

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO
Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA EL MUNICIPIO DE
IRAPUATO, GUANAJUATO**

| | | |
|-----------------------|--|--------------|
| Año CII Tomo CLIII | Guanajuato, Gto., a 24 de abril del 2015 | Número 66 |
|-----------------------|--|--------------|

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Irapuato, Gto.

| | |
|--|----|
| Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato | 32 |
|--|----|

SIXTO ALFONSO ZETINA SOTO, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 76 FRACCIÓN I INCISO B), 236, 239 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIONES NÚMERO 41 Y 81 ORDINARIAS, DE FECHAS 21 DE ENERO DEL 2014 DOS MIL CATORCE Y 20 DE FEBRERO DEL 2015 DOS MIL QUINCE, RESPECTIVAMENTE, APROBÓ EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO; DE CONFORMIDAD A LA SIGUIENTE:

Exposición de Motivos

Uno de los propósitos que persigue el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato es evitar la dispersión normativa existente, concentrando en un solo cuerpo jurídico diversos temas relacionados con el ordenamiento y administración sustentable del territorio, como el de *fraccionamientos y/o desarrollos en condominio*; permitiendo que la regulación se realice a través de instrumentos de planeación de asentamientos humanos que enfrenten eficazmente los problemas surgidos por su ocupación.

Con la entrada en vigor del Código Territorial, el primero de enero del dos mil trece, se abrogaron la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y

sus Municipios, y su *Reglamento*, reservando el primero la exacta observancia en la esfera administrativa a los ordenamientos municipales.

El Municipio es la autoridad administrativa más próxima al ciudadano, por ello cuenta con los elementos e información más ciertos respecto a elementos valiosos a considerar en las fases de gestión de un fraccionamiento y/o desarrollo, como son: la densidad de población, la determinación de obras necesarias de acceso vial e infraestructura, los criterios de cumplimiento en materia de sustentabilidad, entre otros; por lo que la reglamentación municipal en atención a las disposiciones del Código Territorial, a través del *Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato*, tiene como propósito determinar las características generales a que se sujetarán los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio, así como señalar los requisitos jurídicos y técnicos que deberán presentarse para la tramitación de autorizaciones, procurando desarrollos que se adecúen a las características y necesidades propias del Municipio de Irapuato.

La competencia administrativa para conocer de las fases de gestión de *fraccionamientos y/o desarrollos en condominio* se encuentran otorgadas a los municipios por la Constitución Política del Estado de Guanajuato; siendo el Código Territorial en su Título Sexto, el que sienta sus bases generales, y es el presente reglamento, el que al proveer la exacta observancia de los dos primeros, deberá interpretarse bajo los principios de competitividad, democracia participativa, equidad social, habitabilidad, racionalidad, seguridad, sustentabilidad y viabilidad, que rigen al Código Territorial, así como bajo las normas generales del mismo.

Uno de los objetivos de un reglamento, es la implementación de normas que provean a la autoridad administrativa de herramientas para aplicar la legislación existente, por lo que se consideró reglar también las facultades que la *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato* le confiere a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Fraccionamientos. Dicha ley tiene por objeto regular la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, que algunas deben ser ejercidas por las unidades administrativas municipales, conforme lo dispone el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, las tienen las Direcciones mencionadas. Se establecen etapas de regulación, autorización, control y vigilancia de los regímenes creados bajo esta modalidad, así como la aplicación de la ley en relación con las formas de organización de quienes son propietarios o poseedores de una propiedad en régimen de condominio; asumiendo principalmente las facultades de capacitación y orientación en materia condominal, buscando una relación y convivencia sana y pacífica entre condóminos.

El territorio constituye uno de los elementos que son base del municipio. Sus características le dan personalidad al desenvolvimiento social y económico de sus habitantes. Por ello los instrumentos que lo regulan, tanto en su planeación, como en la ejecución de lo que sobre él se desarrolla, deberán de garantizar siempre su

administración sustentable, participando para ello el Ayuntamiento y sus Dependencias involucradas, como órganos rectores de las políticas públicas relacionadas con su desarrollo; pero siempre en coordinación con los sectores social y privado, para que todos, asumiendo la responsabilidad que nos corresponda, en un ejercicio de madurez social, podamos encontrar en el Municipio de Irapuato, proyectos y desarrollos que sean el resultado de procesos de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación, que garanticen la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población.

En ese contexto, el *Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato*, se divide en nueve títulos, de los cuales, el primero contiene las disposiciones generales, que indican los objetivos del reglamento, el glosario, así como la importancia y obligatoriedad de la aplicación de los instrumentos de planeación; el título segundo, delimita quiénes son los sujetos obligados, reconociéndoles sus derechos y sus obligaciones; el título tercero, señala expresamente las autoridades obligadas a la aplicación del reglamento, dando certeza con ello al particular, respecto de qué autoridad es la que expresamente se encuentra facultada u obligada para el cumplimiento de la normatividad; el título cuarto, regula lo relacionado con la nomenclatura, alineamiento y número oficial; el título quinto, reglamenta los desarrollos, entendiéndose el término en amplio sentido, que incluye tanto la regulación de los fraccionamientos como de los desarrollos en condominio; el título sexto, refiere a las autorizaciones, y que trata en lo particular las fases de gestión de los desarrollos; el título séptimo, viene a regular las facultades y obligaciones de la autoridad municipal que se derivan de la Ley de Propiedad de Régimen en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato; el título octavo, aborda lo relativo a la inspección y vigilancia de la normatividad, reconociendo como norma superior en éstas materias a las contenidas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y, el título noveno, de las medidas de seguridad, infracciones, sanciones y medios de defensa, nos remiten igualmente a las normas generales contenidas en el Código administrativo citado, por ser éste el que contiene la sustanciación, formalidades, formas de terminación e impugnación de todo acto administrativo, con lo que la normatividad reglamentaria se adecua a las formalidades del procedimiento para la creación del acto de autoridad.

El presente reglamento tiene como principal objetivo garantizar la más exacta aplicación del Código Territorial, así como de los instrumentos de planeación para el desarrollo en la esfera municipal, a fin de buscar el ordenamiento y administración sustentable del territorio, en materia de *fraccionamientos y/o desarrollos en condominio*.

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO
Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA EL MUNICIPIO DE
IRAPUATO, GUANAJUATO.**

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Capítulo Único
Disposiciones Generales

Objeto

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés general, y tiene por objeto:

- I. La regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Determinar las características generales a que se sujetarán los distintos tipos de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, que se establezcan en este Municipio;
- III. Señalar la documentación jurídica y técnica que deberá presentarse para obtener la autorización de las fases de gestión de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio, divisiones, fusiones y modificación de traza;
- IV. Señalar las facultades de la Dirección y de la Dirección de Fraccionamientos; así como su aplicación, en materia de Régimen de Propiedad en Condominio; y,
- V. Proveer el cumplimiento del Código y regular el procedimiento para trámite y autorización de los desarrollos regulados, y señalar las obligaciones que se contraen con motivo de las autorizaciones recibidas.

Glosario

Artículo 2. Para los efectos de éste reglamento además de lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se entenderá por:

- I. Accesibilidad: Las medidas pertinentes para asegurar la libre movilidad de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico y al transporte, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales;
- II. Adquirente: La persona física o moral, que por cualquier título adquieran la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento, una unidad privativa en Desarrollo en Condominio o división;
- III. Adquisición: El acto por el cual se hace uno dueño de alguna cosa, por medio de cualquier acto traslativo de dominio;
- IV. Cargas fiscales: Los derechos e impuestos que establece la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato del ejercicio fiscal correspondiente;
- V. Código: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- VI. Comité Técnico: Comité Técnico Interdependencias de Desarrollo Urbano;
- VII. Condominio: El conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute de 2 hasta 23 Unidades de propiedad privativa;
- VIII. Condómino: La persona física o jurídica, propietaria de una o más unidades de propiedad privada;
- IX. Condominio Horizontal: Modalidad mediante la cual, cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- X. Condominio Vertical: Modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general y en donde exista un elemento común de propiedad indivisible;
- XI. Condominio Mixto: Combinación de las modalidades señaladas en las fracciones VIII, IX y X;
- XII. Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios contraídos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para si áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;
- XIII. Constancia de suficiencia de dotación de servicios y redes de infraestructura pública: El documento emitido por el Organismo Operador correspondiente en el que se señalen las características y condiciones bajo las cuales se pueden suministrar o ampliar los servicios de agua potable, alcantarillado,

electrificación y/o alumbrado público, para el tipo de desarrollo que se promueva;

- XIV. Contexto urbano: El marco físico, económico y social que prevalece en una zona, sector o área de un centro de población;
- XV. Copropiedad: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas;
- XVI. Densidad Poblacional: El rango asignado por el Programa Municipal, para determinar el número de habitantes, que se pueden establecer para una zona, sector o área del Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XVII. Densidad HO Muy Baja: El área señalada por el Programa Municipal como de densidad poblacional en el rango de 1 a 100 hab/ha;
- XVIII. Densidad H1 Baja: El área señalada por el Programa Municipal como de densidad poblacional en el rango de 101 a 200 hab/ha;
- XIX. Densidad H2 Media: El área señalada por el Programa Municipal como de densidad poblacional en el rango de 201 a 300 hab/ha;
- XX. Densidad H3 Alta: El área señalada por el Programa Municipal como de densidad poblacional en el rango de 301 a 400 hab/ha;
- XXI. Densidad H4 Muy Alta: El área señalada por el Programa Municipal como de densidad poblacional en el rango de 401 a 500 hab/ha;
- XXII. Desarrollador: Persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio Reglamenteo;
- XXIII. Dirección General de Ordenamiento Territorial: Unidad Administrativa Municipal en materia de Administración Sustentable del Territorio;
- XXIV. Dirección de Área: Direcciones adscritas a la Dirección de conformidad a lo establecido en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato Guanajuato;
- XXV. División: La partición de un predio en cualquier número de fracciones siempre que, para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se establezca un régimen de propiedad en condominio; no se requieran dotaciones adicionales a las redes de infraestructura y servicios públicos instalados y se ajuste a la densidad de población y uso de suelo compatible con la zona de su ubicación;
- XXVI. Municipalización: Programa realizado en coadyuvancia con el Gobierno del Estado que tiene como objeto concluir el procedimiento administrativo de los Fraccionamientos y conjuntos habitacionales a través de la Entrega – Recepción a solicitud de los colonos de los mismos;
- XXVII. Municipio: Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXVIII. Perito: Profesionalista en Arquitectura y/o Ingeniería Civil, encargado del proyecto y/o construcción de una obra en el Municipio en materia de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio;
- XXIX. Perito Responsable Especializado: Son los Profesionales Técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural,

diseño urbano y arquitectónico, instalaciones u otras en materia de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio;

- XXX. Perito de Supervisión: Profesionalista en la rama de la arquitectura, la ingeniería civil u otro equivalente con experiencia en la materia y registrado ante la Dirección General de Obras Públicas, responsable de la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización en un fraccionamiento o del permiso de edificación tratándose de un desarrollo en condominio;
- XXXI. Persona Física: El individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXXII. Persona Moral: La agrupación o sociedad legalmente constituida y con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;
- XXXIII. Persona Privada: Las personas físicas o morales que no pertenecen a algún organismo o dependencia de la administración pública;
- XXXIV. Persona Pública: La federación, las entidades federativas, los Municipios y las dependencias de la administración pública;
- XXXV. Programa municipal: Instrumento de planeación que establece la zonificación del territorio municipal de Irapuato, Guanajuato, asignando los usos y destinos para áreas y corredores urbanos, la intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para cada zona o corredor, así como las modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones;
- XXXVI. Programa de Supervisión y Vigilancia: Programa llevado a cabo por la Dirección de Fraccionamientos, que tiene como finalidad verificar los aspectos técnicos relacionados con la ejecución de las obras y vigilar que éstas se realicen de conformidad a los lineamientos con que fueron autorizadas;
- XXXVII. Prescripción: Termino con el cual se define la extinción de los efectos legales que se originen por la emisión de algún permiso o licencia consagrado en el presente ordenamiento, cuyo término será de dos años contados a partir de la emisión del documento respectivo;
- XXXVIII. Régimen de Propiedad en Condominio: Institución jurídica que regula la propiedad exclusiva sobre la unidad privativa y las áreas y bienes sujetos a la copropiedad;
- XXXIX. Reglamento Interno del Condominio: El instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio y/o desarrollo en condominio que complementa y especifica las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo a las características de cada condominio;
- XL. Reglamento: Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato Guanajuato;
- XLI. Tabla de Requisitos de Tramites de Gestión: Documento emitido y publicado anualmente por la Dirección General de Ordenamiento Territorial, en donde se contienen los documentos y requisitos que deberá presentar el solicitante de un trámite, en su gestión ante la misma Dirección o sus Direcciones de Área; y,
- XLII. Unidad de Propiedad Privativa: El edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le

correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos con sus porcentajes determinados, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

Compatibilidad con normatividad y programas

Artículo 3. Los estudios, dictámenes, acuerdos o constancias para autorizar los Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio, Divisiones y Modificación de Traza, de áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Programa Municipal y cumplir con los requisitos, y procedimientos que se señalan en el Código, en este Reglamento, y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de Administración Sustentable del Territorio.

Densidad poblacional

Artículo 4. Los proyectos de Fraccionamientos Habitacionales o Desarrollos en Condominio, de acuerdo a la zona de densidad poblacional donde se ubiquen serán aprobados siempre y que la suma de población del proyecto, calculada sobre el área total de predio no rebase la densidad poblacional máxima establecida por el Programa Municipal para la zona o área de su localización.

Condicionantes

Artículo 5. En el supuesto de que un predio no pudiera ser utilizado en el total de su extensión para un desarrollo, a efecto de no rebasar la densidad poblacional establecida, en la Aprobación de Traza del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio se señalarán los usos permitidos para la superficie no ocupada del predio.

Normas técnicas

Artículo 6. Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, deberán sujetarse a las normas técnicas del Reglamento de Fraccionamientos establecidas por la Dirección, Dependencias y los Organismos Operadores en relación a:

- I. Diseño urbano;
- II. Mobiliario urbano;
- III. Equipamiento urbano;
- IV. Sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento;
- V. Electrificación;
- VI. Alumbrado público;
- VII. Áreas Verdes;
- VIII. Vialidades;
- IX. Señalética Vial y Nomenclatura;
- X. Pavimentación;
- XI. Impacto ambiental; y,
- XII. Previsión contra incendios.

Normas técnicas de diseño urbano

Artículo 7. Las Normas Técnicas de Diseño Urbano regularán los proyectos de diseño de los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio.

Vialidades y andadores

Artículo 8. Las vialidades y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en el Código y las normas técnicas de Fraccionamientos, lo que dicte la Dirección General de Obras Públicas y sus características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a lo establecido en el Programa Municipal.

Traza del desarrollo

Artículo 9. El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial primaria y secundaria existente y la establecida en el Programa Municipal.

En todo caso, con fundamento en los lineamientos del Programa Municipal, la Dirección podrá establecer para las vialidades colectoras y locales de una sección de paramento a paramento mayor a la mínima establecida para el tipo de desarrollo de que se trate.

Vialidades

Artículo 10. Cuando se proyecten o existan vialidades regionales o primarias, a través de un desarrollo, se deberá proyectar una calle lateral de baja velocidad que permita el acceso a los lotes colindantes. En los lotes colindantes con las vialidades primarias y secundarias, así como las vialidades laterales de una vialidad regional no se autorizarán usos de tipo habitacional, o de educación, permitiéndose los usos comerciales y de servicios.

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

Organismo operador

Artículo 11. Las normas que fije el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de infraestructura, así como la administración y operación de tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

Autorización del organismo operador

Artículo 12. Cuando en los Fraccionamientos de tipo campestre y agropecuarios que no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, el Organismo Operador solo podrá autorizar la construcción de otro sistema de depósito o recepción de aguas residuales, que respete los lineamientos señalados en la Ley

de Aguas Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, además lo que determinen las Dependencias y Organismos competentes para su resolución.

Autorización para perforación de pozos

Artículo 13. La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, requerirá el visto bueno del Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio y la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al de abastecimiento de agua potable, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, y realizar el análisis físico, químico y bacteriológico del agua para determinar su potabilidad.

Autoridad en materia de redes de energía

Artículo 14. Las normas y procedimientos que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica atendiendo la densidad de carga y tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como, para el suministro de los servicios y sistemas que sean necesarios de acuerdo al tipo de desarrollo.

Normas Oficiales Mexicanas

Artículo 15. Las Normas Oficiales Mexicanas en las que se apoya la Dirección General de Servicios Públicos y Mantenimiento que regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las redes de Alumbrado Público y los tipos de luminarias, tecnologías y accesorios así como el proyecto de áreas verdes.

Normas de pavimentación

Artículo 16. Las normas de pavimentación que fije la Dirección General de Obras Públicas regularán el proyecto y construcción del desarrollo, en cuanto a las características de las vialidades, diseño y especificaciones de pavimentos, guarniciones, banquetas y andadores considerando que, en todos los casos, las dimensiones de anchos de las áreas pavimentadas y banquetas no podrán ser menores a las vialidades existentes alrededor del predio a fraccionar, para dar continuidad vial, que se determinará de acuerdo a lo contemplado en el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos.

Protección civil

Artículo 17. Las Normas Oficiales Mexicanas en las que se apoye la Dependencia competente regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, equipos e instalaciones de previsión contra incendios.

Los proyectos de redes e instalaciones que se requieran deberán dictaminarse coordinadamente con el Organismo Operador de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio.

Constancia de suficiencia del organismo operador

Artículo 18. La constancia de suficiencia de dotación del servicio que expida el Organismo Operador respectivo, deberá de garantizar el adecuado suministro de los servicios, debiendo analizar los requerimientos que por el tipo de desarrollo, densidad de población, flujo vehicular y capacidad instalada de la infraestructura en la zona de su ubicación.

Solicitud de trámite

Artículo 19. El proyecto ejecutivo y los documentos técnicos que se acompañen a la solicitud de trámite de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberán incluir el nombre del profesional y número de cédula profesional que lo acredite como tal y que se encuentre dado de alta en la Dirección como Perito y/o Perito Responsable Especializado.

Los proyectos y la ejecución de obras deberán realizarse bajo la responsabilidad directa de un profesional que cuente con registro en la Dirección como Perito y/o Perito Responsable Especializado respectivamente y dar debido cumplimiento a lo establecido por el reglamento de construcciones.

TÍTULO II SUJETOS OBLIGADOS SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Capitulo Primero Sujetos Obligados

Sujeto obligados

Artículo 20. Son sujetos obligados de éste Reglamento:

- I. Desarrollador;
- II. Adquirente;
- III. Autoridades al interior del condominio; y,
- IV. Condóminos y poseedores.

Capitulo Segundo Derechos del Desarrollador

Derechos del desarrollador

Artículo 21. Son derechos del desarrollador los siguientes:

- I. Obtener de la autoridad los dictámenes correspondientes, previo cumplimiento de requisitos;

- II. Se le de contestación a sus solicitudes en los plazos señalados para ello;
- III. Conocer el estado en el que se encuentran las fases de gestión;
- IV. Ser prevenido por la Dirección de Fraccionamientos, por única vez, en los casos en que las solicitudes de aprobación de traza no cumplan con los requisitos correspondientes;
- V. Celebrar convenios con el organismo operador, para la ejecución de obras de infraestructura pública.
- VI. Le sean señalados los plazos para el cumplimiento de sus obligaciones; y,
- VII. Obtener la liberación de las garantías otorgadas, una vez que sea verificado el cumplimiento y conclusión de las obras de urbanización y las destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento.

Capítulo Tercero Obligaciones del Desarrollador

Obligaciones del desarrollador

Artículo 22. Son obligaciones del desarrollador, además de las previstas en el Código, las siguientes:

- I. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora de obra debidamente foliado y autorizado por la Dirección, hasta la conclusión total de las obras de urbanización, así como el letrero de la licencia de obra y los planos autorizados;
- II. Cumplir con las indicaciones que se deriven de la supervisión de obras;
- III. Realizar y reportar de forma mensual a la Dirección las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas debidamente validadas por el Perito de Proyectos y Obras, de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso, les sean solicitadas por la Dirección o los Organismos Operadores correspondientes, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras;
Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora de obra; y,
- IV. Es obligación del desarrollador garantizar las condiciones de accesibilidad en los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio, así como en las vialidades de los mismos.

Interés del desarrollador de suspender la ejecución de obras.

Artículo 23. En caso de que el desarrollador tenga como interés suspender la ejecución de las obras programadas, éste deberá dar aviso a la Dirección en un plazo no mayor de cinco días hábiles previos a la suspensión, para que la Autoridad emita el documento respectivo.

En dicho supuesto, la suspensión no podrá exceder la vigencia de la Licencia de Obra de Urbanización tratándose de un Fraccionamiento o Permiso de Edificación para el caso de un desarrollo en condominio, y el desarrollador deberá informa a la Dirección sobre el reinicio de las obras suspendidas.

Obligación de entregar informes mensuales

Artículo 24. El desarrollador se obliga a entregar a la Dirección, los informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, conforme al proyecto y al calendario de obra autorizado.

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

Obras e instalaciones preexistentes

Artículo 25. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el desarrollador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el desarrollador será responsable de su reparación; para ello, la Dirección fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra quede debidamente ejecutada a tiempo, considerando lo que para tal efecto señalen las Dependencias y organismos involucrados.

Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, el desarrollador será sancionado, y continuará con la obligación de reparar el daño, y de hacer caso omiso no podrá continuar bajo ninguna circunstancia con las fases de gestión del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio.

Lo dispuesto en este Artículo, no exime al desarrollador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados, ni los daños a terceros en que pueda incurrir.

Realización de construcción y equipamiento de planta de tratamiento

Artículo 26. La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable, así como, la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, serán realizados a costa del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua y el Organismo Operador de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio, le determine.

Los desarrolladores, se harán cargo del mantenimiento y operación de las obras de urbanización, de los sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y demás servicios públicos, hasta en tanto no se haya entregado el fraccionamiento a la autoridad municipal correspondiente.

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

Obligación de contar con permiso de venta para realizar publicidad

Artículo 27. El desarrollador al momento de llevar a cabo la promoción, publicidad y/o venta de los lotes integrantes de un fraccionamiento o unidades privativas tratándose de un desarrollo en condominio, deberá contar con el Permiso de Venta emitido por la Dirección, el cual deberá ser referido en los términos en que este se emita en toda su campaña publicitaria.

Obligación de informar el contenido de la publicidad

Artículo 28. Será responsabilidad del desarrollador presentar a la Dirección para su validación el contenido de todo el material que contenga la campaña publicitaria de su fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, posterior a la obtención del Permiso de Venta y la obtención del permiso de publicidad emitido por la Dirección de Administración Urbana.

Capítulo Cuarto
Derechos de los Adquirentes

Derechos de los adquirentes

Artículo 29. Son derechos de los adquirentes, además de los mencionados en el Código y el presente Reglamento, los siguientes:

- I. Recibir del desarrollador la información respecto al tipo, estado y toda clase de restricciones que guarde el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio;
- II. Agruparse con los demás adquirentes en los términos de las leyes y reglamentos aplicables;
- III. Obtener la información solicitada de la Dirección de Fraccionamientos, en relación con el estado que guarda el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, en términos de las leyes aplicables;
- IV. Disfrutar, en términos de su reglamento interior, las áreas verdes y de uso común que forman parte del desarrollo en condominio de que se trate; y,
- V. Obtener del desarrollador la información sobre las condiciones y características de la vivienda y fraccionamiento, así como los planos estructurales de los mismos.

Capítulo Quinto
Obligaciones de los Adquirentes

Obligación de los adquirentes para solicitar Permiso de Construcción

Artículo 30. Los adquirentes de lotes en los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio Horizontal solo podrán solicitar el Permiso de Construcción, según sea el caso, cuando el fraccionamiento cuente con Permiso de Venta, y habitarlos u ocuparlos hasta que se concluyan las obras de urbanización y complementarias.

Obligación de conectar o contratar los servicios públicos

Artículo 31. Es obligación de los adquirentes de lotes o unidades privativas tratándose de un desarrollo en condominio, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Cuando los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento o unidades privativas tratándose de un desarrollo en condominio, el adquirente de los mismos deberán pagar los derechos correspondientes a las autoridades u Organismos Operadores de los servicios que correspondan.

Asociación ciudadana

Artículo 32. Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una Asociación de Colonos, la que deberá contar con su propio Reglamento interno para el buen funcionamiento de la misma, y deberá estar validada por la Dirección General de Desarrollo Social y Humano en lo que concierne a la Participación Ciudadana.

Obligación de conocer el estado técnico-jurídico del inmueble

Artículo 33. Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento o unidades privativas en un desarrollo en condominio, están obligados a solicitar a la Dirección el estado a técnico– jurídico del inmueble que pretenden adquirir respecto a la autorización o avance de las fases de gestión en que el mismo se encuentre.

Capitulo Sexto

Derechos de las Autoridades al Interior del Condominio, los Condóminos y Poseedores

Derechos

Artículo 34. Son derechos de las autoridades al interior del condominio, los condóminos y poseedores, además de los mencionados en el Código y el presente Reglamento, los siguientes:

- I. Recibir asesoría de la Dirección de Fraccionamientos para la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio;
- II. Presentar quejas y denuncias respecto de actos que consideren constituyen infracciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno o el presente reglamento; y,
- III. Las demás que otorgue éste reglamento.

Capitulo Séptimo

Obligaciones de las Autoridades al Interior del Condominio, los Condóminos y Poseedores

Obligaciones

Artículo 35. Son obligaciones de las autoridades al interior del condominio, los condóminos y poseedores, además de los mencionados en el Código y el presente Reglamento, los siguientes:

- I. Las autoridades al interior del condominio tienen obligación de avisar para su registro el nombramiento del administrador del condominio.
- II. Las autoridades al interior del condominio tienen obligación de presentar para su registro el reglamento interior.
- III. Las autoridades al interior del condominio tienen obligación de realizar las adecuaciones al reglamento interior que la Dirección le señale.
- IV. Permitir las visitas de inspección o verificación, así como proporcionar toda información a la Dirección, que le sea requerida, directamente relacionada con el ejercicio sus facultades y obligaciones.

TITULO III AUTORIDADES, SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES

Capitulo Primero Autoridades

Autoridades responsables

Artículo 36. Son autoridades responsables en la aplicación del Reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. La Dirección General de Ordenamiento Territorial;
- III. La Dirección de Fraccionamientos;
- IV. La Dirección de Administración Urbana; y,
- V. La Dirección de Ordenamiento Ambiental.

Capítulo Segundo Facultades y Obligaciones del Ayuntamiento

Facultades

Artículo 37. El Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades:

- I. Autorizar o negar las permutas de áreas de donación, gestionadas por los desarrolladores;
- II. Determinar el monto de la fianza, prenda o hipoteca a cubrir por el desarrollador, en la fase de entrega recepción, en materia de fraccionamientos;
- III. Autorizar la nomenclatura oficial de las vías públicas; y,
- IV. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Obligaciones

Artículo 38. El Ayuntamiento tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Recibir las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, siempre que se haya cumplido con los requisitos previstos en el Código;
- II. Determinar el porcentaje del monto a garantizar respecto a los vicios ocultos para garantizar la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización; y,
- III. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Capítulo Tercero Facultades y Obligaciones de la Dirección

Facultades

Artículo 39. La Dirección tendrá las siguientes facultades:

- I. Determinar, en su caso, para vialidades colectoras y locales, una sección mayor, conforme a la magnitud del desarrollo;
- II. Expedir o negar el Permiso de Venta de lotes, vivienda, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- III. La vigilancia de que los procesos constructivos desarrollados dentro de las etapas garanticen las condiciones de accesibilidad; y,
- IV. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Obligaciones

Artículo 40. La Dirección tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Emitir el dictamen técnico que evalúe la realización y conservación de obras de urbanización correspondientes;
- II. Publicar la tabla de requisitos de trámites de gestión en los estrados de la Presidencia Municipal y de la Dirección, a más tardar el día 15 de diciembre de cada año;
- III. Informar a la Secretaría del Ayuntamiento, dentro de los tres días siguientes a su otorgamiento, el o los permisos de venta emitidos en las fases de gestión de fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de que lo hago del conocimiento de los integrantes del Ayuntamiento en la próxima sesión;
- IV. La vigilancia, inspección e imposición de sanciones, en materias de su competencia;
- V. Calificar e imponer las sanciones y las medidas de seguridad previstas en el Código y el reglamento;
- VI. Ordenar las medidas y acciones correctivas correspondientes;
- VII. Revisar el cumplimiento de las medidas y acciones correctivas dictadas;
- VIII. Señalar los plazos de cumplimiento forzoso para el retiro de construcciones, en caso de invasión de alineamiento, tratándose de fraccionamientos y/o desarrollos en condominio;

- IX. Revocar los permisos y autorizaciones otorgadas, cuando no se cumplan con las obligaciones señaladas en los mismos;
- X. La recepción de quejas y denuncias relacionadas con probables infracciones en materia de régimen de propiedad en condominio;
- XI. La imposición de sanciones y la sustanciación de los procedimientos derivados de probables infracciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, la escritura pública que constituye el régimen de propiedad en condominio, el reglamento interior del mismo, y el presente reglamento; y,
- XII. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Capítulo Cuarto
Facultades y Obligaciones de la Dirección de Fraccionamiento

Facultades

Artículo 41. La Dirección de Fraccionamientos tendrá las siguientes facultades:

- I. Revisar la integración de los expedientes de división, de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio;
- II. Poner a consideración de la Dirección el Permiso de Uso de Suelo, la Aprobación de Traza, la Licencia de Obras de Urbanización y el Permiso de Venta, tratándose de Fraccionamientos;
- III. Poner a consideración de la Dirección el Permiso de Uso de Suelo, la Aprobación de Traza, el Permiso de Edificación, tratándose de desarrollos en condominio;
- IV. Poner a consideración de la Dirección el Dictamen Técnico de Nomenclatura de Vías Públicas y escrituración de las áreas de donación y vialidades en favor del municipio;
- V. Coadyuvar en las labores de inspección y vigilancia;
- VI. Poner a consideración de la Dirección el Dictamen para la entrega recepción de las áreas de equipamiento y vialidades de los fraccionamientos;
- VII. Poner a consideración de la Dirección el Dictamen para la permuta de áreas de donación;
- VIII. Realizar los programas y planes necesarios a fin de integrar el padrón y registro de inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, así como de sus administradores;
- IX. Proporcionar asesoría a las autoridades al interior de un régimen de propiedad en condominio, sus condóminos y poseedores, en relación a la cultura condominal;
- X. Llevar un registro de inmuebles en régimen de propiedad en condominio y de sus administradores;
- XI. Llevar registro de los reglamentos interiores de inmuebles en régimen de propiedad en condominio;
- XII. Realizar las observaciones pertinentes a las autoridades al interior del régimen en propiedad de condominio en relación con el contenido del reglamento interior; y,
- XIII. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Obligaciones

Artículo 42. La Dirección de Fraccionamientos tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Autorizar o negar la solicitud de aprobación del contenido de la publicidad de un fraccionamiento y/o desarrollo en condominio;
- II. Prevenir a los desarrolladores de un fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, por única vez, cuando las solicitudes presentadas no cumplan con los requisitos correspondientes, cuando se trate de aprobación de traza;
- III. Proporcionar a los adquirentes la información del estado que guarda un fraccionamiento y/o desarrollo en condominio;
- IV. Otorgar el dictamen de alineamiento y número oficial;
- V. Integrar, normar y administrar el padrón de empresas afianzadoras; y,
- VI. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Publicidad

Artículo 43. Una vez obtenido el permiso de venta, el desarrollador podrá realizar actos de publicidad, debiendo asentar en ésta que cuenta con el permiso de venta y los datos de su identificación.

Para lo anterior, deberá presentar para su validación ante la Dirección de Fraccionamientos, el diseño de publicidad, la cual deberá resolverse en un plazo no mayor a tres días hábiles, contados a partir del día siguiente a su solicitud.

Capítulo Quinto

Facultades y Obligaciones de la Dirección de Administración Urbana

Facultades

Artículo 44. La Dirección de Administración Urbana tendrá las siguientes facultades:

- I. Emitir los Permisos de Edificación de las viviendas;
- II. Emitir los Permisos de Construcción; y,
- III. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Obligaciones

Artículo 45. La Dirección de Administración Urbana tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Regular el diseño y ubicación de anuncios, así como garantizar la seguridad estructural de los mismos, en su caso, tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio; y,
- II. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Capítulo Sexto

Facultades y Obligaciones de la Dirección de Ordenamiento Ambiental

Facultades

Artículo 46. La Dirección de Ordenamiento Ambiental tendrá las siguientes facultades:

- I. Emitir la resolución al procedimiento de impacto ambiental, a petición del desarrollador, como requisito para la aprobación de traza; y,
- II. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

Obligaciones

Artículo 47. La Dirección de Ordenamiento Ambiental tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Realizar el análisis a la Manifestación de Impacto Ambiental que proporciona el desarrollador para la emisión de la resolución correspondiente; y,
- II. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos.

TITULO IV ALINEAMIENTOS, NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

Capitulo Primero Alineamientos

Alineamiento oficial

Artículo 48. Para obtener el alineamiento oficial, el solicitante deberá presentar la documentación descrita en la tabla de requisitos publicada por la Dirección, junto con el formato correspondiente, para que la Dirección de Fraccionamientos facultada emita el dictamen respectivo.

Invasión del alineamiento oficial

Artículo 49. Todo inmueble construido con invasión del alineamiento oficial o bien contraviniendo el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas establecidas en el Sistema Municipal de Planeación, a la hora de hacer efectiva la afectación física, deberán ser demolidas por el propietario del inmueble dentro del plazo que señale la Dirección.

Ejecución forzosa

Artículo 50. En caso de que no se demoliera, la Dirección efectuará las acciones pertinentes y pasara la relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que efectúe el procedimiento coactivo de cobro correspondiente.

Validez del alineamiento

Artículo 51. Todo alineamiento para que tenga carácter de oficial deberá provenir del Sistema Municipal de Planeación y del Programa Municipal.

Modificación del alineamiento

Artículo 52. El alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado a consecuencia de la implementación de nuevos proyectos de la estructura urbana o vial debiendo estar contemplado en el Sistema Municipal de Planeación y previa modificación del Programa Municipal.

Convenio de afectación

Artículo 53. En inmuebles que por disposición de lo previsto en el Sistema Municipal de Planeación, se requiera cambiar el alineamiento oficial, modificando la situación original de los inmuebles, se deberá establecer el convenio de afectación, avalúo y pago de la indemnización correspondiente, con la Dirección General de Obras Públicas, de acuerdo a sus atribuciones.

Capitulo Segundo Nomenclatura

Nomenclatura y número oficial

Artículo 54. La Dirección regulará la nomenclatura y numeración oficial en las vías públicas, los bienes de uso común, parques, jardines, plazas y espacios públicos ubicadas en el territorio municipal.

Autorización de la nomenclatura

Artículo 55. El Ayuntamiento autorizará previo dictamen técnico de la Dirección la nomenclatura oficial en las vías públicas, los bienes de uso común, parques, jardines, plazas, espacios públicos ubicados en el territorio municipal, y Fraccionamientos.

Los desarrolladores tendrán la obligación de instalar por su cuenta la señalización vial y las placas relativas a la nomenclatura de las calles.

Nombre de las vías públicas

Artículo 56. Los particulares podrán proponer a la Dirección, los nombres de las vías públicas, los bienes de uso común, parques, jardines, plazas y espacios públicos.

Notificación de cambios

Artículo 57. Una vez autorizada la nomenclatura, la Dirección notificara los cambios a la Tesorería Municipal, la Dirección de Catastro, el Registro Público de la Propiedad, el Servicio Postal Mexicano, Telégrafos, al Registro Federal de Electores y a cualquier otra Dependencia Federal, Estatal y Municipal, que resulte interesada, de todo cambio que hubiere de denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en sus registros correspondientes.

Capítulo Tercero. Numeración Oficial

Número oficial

Artículo 58. Para obtener el dictamen de la asignación de Número Oficial el solicitante deberá presentar la documentación descrita en la tabla de requisitos publicada por la Dirección y llenar el formato de solicitud correspondiente.

Asignación de números oficiales

Artículo 59. La Dirección de Fraccionamientos, asignará los números oficiales de cualquier desarrollo en condominio o fraccionamiento cuando el desarrollador realice el trámite de la numeración oficial para el conjunto, entregando de manera individual los datos de cada uno de los predios que integran el conjunto, y una vez que cuente con la nomenclatura aprobada por el Ayuntamiento.

Números oficiales en fraccionamientos

Artículo 60. Para los predios localizados en Fraccionamientos autorizados no será necesario realizar este trámite de manera individual, ya que el fraccionador o propietario entregará el documento individualizado respectivo al propietario.

Unicidad de número oficial

Artículo 61. La Dirección, asignará un solo número oficial para cada inmueble que tenga frente a una vía pública, el cual corresponderá al acceso principal del mismo, aun y cuando el predio tuviera acceso hacia otras vialidades.

Número oficial interior y exterior

Artículo 62. En caso de inmuebles destinados a locales comerciales, departamentos, condominios o cualquier construcción que por su carácter estén ubicados en un solo predio, se otorgará un número oficial y la identificación o numeración interior y exterior será independiente.

Números oficiales consecutivos

Artículo 63. Para la asignación del número oficial, se deberá considerar la distancia al centro de cada frente de lote sumada al consecutivo anterior.

Elementos a considerar

Artículo 64. Para considerar el inicio de la numeración se deberá partir del origen de la calle hacia la periferia de la ciudad, o bien si el trayecto de la calle cruza la ciudad se considerara de norte a sur y de oriente a poniente, asignando los números pares a la derecha y los números nones a la izquierda, ello conforme a la cartografía con la que cuenta la Dirección.

Continuidad del número oficial

Artículo 65. Cuando cambie la nomenclatura en el trayecto de una misma calle, la numeración deberá asignarse por cada tramo con los mismos criterios, es decir la numeración oficial debe de tener continuidad no obstante exista cambio de denominación de la vía pública.

Ratificación de número oficial

Artículo 66. Corresponde a la Dirección de Fraccionamientos autorizar, rectificar o ratificar el número oficial cuando esta no haya sido asignado de forma oficial, cuando esté incorrecto o provoque confusión.

Plazo para colocarlo

Artículo 67. Queda obligado el propietario a colocar el nuevo número asignado en un plazo no mayor de diez días, con derecho a conservar el antiguo hasta 90 días después de habersele notificado.

Características

Artículo 68. El número oficial deberá ser legible y ubicarse en parte visible del acceso de cada inmueble, además de su adecuado mantenimiento.

TITULO V DESARROLLOS

Capitulo Primero Clasificación

Clasificación

Artículo 69. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

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

delimitados en los programas municipales, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria elevada esta cantidad al año;

- II. Turísticos, recreativo-deportivos: aquéllos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- III. Agropecuarios: aquéllos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubican dentro de las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- IV. Comerciales o de servicios: aquéllos en cuyos lotes se establecen bodegas o locales para depósito y expendio de mercancías, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;
- V. Industriales: aquéllos en cuyos lotes se establecen fábricas o plantas industriales, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal; y,
- VI. Mixtos de usos compatibles: aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas y reglamentos municipales, y no pongan en riesgo a la población.

Capítulo Segundo.
Fraccionamientos y/o desarrollos
en condominio habitacionales

De clasificación habitacional

Artículo 70. Además de lo previsto en el Código, el proyecto de diseño urbano de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección, deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal, y la sección anterior del presente título, considerando además:

- I. En zonas H3 y H4 no podrán llevarse a cabo Desarrollos en Condominio;
- II. El proyecto de diseño urbano en un desarrollo en condominio deberá contar con un área exclusiva para estacionamiento de visitantes, cuya proporción se sujetará a lo establecido en las Normas Técnicas del Reglamento de Construcción;
- III. En los planos de lotificación y todos aquellos inmersos en el proyecto no deberán tener ninguna representación gráfica respecto a las áreas de donación, toda vez que estas únicamente deberán ser identificadas con nomenclatura; y,

- IV. La proporción de los cajones de estacionamiento, necesarios en un desarrollo en condominio, se ajustarán a las Normas Técnicas del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Capítulo Tercero
Fraccionamientos Turístico, Recreativo o Deportivo

De clasificación turístico, recreativo o deportivo

Artículo 71. Además de lo previsto en el Código, la creación de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal, y la sección primera del presente título considerando además:

- I. Este tipo de Fraccionamientos únicamente podrán ser autorizados en las zonas previstas con clasificación de usos especiales; y,
- II. Cuando se fomenten actividades de tipo turístico, recreativo o deportivo y donde en forma complementaria a las mismas se promuevan el uso o disfrute de viviendas de ocupación eventual.

Capítulo Cuarto
Fraccionamientos Agropecuarios

De clasificación agropecuarios

Artículo 72. Además de lo previsto en el Código, la creación de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal y la sección primera del presente título considerando además que únicamente podrán ser autorizados en las zonas previstas con clasificación de uso habitacional, considerando una zona de amortiguamiento que establezca la resolución de impacto ambiental, con respecto a la colindancia de una comunidad rural o una localidad que no se encuentre regulada por el Programa Municipal.

Capítulo Quinto
Fraccionamientos Comerciales

De clasificación comercial

Artículo 73. Además de lo previsto en el Código, el proyecto de diseño urbano de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal, y la sección primera del presente título considerando además:

- I. Este tipo de Fraccionamientos únicamente podrán ser autorizados en las zonas previstas con clasificación de uso mixto o especial;

- II. El proyecto de diseño urbano en un desarrollo en condominio deberá contar con un área exclusiva para estacionamiento, cuya proporción se sujetará a lo establecido en las Normas Técnicas del Reglamento de Construcción; y,
- III. La proporción de los cajones de estacionamiento, necesarios en un desarrollo en condominio, se ajustarán a las Normas Técnicas del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato Guanajuato.

Capítulo Sexto Fraccionamientos Industriales

De clasificación industrial

Artículo 74. Además de lo previsto en el Código, la creación de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal, y la sección primera del presente título considerando además:

- I. Este tipo de Fraccionamientos únicamente podrán ser autorizados en las zonas previstas con clasificación de uso industrial, respetando la modalidad de industrial ligera, mediana y pesada según sea el caso; y,
- II. En el proyecto de diseño urbano deberá considerarse la existencia de espacios de estacionamiento para visitantes dentro del mismo proyecto de cada uno de los lotes.

Capítulo Séptimo Fraccionamientos Mixtos de Usos Compatibles

Consideraciones adicionales para su creación

Artículo 75. Además de lo previsto en el Código, la creación de los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio contemplados en esta sección deberán atender lo referido en las Normas Técnicas de Fraccionamientos, el Programa Municipal, y la sección primera del presente título considerando además:

- I. Los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio Mixtos de Usos Compatibles contemplados en el Código, deberán de prever su compatibilidad de uso de suelo de la zona de su ubicación;
- II. Este tipo de Fraccionamientos únicamente podrán ser autorizados en las zonas previstas con clasificación de usos especiales; y,
- III. Cuando se fomenten actividades de tipo turístico, recreativo o deportivo y donde en forma complementaria a las mismas se promuevan el uso o disfrute de viviendas de ocupación eventual.

Capítulo Octavo Áreas de Donación

Áreas de donación

Artículo 76. En relación a las áreas de donación, además de lo establecido en el Código, se deberán de tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- I. Cuando un área de equipamiento urbano que constituya un área de donación a favor del Municipio se ubique fuera del área de desarrollar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio, ésta podrá ser ubicada en otro desarrollo, siempre y cuando el propietario del mismo la ubique en la primera etapa a desarrollar o que se esté desarrollando y se encuentre próxima a las obras de infraestructura que se estén llevando a cabo, considerando que la propietaria de los desarrollos referidos siempre deberán ser los mismos; y,
- II. Cuando un fraccionamiento por la zona de su ubicación se encuentre cubierta de equipamiento urbano y no se requiera equipamiento adicional, el desarrollador podrá gestionar la permuta de dicha superficie en un predio de su propiedad, para que el Ayuntamiento lo autorice.

En este supuesto, el desarrollador no podrá dar continuidad al trámite de su fraccionamiento hasta que no se tenga la autorización referida en el párrafo anterior, considerando que la delimitación y forma de resolver lo referente a las áreas de donación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá estar resuelta al momento de presentar los requisitos para obtener la Autorización de Traza.

Se deberá considerar que no se permitirá la ubicación de áreas de donación en zonas mínimas no aprovechables o que representen un riesgo.

Capítulo Noveno Condiciones

Condiciones

Artículo 77. Los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio deberán considerar, las siguientes condiciones:

- I. Cuando el proyecto de diseño urbano pretenda realizarse en más de dos predios con distinto propietario, deberá presentarse la anuencia de los mismos para llevar a cabo el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio;
- II. Los Usos y destinos de los lotes de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio deberán ser compatibles con su zona de ubicación;
- III. Si una vez otorgada cualquier autorización por parte de la Dirección en materia de fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, existiera una causa superviniente que represente algún riesgo para la creación del fraccionamiento y/o desarrollo éstas podrán ser revocada;
- IV. No se permitirá el acceso a los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio por las zonas que estén consideradas como derechos de vía;
- V. En todo tipo de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, se deberá de garantizar la conectividad vial con la zona urbana más próxima por parte de desarrollador;

- VI. Los lotes destinados para infraestructura no formaran parte de las áreas de donación; y,
- VII. En el proyecto de diseño urbano deberán considerarse los elementos de accesibilidad.

TITULO VI AUTORIZACIONES

Capitulo Primero Requisitos Previos

Uso de suelo

Artículo 78. El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través del permiso de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad.

El Permiso de Uso de suelo, con base en la zonificación prevista en el Programa Municipal, usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, impondrá las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble.

Permiso de uso de suelo

Artículo 79. La persona física o jurídico colectiva, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio del Municipio, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el Permiso de Uso de Suelo que expida la Dirección.

Procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo

Artículo 80. El procedimiento para obtener el Permiso de Uso de Suelo en materia de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio se substanciará por la Dirección, con sujeción a lo establecido en el Código, y se considerará que el levantamiento topográfico que incluya las vialidades colindantes y la infraestructura pública existente, deberá estar geo-referenciado mínimo a dos puntos de la red geodésica municipal.

Una vez emitido el Permiso de Uso de suelo, la Dirección remitirá a la unidad administrativa municipal en materia de planeación, el proyecto de diseño urbano para que sea tomado en consideración al momento de expedir el dictamen de congruencia en los términos del Código.

Vigencia

Artículo 81. El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el Permiso.

En el caso de que se modifique el Programa Municipal se deberá dar debido cumplimiento con el procedimiento señalado en la legislación urbana para tal

efecto; por lo que, los Permisos de Usos de Suelo emitidos en base al instrumento de planeación anterior quedarán sin vigencia, debiendo el interesado solicitar ante la Dirección, la expedición de un nuevo Permiso.

Alcances del permiso de uso de suelo

Artículo 82. El Permiso de Uso de Suelo y los acuerdos emitidos en la evaluación de compatibilidad, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Permiso de uso de suelo como requisito previo

Artículo 83. Para la obtención de cualquier autorización referida en el presente título, como requisito previo a las mismas el solicitante deberá obtener el dictamen de alineamiento y numeración oficial y en caso de ser necesario el expediente deberá contener los Planos de Traza, Diseño Urbano y Levantamiento Topográfico ligado a la Red Geodésica Municipal mediante los puntos GPS, expedidos previamente por la Dirección de Fraccionamientos.

Capítulo Segundo Autorización de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio

Proyecto de diseño urbano

Artículo 84. Una vez obtenido el Permiso de Uso de Suelo y previo a la aprobación de traza, el desarrollador solicitará a la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación, el dictamen de congruencia para el único efecto de que dictamine sobre la congruencia del proyecto de diseño urbano del Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio, con las disposiciones del Programa Municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

Las observaciones que, en su caso, tenga la unidad administrativa municipal en materia de planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación.

Requisitos para obtener la aprobación de traza

Artículo 85. Para obtener la Aprobación de Traza, el desarrollador deberá presentar además de lo señalado en el Código y en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión, lo siguiente:

Requisitos legales.

- I. Permiso de Uso de Suelo;
- II. Dictamen de Congruencia;
- III. En caso de que el origen del predio emane de un régimen ejidal, el Título de

- Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial;
- IV. Certificado de Libertad de Gravamen actualizado con una vigencia no mayor a 6 meses;
 - V. Constancia actualizada de suficiencia de dotación de servicios y redes de infraestructura expedidos por los Organismos Operadores correspondientes;
 - VI. Cuando el predio ya tiene un acto traslativo de dominio y su origen es ejidal, comprobación de la notificación a las autoridades estatales y municipales para que se ejerza el derecho de preferencia en el término de treinta días naturales;
 - VII. Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;
 - VIII. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites;
 - IX. Acreditación del autor de proyecto, que cuente con registro como perito responsable especializado en diseño urbano;
 - X. Constancia de la resolución judicial y/o notarial de apeo y deslinde, en su caso;
 - XI. Constancia actualizada de no adeudo del impuesto predial;

Requisitos Técnicos.

- XII. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente, curvas de nivel, elementos naturales existentes en la zona, el cual deberá estar geo-referenciado mínimo a dos puntos de la red geodésica municipal;
- XIII. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo y características de desarrollo;
- XIV. Estudio geofísico del terreno que determine la existencia de fallas geológicas y sus características;
- XV. Plano de lotificación debidamente acotado que contenga la propuesta de diseño urbano debidamente firmado por un perito;
- XVI. En el caso de Desarrollos en Condominio, además de los anexos correspondientes el solicitante deberá incluir plano que señale las áreas de uso común y las privativas, proyecto arquitectónico del tipo de vivienda, locales o naves industriales, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno;
- XVII. Dictamen de Alineamiento;
- XVIII. Resolución de Manifiesto de Impacto Ambiental;
- XIX. Permiso de Intervención de Flora, de Poda y/o Tala de especies, cuando del proyecto de diseño urbano considere la afectación a las mismas; y,
- XX. Resolución por la autoridad competente respecto al Estudio de Impacto Vial.

La Dirección, una vez llevada a cabo la revisión al expediente presentado y en el caso de ser procedente, dispondrá de treinta días hábiles para emitir la Aprobación de Traza.

Vigencia

Artículo 86. La vigencia de la aprobación de traza será de ciento veinte días

hábiles, para continuar con las fases de gestión de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio.

Una vez que la vigencia de la traza haya fenecido, podrá solicitarse una prórroga o una constancia de una aprobación de traza siempre y cuando el solicitante justifique la pérdida de vigencia y que no haya dado continuidad al trámite siguiente, y en este nuevo documento se autorizará un nuevo término para dar continuidad a las gestiones.

Obras mínimas de urbanización

Artículo 87. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar los Fraccionamientos habitacionales bajo la modalidad de urbanización progresiva, serán las necesarias para la prestación de los servicios de suministro de agua potable y drenaje, así como para la operación de la red de alcantarillado.

Supervisión de las obras

Artículo 88. La Dirección, el Organismo Operador las dependencias o entidades competentes en materia de vialidades urbanas y alumbrado público, supervisarán las obras de infraestructura pública que se realicen en los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas técnicas señaladas en los permisos correspondientes.

La Dirección deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

Expediente anexo a solicitud de permiso de urbanización o de edificación

Artículo 89. El expediente que se anexará a la solicitud del Permiso de Urbanización para el Fraccionamiento o de Edificación para el Desarrollo en Condominio, en su caso, deberá estar integrado además de los documentos establecidos en el Código y en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión, con los siguientes:

Requisitos previos.

- I. Aprobación de la traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- II. Acreditación del Perito de Proyectos y Obras;
- III. Memoria descriptiva y cálculo de los proyectos de redes de agua potable, drenaje y alcantarillado;
- IV. Presupuesto total y calendario de las obras de urbanización. En caso de estar seccionado, especificar claramente. Si el calendario de las obras de urbanización validado para la ejecución de las obras no se cumpliera acorde a los tiempos autorizados, el fraccionador o desarrollador podrá solicitar la reprogramación de actividades siempre y cuando no supere la vigencia de la licencia otorgada, debiendo dar aviso a la Dirección de dicha reprogramación en un término de 30 días naturales;
- V. En caso de estar seccionado, presentar la constancia y/o modificación de etapas de urbanización, y plano debidamente acotado, que contenga la delimitación y su cuadro de dosificación de áreas correspondiente, o podrá

solicitar la constancia de modificación de etapas de urbanización siempre y cuando no se encuentren obras ejecutadas;

Requisitos Jurídicos.

- VI. Comprobante de pago o convenio por concepto de derechos de conexión y dotación de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento con el Organismo Operador de los servicios;
- VII. Comprobante de pago por concepto de cargas fiscales e impuestos correspondientes del Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio ante la Tesorería Municipal;

Requisitos Técnicos.

- VIII. Cuatro copias del Plano que incluya el Proyecto de la red de agua potable autorizado por el Organismo Operador y el documento que lo avale; en caso de contar con fuente de abastecimiento propia es necesario presentar el título de concesión y la autorización de cambio de uso a favor del propietario del inmueble;
- IX. Cuatro copias del Plano que incluya el Proyecto de la red de drenaje y alcantarillado autorizado por el Organismo Operador y el documento que lo avale;
- X. Cuatro copias del Plano que incluya el Proyecto de la red de energía eléctrica, autorizado por el Organismo Operador de la Comisión Federal de Electricidad y el documento que lo avale;
- XI. Cuatro copias del Plano que incluya el Proyecto de alumbrado público, autorizado por la Dirección General de Servicios Públicos y Mantenimiento, y el documento que lo avale;
- XII. Especificaciones de urbanización, dos copias del Plano que incluya el proyecto de rasantes y ubicación de bocas de tormenta autorizados por la Dirección General de Obras Públicas y documento que lo avale;
- XIII. Siete copias del plano de aprobación o modificación de traza sellado y firmado por la Dirección, especificando la sección o las secciones del Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio y delimitando claramente la sección a desarrollar; en su caso;
- XIV. Plano de ejes viales, indicando ángulos, distancias entre cruceros, así como todas aquellas referencias a los puntos del polígono del predio que sirvan para el trazo del fraccionamiento o desarrollo en condominio; y,
- XV. Bitácora y Programa de obra.

Requisitos adicionales para trámite del permiso de venta

Artículo 90. Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección, el Permiso de Venta, debiendo integrar además de los documentos establecidos en el Códigoy en la Tabla de Requisitos de Tramites de Gestión, con los siguientes:

Requisitos previos

- I. Constancia de avance de obras, emitido por la Dirección;

- II. En caso de que las obras se encuentren concluidas, solicitar la opinión técnica por parte de las Dependencias y Organismos Operadores involucrados en el proceso de urbanización;

Requisitos Jurídicos

- III. Copia certificada de la escritura del área de donación y de las vialidades en el caso de Fraccionamientos y de equipamiento urbano en Desarrollos en Condominio, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial;
- IV. Certificado de gravámenes, actualizado, de cada lote solicitado en el permiso;
- V. Escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio, inscrita en el registro Público de la Propiedad, tratándose de desarrollo en condominio, y Reglamento Interno del mismo;

Requisitos Técnicos

- VI. Plano de lotificación, con las medidas físicas de cada uno de los lotes que integran el desarrollo delimitando claramente la sección solicitada en su caso; y,
- VII. Listado de la relación de lotes y manzanas en las que se identifiquen la ubicación, uso y destino de los lotes solicitados.

Solicitud de permiso de venta

Artículo 91. Se entenderá que existe solicitud de trámite de permiso de venta, cuando contenga la documentación requerida por el Código y el presente Reglamento.

Tramitación del permiso de venta

Artículo 92. Recibida la documentación para tramitar el permiso de venta, la Dirección de Fraccionamientos procederá a su análisis e integración.

En caso de que el desarrollador no cumpla con los documentos y requisitos que debe presentar, la Dirección de Fraccionamientos deberá prevenirlo por escrito, para que subsane la omisión dentro del término de 10 días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el interesado haya subsanado la omisión, se desechará el trámite, dejando a salvo los derechos para que se inicie uno nuevo.

Dictamen y resolución del permiso de venta.

Artículo 93. Exhibidos la totalidad de los documentos, la Dirección de Fraccionamientos emitirá dictamen técnico declarando tener por presentada la solicitud, el que contendrá un análisis de la totalidad de la documentación presentada; debiendo remitirlo junto con el expediente y proyecto de resolución a la Dirección, la que deberá resolver lo que corresponda dentro de los cinco días siguientes a aquel en que se tuvo al desarrollador por integrada su solicitud.

Fraccionamientos que sufran afectaciones

derivadas del programa municipal

Artículo 94. En los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio que sufran afectaciones derivadas del Programa Municipal, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas o cualquiera otra vía de comunicación, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte del área de donación para la dotación de equipamiento urbano, a excepción de las vías públicas que el Programa Municipal señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Municipio y la autoridad federal.

Tratándose de Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en el Programa Municipal, no podrá ser menor del cincuenta por ciento la superficie como parte de la misma.

En las Normas Técnicas de Fraccionamientos se establecerán los lineamientos para fijar los porcentajes a que se refiere este artículo, atendiendo a las características de la zona y a los requerimientos del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Recepción de las obras

Artículo 95. Para la entrega - recepción al Municipio exclusivamente de las obras de urbanización en Fraccionamientos, el fraccionador o desarrollador deberá cumplir con lo establecido en el Código y en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión, y considerar lo siguiente:

- I. Haber concluido cada una de las fases de gestión del fraccionamiento previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece el Código;
- II. Haber obtenido el Dictamen y/u opinión técnica favorable por parte de las Dependencias y Organismos Operadores involucrados en el proceso de urbanización, respecto a su totalidad y conclusión de acuerdo a las especificaciones autorizadas y que se encuentren funcionando en óptimas condiciones;
- III. Haber entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de alta y baja tensión de energía del fraccionamiento, con el Acta de Entrega – Recepción y sin adeudos, avalado por dicho Organismo Operador;
- IV. Haber entregado a satisfacción del Organismo operador correspondiente, las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado con el Acta o las Actas de Entrega – Recepción y sin adeudos, avalado por dicho Organismo Operador;
- V. Presentar fianza, prenda o hipoteca suficiente a favor de la Tesorería Municipal para efectos de garantizar desperfectos de vicios ocultos por el término de un año;
- VI. Presentar la publicación del Permiso de Venta en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y el diario local de mayor circulación, así como la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial; y,

VII. Acreditar que no tiene adeudos con ninguna de las Dependencias ni Organismos Operadores.

El porcentaje del monto de la fianza, prenda o hipoteca establecida en la fracción V deberá ser cubierto a satisfacción del Ayuntamiento, pues será este quien determine el monto de la misma previa opinión técnica de la Dirección para lo cual deberá contar con la actualización del presupuesto validado por la Dirección General de Obras Públicas.

Las obras de urbanización y de servicios podrán entregarse por etapas, siempre y cuando las mismas se encuentren concluidas y sean autosuficientes en sus servicios previa validación por los Organismos Operadores y Dependencias competentes.

Desperfectos detectados en las obras durante la inspección final

Artículo 96. En apego a lo establecido en el Código, se llevará a cabo la visita de inspección con las Dependencias, Organismos Operadores y el desarrollador y si de ésta resultan insuficiencias en la dotación y suministro de servicios o en la ejecución de las obras de urbanización, una vez que se haya cumplido lo referido en las mismas el fraccionador solicitara la conclusión del trámite de la Entrega – Recepción, para lo cual se llevarán a cabo las veces que sean necesarias las visitas de inspección referidas hasta en tanto no se encuentren subsanadas a satisfacción del Municipio las irregularidades detectadas y esta satisfacción se encuentre sustentada documentalmente.

Liberación de las garantías otorgadas

Artículo 97. Además de lo señalado en el Código, para la liberación de las garantías otorgadas, la Dirección emitirá una opinión técnica respecto a la conclusión de las obras conforme a la Licencia de Urbanización, para que la Tesorería Municipal lleve a cabo el trámite correspondiente.

Reporte sobre el estado que guardan las obras

Artículo 98. Para que la Dirección este en posibilidad de emitir el reporte semestral que guardan las obras de un fraccionamiento establecido en el Código, el desarrollador deberá entregar los reportes mensuales respecto a las pruebas de control de calidad de los materiales con los que se están ejecutando las obras de urbanización, debidamente validados por el Perito de Proyectos y Obra.

Capítulo Tercero Condominios

Requisitos para obtener la constancia de régimen en condominio

Artículo 99. Para obtener la Constancia para constituir el régimen de condominio el desarrollador deberá presentar lo siguiente, además de los requisitos mencionados en la Tabla de Requisitos de Tramites de Gestión:

Requisitos legales.

- I. En caso de que el origen del predio emane de un régimen ejidal, el Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial;
- II. Certificación de clave catastral;
- III. Certificado de Libertad de Gravamen actualizado con una vigencia no mayor a 6 meses;
- IV. Constancia actualizada de suficiencia de dotación de servicios y redes de infraestructura expedidos por los Organismos Operadores correspondientes;
- V. Cuando el predio ya tiene un acto traslativo de dominio y su origen es ejidal, comprobación de la notificación a las autoridades estatales y municipales para que se ejerza el derecho de preferencia;
- VI. Copia de la Escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial, cuando se trate de persona moral;
- VII. Documento que acredite la personalidad jurídica del promovente para gestionar trámites relacionados con los desarrollos contemplados en el Código;
- VIII. Acreditación del autor de proyecto, que cuente con registro como perito de Proyectos y Obras;
- IX. Constancia de la resolución judicial y/o notarial de apeo y deslinde, en su caso;
- X. Constancia de no adeudo del Impuesto Predial;

Requisitos Técnicos.

- XI. Plano del levantamiento topográfico que incluya las calles circundantes, la infraestructura existente, curvas de nivel, elementos naturales existentes en la zona, el cual deberá estar geo-referenciado mínimo a dos puntos de la red geodésica municipal;
- XII. Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo y características del desarrollo;
- XIII. Estudio geofísico del terreno que determine la existencia de fallas geológicas y sus características;
- XIV. Plano de lotificación debidamente acotado que contenga la propuesta de diseño urbano debidamente firmado por un perito;
- XV. Además de los anexos correspondientes el solicitante deberá incluir plano que señale las áreas de uso común y las privativas, proyecto arquitectónico del tipo de vivienda o locales, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno;
- XVI. Dictamen de Alineamiento;
- XVII. Resolución de Manifiesto de Impacto Ambiental; y,
- XVIII. Permiso de Intervención de Flora, de Poda y/o Tala de especies, cuando del proyecto de diseño urbano considere la afectación a las mismas.

Capítulo Cuarto
División

Requisitos para tramitar el Permiso de División

Artículo100. Además de los requisitos previstos en el Código, para la tramitación del permiso de división se deberá de cumplir con lo siguiente:

- I. Documento con el cual se garantice que no se ejercerá el derecho de preferencia por parte del Estado y del Municipio en los predios de origen ejidal;
- II. Documento con el cual se garantice la dotación y suministro de los servicios de agua potable y drenaje tratándose de predios rústicos;
- III. Documento que establezca la demarcación de o los derechos de vía que afecten al inmueble para las fracciones resultantes, emitidos por las autoridades competentes;
- IV. En los casos en que se cuente con la concesión de una fuente de abastecimiento, deberá presentar el documento vigente con el cual se tiene ese derecho; y,
- V. Presentar la modalidad del estudio de impacto ambiental en caso de que se requiera acorde al uso y destino que pretenda darse a las fracciones e impacto que se genere.

Inscripción del Permiso de División

Artículo101. Una vez que se han cumplimentado los requisitos para obtener un permiso de división, y la Dirección lo ha otorgado, el solicitante queda obligado además de lo establecido en el Código a inscribir en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial el Acuerdo y el Plano con el cual se autorizó.

Condicionantes para subdividir predios divididos

Artículo102. En el contenido del Permiso de División la Dirección establecerá las limitantes y condiciones de las divisiones subsecuentes en el mismo predio en torno a las siguientes consideraciones:

- I. Cuando las fracciones resultantes del permiso de división estén dentro de los límites de la superficie establecida en el Código, se señalará de forma expresa que el lote resultante no podrá ser dividido en dimensiones menores a las autorizadas; y,
- II. Cuando las fracciones resultantes del permiso de división sean mayores a los límites de superficie establecida en el Código, estas podrán ser divididas a petición del interesado, siempre y cuando ésta haya cumplido la obligación de inscribir el Permiso de División en el Registro Público de la Propiedad de éste Partido Judicial, se respete la densidad de población establecida en la zona de su ubicación y no se generen vialidades urbanas para acceder a las fracciones pretendidas.

Divisiones de hecho

Artículo 103. En el supuesto de que exista una división de hecho, para que la Dirección otorgue el permiso correspondiente, el solicitante además de considerar las generalidades del Permiso de División, deberá de acreditar con el avalúo de regularización, documento emitido por la Dirección de Catastro Municipal, al que

deberá anexar la terminación de obra emitida por la Dirección de Administración Urbana.

División que provengan de sentencia judicial

Artículo 104. Quedan excluidas para el otorgamiento del permiso de división del régimen del Código y de este Reglamento las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

Capítulo Quinto Procedimiento para la Autorización de las Modificaciones de Traza

Solicitud de modificación de traza

Artículo 105. La solicitud para la autorización de las modificaciones de traza, deberá presentarse por escrito ante la Dirección, atendiendo a las condiciones previstas en el Código y en la Tabla de Requisitos de Trámites de Gestión, dando cumplimiento a los siguientes requisitos:

- I. Documento por parte del solicitante con el cual justifique la modificación de traza pretendida;
- II. Permiso de Uso de Suelo;
- III. Certificado de Libertad de gravamen actualizado con una vigencia no mayor a 6 meses;
- IV. Documento emitido por los Organismos Operadores en el que haga constar la no saturación de redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento, desarrollo en condominio o de la zona de su ubicación;
- V. Documento emitido por la Tesorería Municipal que acredite el no adeudo de las obligaciones fiscales ante el Municipio;
- VI. Plano de lotificación debidamente acotado; y,
- VII. En el caso de Desarrollos en Condominio, además de los anexos correspondientes el solicitante deberá incluir plano que señale las áreas de uso común y las privativas, proyecto arquitectónico del tipo de vivienda, locales o naves industriales, así como copia del proyecto de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno.

Análisis de la solicitud de modificación de traza

Artículo 106. Cumplidos los requisitos que establece el artículo anterior, la Dirección procederá a analizar la solicitud, de conformidad a las disposiciones legales vigentes en la materia a la Aprobación de Traza del fraccionamiento, los aspectos técnicos y normas de planeación urbana correspondientes.

En caso de que los documentos del expediente no cumplan con los requisitos legales y técnicos, la Dirección comunicará al interesado en un plazo no mayor de treinta días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, debiendo éste corregir la deficiencia que se señale en un plazo no mayor de diez días hábiles contados a

partir de que el oficio emitido haya sido recibido.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador haya subsanado la deficiencia, se desechará el trámite, dejando a salvo los derechos para que se inicie uno nuevo.

Plazo para elaborar resolución de modificación de traza

Artículo 107. La Dirección habiendo revisado el expediente y en caso de ser procedente elaborará la resolución de modificación de traza en un plazo no mayor de treinta días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente.

Límite para solicitar la modificación de traza

Artículo 108. La modificación de traza no podrá solicitarse posterior al trámite de permiso de venta.

**TITULO VII
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

Capítulo Único
Disposiciones Generales

Facultad de las Direcciones

Artículo 109. La Dirección de Fraccionamientos es la unidad administrativa facultada para la aplicación de las normas que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato le confiere a los municipios; a excepción de recibir quejas y denuncias, la inspección, vigilancia e imposición de sanciones, respecto de áreas de uso común y de cultura condominal, conferidas a la Dirección General de Ordenamiento Territorial.

Registro de inmuebles y de administradores

Artículo 110. Para la actualización del registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y de los administradores, la Dirección de Fraccionamientos realizará anualmente una campaña específica para tal fin.

Imposición de sanciones

Artículo 111. La substanciación del procedimiento para la imposición de sanciones administrativas a los infractores de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, seguirá las etapas y formalidades que para tal efecto señala el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Registro de reglamento interno

Artículo 112. Una vez presentado el reglamento interno del condominio ante la Dirección de Fraccionamientos, se emitirá el acuerdo de registro.

Legalidad del reglamento

Artículo 113. El registro del reglamento interno no presupone el cumplimiento de requisitos del mismo.

Irregularidad en el reglamento

Artículo 114. En cualquier momento en que se advierta que el reglamento interno no se apega a las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y otros ordenamientos jurídicos aplicables, se citará al administrador para hacerle saber la irregularidad advertida.

Quejas y denuncias

Artículo 115. Las quejas y denuncias deberán ser presentadas por escrito, preferentemente por el administrador; debiendo adjuntar los datos necesarios para su substanciación.

Substanciación de la queja o denuncia

Artículo 116. Interpuesta la queja o denuncia, la Dirección General de Ordenamiento Territorial, a través del área de inspección adscrita a la misma, así como de la Dirección de Área respectiva, recabará los elementos necesarios para determinar o no el inicio del procedimiento administrativo.

Si de los elementos se advierte la probable existencia de una infracción se iniciará el procedimiento administrativo en contra de quien apareciere como posible responsable de la misma, garantizando su derecho de audiencia.

La imposición de las sanciones, en su caso, se determinará conforme a multas tasadas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Queja o denuncia de persona distinta al administrador

Artículo 117. En caso que la queja o denuncia sea presentada por persona distinta al administrador, deberá acreditar su interés en la misma; debiéndose dar vista al administrador del condominio.

Información de la sanción

Artículo 118. No será considerado parte en el procedimiento el que interponga la queja o denuncia, por lo que carecerá de derecho a obtener información respecto del contenido del mismo; debiendo la autoridad administrativa substanciadora informar, en lo general, únicamente al administrador el resultado del procedimiento, sin que en dicho informe se contengan los datos concernientes, en su caso, al monto de la sanción impuesta, así como los elementos para la individualización de la multa y demás datos cuya publicidad afecten la intimidad o el patrimonio del infractor.

TITULO VIII INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Capítulo Único
Disposiciones Generales

Actos de inspección y vigilancia

Artículo 119. La realización de las acciones de inspección y vigilancia se sujetarán a las disposiciones del Código, de éste Reglamento y del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Facultad de ordenar actos de inspección y vigilancia

Artículo 120. La Dirección, ordenará los actos de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento de las fases de gestión de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio del Código y del presente Reglamento.

Inspectores

Artículo 121. Los Inspectores adscritos a la Dirección, vigilarán el cumplimiento de lo anterior; pudiéndose auxiliar para tal fin, del personal técnico adscrito a la Dirección de Fraccionamientos, quienes podrán coadyuvar en el desarrollo de la diligencia.

Acta administrativa derivada de la visita de inspección

Artículo 122. En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Facilidades para la realización de la visita de inspección

Artículo 123. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código y el presente Reglamento.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 124. La Dirección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Medidas correctivas de urgente aplicación

Artículo 125. Realizada la visita de inspección por el personal de la Dirección, en caso de encontrar alguna violación al Código y al presente Reglamento, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro de término de ocho días hábiles a partir del día siguiente en que reciba la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Resolución

Artículo 126. Una vez oído al desarrollador, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad competente, según el caso, dentro de los cinco días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Corrección de deficiencias o irregularidades observadas

Artículo 127. En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones al Código y al presente Reglamento, se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

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

TITULO IX MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA

Capitulo Primero Medidas de Seguridad

Normatividad aplicable

Artículo 128. Las medidas de seguridad se sujetarán a las disposiciones del Código, de éste Reglamento y del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Medidas de seguridad

Artículo 129. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección, en caso de que el desarrollador incumpla con las fases de gestión del fraccionamiento y/o Desarrollos en Condominio y estas se ejecutaran en apego a lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Causas para adoptar medidas de seguridad

Artículo 130. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el Código, las siguientes:

- I. Cuando el desarrollador no cumpla con lo establecido en el Acuerdo de la

- Aprobación de Traza;
- II. Cuando el desarrollador incumpla con las especificaciones técnicas validadas por las Dependencias y Organismos Operadores durante la ejecución de las obras de urbanización tratándose de un fraccionamiento;
 - III. Cuando el desarrollador incumpla con especificaciones técnicas validadas por las Dependencias y Organismos Operadores durante la ejecución de la edificación en Desarrollos en Condominio;
 - IV. Cuando el desarrollador no cuente en el fraccionamiento y/o desarrollo en condominio con la bitácora de obra, letrero, y planos aprobados en campo;
 - V. Cuando el desarrollador no ejecute los porcentajes de acuerdo al programa de obra anexo a la bitácora y que se encuentre vigente de conformidad a la Licencia de Obra de Urbanización;
 - VI. Cuando el desarrollador no cumpla con las especificaciones otorgadas en el Permiso de Venta; y,
 - VII. Cuando el desarrollador aun cumpliendo con las especificaciones otorgadas en el Permiso de Venta, éste lo publicite de forma distinta a lo autorizado.

Acciones que se consideran medidas de seguridad

Artículo 131. Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión de obras;
- II. La suspensión de actividades publicitarias; y,
- III. La clausura temporal, de manera total o parcial, de las obras de urbanización tratándose de un fraccionamiento o edificación tratándose de un desarrollo en condominio.

Capítulo Segundo Infracciones

Infracciones

Artículo 132. Las personas físicas o jurídico colectivas que infrinjan las disposiciones del Código; así como del presente reglamentos, programas y declaratorias que de éste deriven, en materia de fraccionamientos y/o desarrollos en condominio, serán administrativamente sancionadas por la Dirección, en el ámbito de sus respectivas competencias, en los términos de este Título y de las demás disposiciones jurídicas aplicables. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Conductas constitutivas de infracción

Artículo 133. En materia de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio se consideran conductas constitutivas de infracción, además de las referidas en el Código aquellas que contravengan las obligaciones del desarrollador establecidas en el presente Reglamento y sus Normas Técnicas.

Infracciones imputables a los peritos

Artículo 134. En materia de fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, además de las establecidas en el Código, son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos, aquellas que se encuentren señaladas en el Reglamento de

Construcción para el Municipio de Irapuato Guanajuato.

Capítulo Tercero
Sanciones

Procedimiento para la imposición de sanciones administrativas

Artículo 135. Los procedimientos para la imposición de sanciones se sujetarán a las disposiciones del Código, de éste Reglamento y del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Reglas para la imposición de sanciones

Artículo 136. En materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;
- II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y,
- III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

Sanciones que se podrán imponer a los peritos

Artículo 137. Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en Código serán sancionados con:

- I. Amonestación.
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de tres meses a un año.

Capítulo Cuarto
Medios de Defensa

Medios de defensa

Artículo 138. Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación del Código y el presente Reglamento podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

Inicio de vigencia

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

Consulta a autoridades

ARTÍCULO SEGUNDO. Para la atención de los procedimientos que se encuentran en trámite, regulados por las leyes abrogadas en el artículo segundo transitorio del Código; la Dirección, para su consulta, podrá convocar a las autoridades involucradas en las fases de gestión de los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio.

Plazo para emitir normas

ARTÍCULO TERCERO. La Dirección, deberá en un plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de este Reglamento, elaborar las Normas Técnicas del presente Reglamento y recopilar las normas y especificaciones de los organismos y operadores y Dependencias competentes en materia de servicios de infraestructura, a efecto de integrarlos en un documento único.

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

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A LOS 20 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2015.

**SIXTO ALFONSO ZETINA SOTO
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LORENA DEL CARMEN ALFARO GARCIA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

Nota:

Se reformaron los incisos a), b) c,) y d) de la fracción I del artículo 69 del REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO,

publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fecha 24 de Abril del 2015, mediante el Artículo Quinto del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 96, Segunda Parte, de fecha 16 de junio del 2017.