes tecnologías para el ahorro energético y de recursos naturales como agua y electricidad. Lo anterior se cubre mediante el uso de calentadores solares, muros ecológicos, clasificadores de basura y

reciclaje, huertos comunitarios, captación y aprovechamiento de agua pluvial, composta comunitaria. Asimismo, la instalación de focos ahorradores de energía, así como la implementación de azoteas verdes entendiéndose por éstas, aquellas en cuya superficie exista flora decorativa o de consumo humano, contenida en jardineras o macetas.

IV. En una comunidad solidaria y responsable.- Que incluya:

- a) Un mecanismo para facilitar el correcto pago del predial en el Municipio con grado básico de sustentabilidad y del mantenimiento controlado por organizaciones vecinales;
- b) Equipada con un centro comunitario, en fraccionamientos de más de 5,000 habitantes, o una cancha deportiva mayor a 1400 habitantes, y
- c) Conformada por derechohabientes que, al momento de adquirir su vivienda, lo hicieron con base en la mejor información disponible.

V. Construida por desarrolladores socialmente responsables en un marco de planeación urbana integral sustentable:

- a) Por los desarrolladores con mejor índice de satisfacción de los acreditados (ISA) mayor a 75, o a falta de ello un índice de calidad de la vivienda (ICAVI) mayor a 72;
- b) Que cumplan con los compromisos adoptados ante el esquema de incentivo de la vivienda sustentable;
- c) En un Estado en donde los mismos desarrolladores construyan, por lo menos, el 40% de vivienda sustentable para derechohabientes de menos de 4 veces el salario mínimo vigente en la Entidad; y el 10% de ello a beneficio de los derechohabientes de menos de 2 veces de salario mínimo vigente en la Entidad, y
- d) Que construyeron la vivienda en un Municipio sin altos niveles de vivienda no ocupada, o por lo menos evaluado con grado básico de sustentabilidad.

TITULO CUARTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 75.- Previo cumplimiento de los requisitos que establece el Código Territorial y el presente Reglamento, la Dirección podrá expedir los siguientes documentos:

- I. Constancia de Factibilidad de Uso del Suelo;
- II. Aprobación de Traza;
- III. Modificación de Traza;
- IV. Aprobación de Secciones;
- V. Permiso de Urbanización o edificación;
- VI. Acta de recepción de las obras de urbanización y de equipamiento urbano; y,
- VII. Permiso de construcción o edificación y constancia de terminación de obra, tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, en los términos del Reglamento de Construcción y Conservación del Municipio de Moroleón, Guanajuato y del Reglamento de Zonificación y uso de suelo.

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

Artículo 76.- No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:

- I. No se cumplan los requisitos previstos en el Código y el presente Reglamento;
- II. Se contravengan disposiciones de orden público; y,
- III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Artículo 77.- La Dirección podrá autorizar la regularización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se hayan iniciado sin haber obtenido las autorizaciones previstas en el Código Territorial y el presente Reglamento. Lo anterior, siempre y cuando cubra los requerimientos y especificaciones establecidas en dichos ordenamientos, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

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

Artículo 78.- Las obras de los fraccionamientos o desarrollos en condominio deberán ejecutarse con la responsiva de un Perito Responsable de Obra, quien se obliga solidariamente con los desarrolladores en el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las entidades y dependencias públicas y las que se deriven del Código Territorial y el presente ordenamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD Y PERMISO DE USO DEL SUELO

Artículo 79.- La constancia de factibilidad y permiso de uso del suelo, señalará las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento del inmueble a desarrollar, siendo entre otras, las siguientes:

- I. Derechos de vía federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vía municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias señaladas en el Programa Municipal u otros instrumentos de planeación derivados de los mismos; o por trazos de prolongación de vías colectoras o locales existentes, requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana;
- III. Afectaciones por necesidades de ampliación futura de vías existentes, de cualquier rango;
- IV. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo a los planes y programas del desarrollo urbano;
- V. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;
- VI. Uso del suelo, lote tipo y densidad máxima; y,
- VII. Seccionamiento de las vialidades y radios de giro en esquinas.

Artículo 80.- La constancia de factibilidad y permiso de uso de suelo, tendrá una vigencia de igual al Programa Municipal.

Artículo 81.- A la solicitud de la constancia de factibilidad y permiso de uso del suelo, se deberá acompañar un estudio de compatibilidad urbanística, que contendrá como mínimo lo siguiente:

- I. Original y copia para cotejo del documento que acredite la propiedad del inmueble a desarrollar, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. En caso de que se trate de una persona moral, se deberá acreditar su legal existencia;
- III. Original y copia para cotejo, del documento con el que se acredite la personalidad jurídica de la persona, en caso de que esté actuando en nombre y representación de otra;
- IV. Plano de localización del predio dentro del territorio municipal; y,
- V. Plano original del levantamiento topográfico, en forma impresa y en medio magnético, en el programa de cómputo que determine la Dirección, que incluya curvas de nivel como mínimo a cada metro, así como medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de 50 metros, referido a coordenadas UTM.

Los levantamientos topográficos en coordenadas UTM, deberán realizarse por el Director Responsable de Obra o por el desarrollador, que se encuentre inscrito dentro del padrón vigente de la Dirección.

CAPÍTULO TERCERO DE LA APROBACION DE TRAZA

Artículo 82.- El proyecto de diseño urbano que se presente para obtener la aprobación de traza, deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en la constancia de factibilidad y permiso de uso de suelo;
- II. Proponer, en su caso, ajustes a las vialidades primarias;
- III. Proponer la ubicación de las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes que marca el Código Territorial y el presente Reglamento, especificando las áreas necesarias para el equipamiento urbano y las áreas verdes. Para ello, se buscará la distribución y dosificación adecuada de dichas áreas de donación, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique;
- IV. Proponer la distribución de lotes, viviendas, departamentos, o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación; el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques deberá atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán; así como la señalización y mobiliario urbano;
- V. Tratándose de desarrollos en condominio, adjuntar el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo, en el que deberán señalarse las áreas de uso común y privativas;
- VI. Propuesta para la nomenclatura de calles y andadores;
- VII. Indicar en un cuadro de áreas los datos generales del proyecto;
- VIII. Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto;
- IX. Indicar la simbología utilizada; y,
- X. Estar avalado por un Perito Responsable de Obra, que se encuentre inscrito en el padrón respectivo que lleve la Dirección.

Artículo 83.- Para obtener la aprobación de traza, el interesado deberá presentar, ante la Dirección, además de los requisitos señalados en el artículo 407 del Código Territorial, lo siguiente:

- I. Un maduro y dos copias del plano del proyecto de diseño urbano;
- II. Copia del proyecto de diseño urbano en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas de cómputo que determine la Dirección;
- III. Original de la resolución de impacto ambiental;
- IV. Original de la resolución de impacto vial; y,
- V. Dos libros de bitácora.

Artículo 84.- La Dirección dictaminará y en su caso autorizará la traza en la que se aprobará el proyecto de diseño urbano, y se establecerán las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización que el desarrollador deberá ejecutar.

Artículo 85.- Una vez obtenida la aprobación de traza, el desarrollador puede solicitar por escrito ante la Dirección, el permiso de urbanización por secciones anexando la propuesta de seccionamiento para su análisis e integración del expediente. En estos casos el permiso de urbanización correspondiente a la primera sección comprenderá siempre las obras de urbanización de las áreas de donación y del acceso al desarrollo, con independencia de la ubicación que tengan dentro del desarrollo.

El desarrollador no podrá continuar con las obras respectivas a las secciones subsecuentes si no ha concluido la sección precedente.

Artículo 86.- Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones conforme al artículo 445 del Código Territorial, la Dirección determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

- I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes;
- II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;
- III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;
- IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los planes y programas del desarrollo urbano;
- V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan una vialidad primaria; y,
- VI. En ningún caso el porcentaje a considerar como área de donación, deberá exceder del cincuenta por ciento de su totalidad.

CAPÍTULO CUARTO DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN

Artículo 87.- Una vez aprobada la traza, el interesado podrá solicitar el permiso de urbanización, debiendo presentar ante la Dirección, además de los requisitos establecidos en el Código Territorial, los siguientes documentos en original:

- I. Estudio de mecánica de suelos;
- II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que determine la Dirección de Obras;
- III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por las dependencias y entidades públicas;

- IV. Proyecto de niveles de rasantes aprobado por la Dirección de Obras Municipales;
- V. Proyecto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el SMAPAM;
- VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la Comisión Federal de Electricidad; y,
- VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 88.- Las normas y disposiciones que emita el Ayuntamiento que sean aplicadas por las dependencias y entidades públicas que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte del permiso de urbanización.

Artículo 89.- El permiso de urbanización no autoriza llevar a cabo obras de edificación.

Artículo 90.- Para obtener la constancia de terminación de las obras de edificación, será necesario que las obras de urbanización del desarrollo al que correspondan, estén terminadas completamente.

Artículo 91.- El desarrollador deberá instalar a su costa las señales de tránsito y las placas de nomenclatura de las calles de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección.

Artículo 92.- Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar el permiso de urbanización, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por el Instituto Municipal de Vivienda de Moroleón, Guanajuato, y ejecutados por el mismo, o por particulares que para dichos efectos se coordinen con ese organismo.

Artículo 93.- Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

CAPÍTULO QUINTO DEL PERMISO DE VENTA

Artículo 94.- Para obtener el permiso de venta, además de los requisitos señalados en el artículo 430 del Código Territorial, el desarrollador deberá acompañar a su solicitud copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que conste la transmisión en favor del municipio, de las áreas de donación y de las vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Artículo 95.- La garantía a que se refieren los artículos 430 fracción IV del Código Territorial, podrá ser otorgada mediante fianza o garantía real. En ambos casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determinen las dependencia y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos respectivos, más un 30%.

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

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

Artículo 96.- En aquellos fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura que sean realizados por el municipio a través del Instituto Municipal de Vivienda de Moroleón, Guanajuato, no se requerirá del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 97.- El permiso de venta se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, y se publicará por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del desarrollador o fraccionador.

Tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, los desarrolladores están obligados a responder frente a sus adquirentes de los desperfectos y vicios ocultos que pudieran sobrevenir en las construcciones, en los términos de la legislación aplicable.

CAPÍTULO SEXTO DE LA ENTREGA RECEPCIÓN.

Artículo 98.- Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales, localizados dentro de la zona urbana, de conformidad con los permisos otorgados al efecto, el desarrollador o fraccionador podrá solicitar su recepción a la Dirección. Tratándose de desarrollos en condominio procederá la recepción solamente respecto de las vialidades públicas.

En el caso de fraccionamientos realizados mediante urbanización progresiva se podrá realizar la recepción de las obras de urbanización conforme se vaya concluyendo cada una de ellas, de acuerdo al convenio celebrado y a la licencia otorgada.

Artículo 99.- En el caso de desarrollos en condominio y de fraccionamientos agropecuarios, campestres y turístico, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos.

En consecuencia, las obras de urbanización de este tipo de desarrollos no serán objeto de recepción por parte del municipio.

Artículo 100.- Tratándose de fraccionamientos campestres y agropecuarios, solamente las obras de urbanización que se ejecuten en las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima podrán ser objeto de recepción por parte del municipio.

Artículo 101.- Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o equipamiento urbano por parte del municipio, el desarrollador o fraccionador deberá presentar a la Dirección los dictámenes positivos que al respecto emitan las dependencias y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos correspondientes.

En tanto el desarrollador o fraccionador no entregue al municipio la totalidad de las obras de urbanización, el mantenimiento y conservación de las mismas, así como el pago de los servicios públicos, serán a su costa.

Artículo 102.- Para efecto de garantizar desperfectos o vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año, el desarrollador deberá otorgar fianza será del 10 por ciento del costo total de las obras de urbanización y se otorgará ante la Dirección a favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 93 del presente Reglamento.

Por lo que se refiere a las obras de alumbrado público la garantía por las mismas podrá otorgarse en especie en la forma y términos que establezca la Dirección de Obras Municipales, sin exceder en este rubro el porcentaje señalado en el presente artículo.

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

Artículo 103.- Previo al vencimiento de la garantía, 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 la misma.

TITULO QUINTO DIVISIONES Y LOTIFICACIONES

CAPITULO PRIMERO DE LAS DIVISIONES

Artículo 104.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por división partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos.

Artículo 105.- Para el otorgamiento del permiso de fusiones de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que para las divisiones señala el Reglamento de la Ley.

Artículo 106.- Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la división, deberá acreditar que se respetó en favor del municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

Artículo 107.- Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previo permiso de las autoridades competentes.

Artículo 108.- El permiso para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica el permiso para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Artículo 109.- Las superficies resultantes de la división de un predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado en los términos de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, no deberán ser de medidas inferiores a las que correspondan a los lotes del propio desarrollo, de acuerdo con el Código Territorial y el presente reglamento.

Artículo 110.- En el caso de la división de inmuebles que no se deriven de un fraccionamiento, los lotes resultantes deberán cumplir con las superficies mínimas establecidas para el Código Territorial y este Reglamento.

Artículo 111.- La Dirección podrá implementar programas de regularización respecto de aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener el permiso correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los siguientes requisitos:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad comprobable de división y construcción habitable mayor a 7 años a la fecha en que se solicite la regularización;
- III. Encontrarse dentro de zona urbana; y,
- IV. Que las partes resultantes:

- a) Se destinen exclusivamente a usos habitacionales;
- b) Tengan acceso independiente a la vía pública;
- c) Cuenten con todos los servicios o en su caso obtengan factibilidad para los mismos por parte de las dependencias o entidades públicas;
- d) No tengan áreas comunes o muros medianeros; y,
- e) No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

TÍTULO SEXTO DE LAS OBLIGACIONES

CAPITULO PRIMERO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

Artículo 112.- Además de las obligaciones señaladas en el Código Territorial el desarrollador, tendrán las siguientes:

- I. Cumplir y ejecutar las indicaciones que se deriven de la supervisión de la Dirección y de las dependencias y entidades públicas;
- II. Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, cualquier permiso relacionado con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diverso al permiso de venta o al de relotificación;
- III. Garantizar el libre tránsito peatonal y vehicular en las áreas destinadas para tal fin, a partir del permiso de venta y hasta la entrega recepción del desarrollo al municipio;
- IV. Incluir los datos de la aprobación de traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslado de dominio que deriven del desarrollo de que se trate;
- V. Urbanizar la mitad de la sección total de las vialidades colindantes al desarrollo, así como el acceso al mismo;
- VI. Abstenerse de promover la venta o de recibir dinero o cualquier otra prestación por la celebración de un acto o contrato verbal o escrito, preparatorio o definitivo que implique la transmisión de dominio o de otro derecho respecto de inmuebles o lotes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio; y,
- VII. Las demás que se establezcan en los ordenamientos legales aplicables en la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 113.- El desarrollador deberá designar un Perito Responsable de Obra para los efectos del artículo 76 del presente Reglamento. La designación deberá realizarse de entre las personas que integran el padrón correspondiente del municipio.

Artículo 114.- La responsabilidad solidaria del Perito Responsable de Obra se iniciará a partir de su designación y el desarrollador deberá notificar por escrito a la Dirección dicho nombramiento en la primera promoción que realice para obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización o edificación, en su caso, de cualquier tipo de desarrollo.

Artículo 115.- El Perito Responsable de Obra responderá solidariamente con el desarrollador en la materia que regula el presente ordenamiento, siempre que:

- I. Suscriba solicitudes y proyectos de obras de urbanización y de edificación, así como los planos correspondientes;
- II. Reinicie la ejecución de obras suspendidas;
- III. Suscriba dictámenes o estudios arquitectónicos o estructurales y, en general, cualquier documento relacionado con los permisos que regula el Código Territorial y el presente Reglamento para la ejecución de las obras y edificaciones de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y,
- IV. En los demás casos que conforme al Reglamento de Construcción y Conservación para el Municipio de Moroleón, Guanajuato se establecen para su responsiva.

Artículo 116.- El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el Perito Responsable de Obra con motivo de su desempeño, podrán ser validados por la Dirección; sin que ello implique deslindarlo de la responsabilidad civil, penal o administrativa que en su caso se pudiera derivar de su actuación.

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

Artículo 117.- Además de las establecidas en el Reglamento de Construcción y Conservación para el Municipio de Moroleón, Guanajuato, los Peritos Responsables de Obra tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento;
- II. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a las normas técnicas establecidas en el presente ordenamiento, así como las especificaciones técnico constructivas que establezcan las dependencias y entidades públicas y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad funcionalidad y mantenimiento;

- III. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- IV. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, los cuales deberán conservarse en la obra a disposición del personal que realice la inspección y/o supervisión por parte de las dependencias y entidades públicas;
- V. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código Territorial, el presente ordenamiento y normas oficiales vigentes;
- VI. En caso de que en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación se detectaran factores de riesgos como: Fallas geológicas; terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales; zonas inundables; instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros o colapsos estructurales; así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización; deberá proponer al desarrollador las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias realizar, informando a la Dirección de las acciones ejecutadas y los resultados de las mismas para que ésta determine lo procedente;
- VII. Asegurarse que las obras se ejecuten con apego a los permisos aprobados conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia;
- VIII. Conservar en la obra copia de los permisos tramitados con motivo del desarrollo;
- IX. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Territorial y este Reglamento, por causas imputables a él; y,
- X. Las demás que con motivo de su desempeño le establezcan otros ordenamientos legales aplicables.

Artículo 118.- La recepción del desarrollo de que se trate, no exime de responsabilidad al Perito Responsable de Obra, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesional por un término de tres años a partir de la recepción.

Artículo 119.- Cuando se suspenda o cancele el registro al Perito Responsable de Obra el desarrollador deberá designar de inmediato a quien lo sustituya notificando tal circunstancia por escrito a la Dirección. La sustitución no exime de su responsabilidad al sustituido, por la parte del desarrollo que le haya correspondido. El desarrollador procederá de igual forma si la responsiva del Perito Responsable de Obra concluye por acuerdo entre ambos.

TÍTULO SEPTIMO DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y SANCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 120.- La Dirección podrá realizar, por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones del Código y el presente Reglamento.

Para dichos efectos, la Dirección deberá emitir orden escrita debidamente fundada y motivada, en la que se precisarán el lugar o zona materia de la inspección y el objeto de la diligencia.

Artículo 121.- La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos de la orden respectiva, así como a proporcionar toda clase de información y exhibir la documentación necesaria para verificar el cumplimiento del Código y el presente Reglamento.

Artículo 122.- La Dirección podrá facultar al personal actuante para que solicite el auxilio de la fuerza pública y, en su caso, el rompimiento de chapas y cerraduras, cuando exista oposición a la práctica de la diligencia.

Artículo 123.- El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Artículo 124.- La diligencia de inspección se entenderá con el desarrollador o su representante legal en el lugar objeto de la inspección. En caso de que la diligencia se entienda con el representante legal, éste deberá acreditar la personalidad con la que se ostente ante el personal de inspección.

Si al momento de la inspección no se encontrare el propietario o su representante legal, se le dejará citatorio fijándole hora hábil dentro de un plazo comprendido entre las seis y las setenta y dos horas siguientes, a fin de que espere al personal de inspección para la práctica de la misma, con el apercibimiento que de no ser atendido el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

En caso de no encontrarse persona alguna a pesar del citatorio, ni vecinos del lugar a inspeccionar con quién pudiera entenderse la diligencia, o éstos se negaren a atenderla, el personal autorizado la realizará ante la presencia de dos testigos que al efecto designen, levantando el acta correspondiente. En este caso la copia del acta se fijará en el acceso o lugar visible del inmueble materia de la inspección.

Artículo 125.- En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se observen durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quién se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Artículo 126.- Al término de la diligencia, se citará al propietario o representante legal, para que se presente en fecha, lugar y hora fijados, a efecto de que tenga lugar la audiencia de calificación respectiva, en la que podrá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección. En dicha audiencia el compareciente deberá acreditar su personalidad.

Artículo 127.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Dirección podrá ordenar la ejecución inmediata de las medidas de seguridad a que se refiere el Código Territorial, cuando tenga conocimiento de la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con los permisos que la misma prevé, o que contando con ellas, no se ajusten a las especificaciones técnicas establecidas por las dependencias y entidades públicas. Lo anterior a fin de evitar daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones al interés público o colectivo.

De igual forma la Dirección podrá ordenar al desarrollador las medidas correctivas de urgente aplicación, con el objeto de evitar riesgos que pongan en peligro la integridad de las personas o sus bienes, lo que notificará al interesado de manera personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correspondientes.

Artículo 128.- Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que en su caso se ofrecieren, la Dirección dictará dentro de los 15 días hábiles siguientes la resolución que en Derecho corresponda, la cual se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 129.- La resolución que emita la Dirección deberá establecer las medidas que deban realizarse para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones que en su caso se impongan.

El desarrollador deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la Dirección, dentro de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo otorgado, el cumplimiento que haya dado a las medidas ordenadas para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas.

Artículo 130.- En materia de valoración y desahogo de pruebas, se estará a lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa y los Municipios de Guanajuato. La práctica de notificaciones, se ajustará a lo que sobre el particular establece dicho Código.

Artículo 131.- Los Peritos Responsables de Obra serán responsables solidarios con el propietario, respecto de las violaciones a las disposiciones del Código

Territorial y el presente Reglamento, por lo que se les podrán imponer las sanciones establecidas en el presente reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS SANCIONES

Artículo 132.- A quienes infrinjan las disposiciones del Código Territorial y el presente Reglamento, se les aplicarán las sanciones que aquel establece, previo el procedimiento establecido en el capítulo anterior.

Artículo 133.- Sin perjuicio de la imposición de sanciones a que se refiere el artículo anterior, la Dirección denunciará ante las autoridades competentes cualquier violación que implique la comisión de algún delito.

CAPÍTULO TERCERO DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 134.- Para coadyuvar en la aplicación de este reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, los ciudadanos podrán poner en conocimiento de la Dirección o de las autoridades competentes, la violación a las disposiciones legales respectivas.

TÍTULO OCTAVO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 135.- En contra de los actos y resoluciones que dicte las Autoridades Municipales por la aplicación del presente Reglamento, procederán los medios de defensa previstos en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento Técnico de Fraccionamientos para el Municipio de Moroleón, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 46 de fecha 21 de Marzo de 2006.

TERCERO.- Las autorizaciones de fraccionamientos, desarrollos en condominio, relotificaciones, divisiones o fusiones que se hayan solicitado con anterioridad a la entrada en vigencia de este reglamento, se continuarán tramitando de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento que se abroga.

Por lo tanto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 236 al 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, referente a la Facultad que tiene el Municipio para la creación de reglamentos.

Dado en la presidencia del H. Ayuntamiento de Moroleón, Guanajuato a los 29 días del mes de junio del año 2015.

LIC. JORGE ORTIZ ORTEGA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JESUS MARTINIANO LOPEZ BOTELLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO