



*Fundado el
14 de Enero de 1877*

*Registrado en la
Administración
de Correos el 1° de
Marzo de 1924*

Año:	CX
Tomo:	CLXI
Número:	105

SEGUNDA PARTE

**26 de Mayo de 2023
Guanajuato, Gto.**



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE

Guanajuato

Consulta este ejemplar
en su versión digital



periodico.guanajuato.gob.mx

SUMARIO :

Para consultar directamente una publicación determinada en el ejemplar electrónico, pulsar o hacer clic en el texto del título en el Sumario. Para regresar al Sumario, pulsar o hacer clic en **Periódico Oficial**, **fecha** o **página** en el encabezado.

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO

EDICTO dentro del cuadernillo Q2323-25, se convoca a Audiencia de declaratoria de abandono de bienes..... 4

FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO

EDICTO para notificar a quien o quienes resulten interesados (as), se digan poseedores o propietarios, del acuerdo de aseguramiento dictado en la Carpeta de Investigación 45336/2021..... 7

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE SAN MIGEL DE ALLENDE

REGLAMENTO de Ingreso, Promoción y Permanencia del Personal Académico de la Universidad Tecnológica de San Miguel de Allende..... 8

PRESIDENCIA MUNICIPAL – CORONEO, GTO.

PROTOCOLO Municipal para Prevenir y Atender la Violencia Laboral, El Acoso y Hostigamiento Sexual en la Administración Pública Municipal de Coroneo, Guanajuato..... 22

PRESIDENCIA MUNICIPAL – DOCTOR MORA, GTO.

REGLAMENTO de División de Bienes Inmuebles, Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de Doctor Mora, Guanajuato..... 72

PRESIDENCIA MUNICIPAL – LEÓN, GTO.

ACUERDO de aprobación de cuotas para la ejecución de la obra pública de la Calle Marco Aurelio, tramo entre las Calles Sagrario - Topar Lado Norte de la Colonia Santa Cecilia de la ciudad de León Guanajuato..... 106

ACUERDO de aprobación de cuotas para la ejecución de la obra pública de la Calle Torre de Marfil, tramo entre Calles Latinoamericana - Las Torres de la Colonia Las Torres de la ciudad de León Guanajuato..... 107

PRESIDENCIA MUNICIPAL – VALLE DE SANTIAGO, GTO.

MODIFICACIÓN a los Lineamientos de Operación del Programa "Mano Solidaria" del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato..... 108

PRESIDENCIA MUNICIPAL - DOCTOR MORA, GTO.

EL CIUDADANO TSU. EDGAR JAVIER RESÉNDIZ JACOBO, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE DOCTOR MORA, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDÓ, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 106 Y 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 2, 76, FRACCIÓN I, INCISO B), 236 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 19/2022, DE FECHA 12 DE OCTUBRE DEL AÑO 2022, APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE DIVISIÓN DE BIENES INMUEBLES, FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE DOCTOR MORA, GUANAJUATO

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DE LAS GENERALIDADES

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; y
- IV. 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.

Artículo 2. Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- I. **Ley.** - Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios
- II. **Código.** - El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- III. **Municipio.** - Municipio de Doctor Mora, Guanajuato;
- IV. **Dirección.** - Dirección de Desarrollo Urbano;
- V. **Organismo Operador.** - Dependencia o entidad pública o privada, responsable de la prestación del servicio público de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como de la operación de las redes y sistemas de alcantarillado, sanitario o pluvial;
- VI. **PMDUOET.** - Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Doctor Mora, Guanajuato;
- VII. **Constancia de factibilidad.** - Documento informativo expedido por la unidad administrativa municipal, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el programa municipal;
- VIII. **Área verde.** - Superficie de terreno no urbanizable que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;
- IX. **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;
- X. **Desarrollo en condominio.** - Proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;
- XI. **Deslinde.** - Identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;
- XII. **División.** - Partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos;
- XIII. **Equipamiento urbano.** - Cualquier inmueble, construcción y mobiliario, afecto a un servicio público o destinado a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquéllas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales;

- XIV. Evaluación de compatibilidad.** - Procedimiento administrativo mediante el cual se evalúa el impacto urbano, y a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;
- XV. Fraccionamiento.** - Partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato;
- XVI. Lote.** - Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles;
- XVII. Obra de urbanización.** - Cualquier construcción que se efectúe para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales; la conducción de energía eléctrica; las redes y sistemas de alumbrado público y alcantarillado, sanitario o pluvial, así como la colocación de pavimentos, banquetas y guarniciones en las vialidades urbanas;
- XVIII. Permiso de división.** - Aquél que otorga la unidad administrativa municipal para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos;
- XIX. Permiso de urbanización.** - Aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento;
- XX. Permiso de uso de suelo.** - Aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;
- XXI. Permiso de venta.** - Aquél que otorga la unidad administrativa municipal para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio; y
- XXII. Proyecto de diseño urbano.** - Propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código y en los reglamentos municipales.

CAPÍTULO II AUTORIDADES Y SUS RESPONSABILIDADES

Artículo 3. Son autoridades competentes en la aplicación del presente ordenamiento:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. El o la titular de la Presidencia Municipal;
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano;
- IV. Organismo Operador; y
- V. La Dirección de Obras Públicas.

Artículo 4. Son atribuciones del H. Ayuntamiento las siguientes:

- I. Autorizar o negar los permisos de Uso de Suelo para Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio;
- II. Autorizar o negar las permutas de áreas de donación, gestionadas por el solicitante a fraccionar; y
- III. Autorizar la nomenclatura oficial de las vías públicas.

Artículo 5. Son atribuciones de él o la titular de la Presidencia Municipal, autorizar y firmar los convenios de infraestructura de los fraccionamientos autorizados.

Artículo 6. Son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano las siguientes:

- I. Revisar la integración de los expedientes de división, de Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio;
- II. Emitir el Permiso de Uso de Suelo, la Aprobación de Traza, la Licencia de Obras de Urbanización y el Permiso de Venta, tratándose de Fraccionamientos y Condominios;
- 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 hacer 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 presente 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; y
- X. Las demás contenidas en otros ordenamientos jurídicos en la materia.

Artículo 7. Son atribuciones del Organismo Operador;

- I. Instalación de Servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales;
- II. La vigilancia, inspección e imposición de sanciones, en materias de su competencia; y
- III. Las que establezca el Código Territorial del Estado y los Municipios de Guanajuato, el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 8. Son atribuciones de La Dirección de Obras Públicas:

- I. Ejecutar cualquier obra o edificación en el territorio del municipio siempre y cuando se sujete a lo dispuesto en este reglamento municipal en la materia; y
- II. Las demás que establezca la Ley, el Código y demás disposiciones aplicables en la materia.

TÍTULO SEGUNDO FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 9. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

- I. Habitacionales:** Aquellos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:
 - a) Populares:** Aquellos conformados por viviendas o unidades, que por su monto sean catalogadas por la dirección de Catastro Municipal, conforme al avalúo fiscal realizado al término de su edificación, por peritos a cargo o registrados en la ya señalada Dirección;

- b) De interés social:** Aquellos 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 que por su monto sean catalogadas por la dirección de Catastro Municipal, conforme al avalúo fiscal realizado al término de su edificación, por peritos a cargo o registrados en la ya señalada Dirección;
- c) Residenciales:** Aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, que por su monto sean catalogadas por la dirección de Catastro Municipal, conforme al avalúo fiscal realizado al término de su edificación, por peritos a cargo o registrados en la ya señalada Dirección; y
- d) Campestres:** Aquellos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, que por su monto sean catalogadas por la dirección de Catastro Municipal, conforme al avalúo fiscal realizado al término de su edificación, por peritos a cargo o registrados en la ya señalada Dirección.
- II. Turísticos, recreativo-deportivos:** Aquellos 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:** Aquellos 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:** Aquellos 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:** Aquellos 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:** Aquellos 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 II FASES PARA LA GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 10. La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

- I. Constancia de Factibilidad y Permiso de Uso de Suelo;

- ii. Dictamen de Congruencia;
- iii. Aprobación de traza;
- iv. Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;
- v. Permiso de venta; y
- vi. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

CAPÍTULO III CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD Y PERMISO DE USO DE SUELO

Artículo 11. El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de las constancias de factibilidad, los permisos de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad.

Artículo 12. Cualquier persona podrá solicitar por escrito, a la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la constancia de factibilidad respecto a determinado inmueble ubicado dentro del Municipio, para lo cual, deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias.

Contenido de la constancia de factibilidad

Artículo 13. En la constancia de factibilidad, la unidad administrativa municipal determinará el uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, aplicables al inmueble de que se trate, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al programa municipal.

Artículo 14. Requisitos para la Constancia de Factibilidad:

- i. Solicitud en la que mencione el giro solicitado o establecido, así como datos de la ubicación del predio o lote y del propietario, arrendatario o representante legal;
- ii. Escritura, contrato de compraventa o título de propiedad de donde será la instalación del giro en copia;
- iii. Acta constitutiva en caso de ser empresa, en copia;
- iv. Documental oficial que acredite la clave catastral y que se encuentra al corriente de su impuesto predial;
- v. Identificación oficial del Fraccionador, Desarrollador o del Representante legal;
- vi. Comprobante de domicilio del propietario o representante legal en copia;
- vii. Constancia de Alineamiento y Número Oficial en vigencia, correspondiente al predio;

VIII. Proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, presentando levantamiento topográfico georreferenciado y con coordenadas Universal Transversal de Mercator, que incluirá las propuestas de:

- a) Lotificación y de las obras de urbanización;
- b) Ubicación, características y destino de las áreas de donación; y
- c) Forestación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, en el que se prevea la plantación de, al menos, un árbol por cada lote o unidad privativa, según sea el caso, de alguna de las especies listadas en la paleta vegetal o, a falta de ésta, en el inventario de especies vegetales nativas.

IX. Fotografías actualizadas, impresas y legibles donde se observe la fachada del predio;

X. Estudio de Compatibilidad e Impacto Urbano, Impacto Ambiental y/o de riesgo e Impacto Vial según sea el caso; y

XI. Cubrir el pago correspondiente.

Vigencia de la constancia de factibilidad

Artículo 15. La constancia de factibilidad tendrá una vigencia igual al programa municipal en el que se haya fundado, siempre que este no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate.

Artículo 16. La persona física o jurídica colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio de Estado (sic), deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.

Objeto del permiso de uso de suelo

Artículo 17. El permiso de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Señalar los alineamientos, así como las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública o protección civil, que se imponen en los programas municipales;
- II. Controlar que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del reglamento y los programas aplicables;
- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con los programas y reglamentos municipales aplicables;
- IV. Proteger al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; y

- V. Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Reglamento.

Procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo

Artículo 18. El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo se substanciará por las unidades administrativas municipales, con sujeción a lo siguiente:

- I. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, solo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
- a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate;
 - b) Certificación de clave catastral; y
 - c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble.
- II. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal respectivo, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.

Autoridad encargada de expedir los permisos de uso de suelo

Artículo 19. Los permisos de uso de suelo serán expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano.

En los casos a que se refiere la fracción II del artículo anterior, la unidad administrativa municipal únicamente podrá expedir el permiso solicitado, una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva, por parte del Ayuntamiento.

Plazos para la expedición del permiso de uso de suelo

Artículo 20. Las autoridades municipales deberán resolver sobre la expedición del permiso de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I. Tres días hábiles, tratándose del supuesto establecido en la fracción I del artículo 258 del Código; y
- II. Quince días hábiles, tratándose del supuesto a que se refiere la fracción II del artículo 258 del Código.

Artículo 21. Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

- I. La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; y
- II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

La Dirección de Desarrollo Urbano efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del presente reglamento.

Acuerdo derivado del procedimiento de evaluación de compatibilidad

Artículo 22. Una vez efectuada la evaluación, la Dirección de Desarrollo Urbano remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- I. Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II. Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación; o
- III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando:
 - a) Se contravenga el Código, la Ley y demás disposiciones aplicables en la materia;
 - b) Se afecte o pueda afectarse al ambiente, al entorno natural, a la imagen urbana, al paisaje o al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; o
 - c) Exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

Vigencia del permiso de uso de suelo

Artículo 23. El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el 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.

Artículo 24. Las constancias de factibilidad, los permisos 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.

CAPÍTULO IV DICTAMEN DE CONGRUENCIA

Artículo 25. Una vez aprobado el permiso de uso de suelo y recibida la solicitud para la aprobación de la traza, el área de Desarrollo Urbano solicitará a la Dirección de Planeación, Evaluación y Seguimiento dicho dictamen, la cual dictaminará 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 re densificación 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.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que la Dirección de Desarrollo Urbano, remita el proyecto de diseño urbano.

Las observaciones que, en su caso, tenga la Dirección de Planeación, Evaluación y Seguimiento 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.

Si dentro del plazo señalado en este artículo, no se notifica el dictamen a la Dirección de Desarrollo Urbano, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

CAPÍTULO V REQUISITOS PARA OBTENER LA APROBACIÓN DE TRAZA

Artículo 26. Para obtener la Aprobación de Traza, el fraccionador o desarrollador deberá complementar al expediente del permiso de uso de suelo la documentación siguiente:

- I. Solicitud para la aprobación de la traza;
- II. Dictamen de Congruencia;
- III. Constancia de Factibilidad y Permiso de Uso de Suelo;
- IV. Factibilidad por parte del Organismo operador;
- V. Proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, presentando levantamiento topográfico georreferenciado y con coordenadas universal transversal de Mercator que incluirá las propuestas de:
 - a) Lotificación y de las obras de urbanización;
 - b) Ubicación, características y destino de las áreas de donación; y
 - c) Forestación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, en el que se prevea

la plantación de, al menos, un árbol por cada lote o unidad privativa, según sea el caso, de alguna de las especies listadas en la paleta vegetal o, a falta de ésta, en el inventario de especies vegetales nativas.

VI. El comprobante del pago de los derechos correspondientes.

Los impuestos y derechos por servicios municipales en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio se causarán y liquidarán conforme lo establecido en la Ley de Ingresos actual del Municipio de Doctor Mora, Guanajuato.

Vigencia de la aprobación de la traza

Artículo 27. 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 vencido, 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.

En caso de que la solicitud de aprobación de traza no cumpla con los requisitos, señalados en el presente reglamento, deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta 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 desarrollador haya desahogado la prevención, se desechará el trámite de oficio, dejando a salvo los derechos para que se inicie uno nuevo.

Supervisión de las obras

Artículo 28. La Dirección de Desarrollo Urbano, 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.

CAPÍTULO VI PERMISO DE URBANIZACIÓN

Artículo 29. Para el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación, el fraccionador o desarrollador deberá realizar un convenio celebrado por él mismo y por el municipio a través de su H. Ayuntamiento Constitucional, representado por el Presidente Municipal, Secretario de H. Ayuntamiento y Director (a) de Desarrollo Urbano, para establecer los derechos y obligaciones entre los mismos, derivadas del proceso de fraccionamiento, relativas a servicios públicos, infraestructura y traza así como también, obtener previamente del organismo operador, Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública.

Cuando, con motivo de los convenios celebrados en términos del párrafo anterior, un desarrollador o fraccionador realice obras de infraestructura pública o equipamiento urbano adicionales, podrá acreditar el costo de las mismas, previa autorización de la autoridad municipal competente, contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar al Municipio.

Mediante los convenios a que se refiere este artículo se atenderá, de manera prioritaria, a las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social, estableciéndose, para tal efecto, los mecanismos fiscales y financieros.

Artículo 30. El desarrollador dispondrá de 120 días hábiles para solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano, contados a partir de la notificación de la aprobación de traza, el permiso de urbanización o de edificación, presentando, para tal efecto, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública.

- I. Plano que incluya el Proyecto de la red de agua potable autorizado por el Organismo Operador de la localidad correspondiente 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;
- II. Plano que incluya el Proyecto de la red de drenaje y alcantarillado autorizado por el Organismo Operador y el documento que lo avale;
- III. Plano que incluya el Proyecto de la red de energía eléctrica, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad y el documento que lo avale;
- IV. Áreas verdes forestadas; y
- V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial del centro de población, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo.

En caso contrario, la aprobación de traza quedará sin efecto, salvo que existan causas técnicas o administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado, en cuyo caso, serán expuestas a la unidad administrativa municipal para que resuelva lo conducente.

Artículo 31. Además de las obras a que se refiere el artículo anterior, los desarrollos en condominio deberán contar con:

- I. Áreas de uso común;
- II. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos establecidos en el reglamento de construcción municipal; y
- III. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de Protección Civil.

En la construcción de las obras de infraestructura pública se observarán las normas técnicas de construcción, urbanización, seguridad y diseño y calidad de los materiales, establecidas en el reglamento de construcción municipal.

Artículo 32. Se establecerá la infraestructura con que deberán contar los desarrollos en condominio y los fraccionamientos para cumplir con el principio de sustentabilidad, y atendiendo a sus características, deberán incluir algunos de los siguientes elementos:

- I. Contar con un mínimo del ochenta y cinco por ciento de lámparas alimentadas por paneles solares en el alumbrado público;
- II. Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado público;
- III. Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de generación;
- IV. Sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; o
- V. Calentamiento de agua de uso humano, a través de calentadores solares.

Las viviendas que se construyan como parte de los desarrollos en condominio sustentables o fraccionamientos sustentables se sujetarán a los lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad que establezca la Comisión Nacional de Vivienda.

Artículo 33. Los desarrollos en condominio o fraccionamientos que se pretendan ubicar fuera de los centros de población, sólo se autorizarán cuando el Programa Municipal así lo prevea.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, el desarrollador deberá ejecutar por su cuenta las obras para el acceso vial y para la conexión de los servicios con las zonas urbanizadas al punto más próximo a la ubicación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con base en el dictamen que emita la Dirección de Planeación, Evaluación y Seguimiento.

Artículo 34. Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la Dirección de Desarrollo Urbano, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumplan con los requisitos, la misma dirección deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta 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 desarrollador haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

Inicio de las obras

Artículo 35. Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador o fraccionador deberá dar inicio a las obras en un plazo de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, normas técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador podrá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el proyecto de diseño urbano autorizado, en los términos del reglamento municipal respectivo.

Artículo 36. El desarrollador podrá solicitar por escrito la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando la propuesta correspondiente, con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

Fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 37. La Urbanización progresiva es una política pública que, en apego a los lineamientos de crecimiento de los centros de población, de manera concertada con los sectores público, privado y social, busca dotar de servicios básicos de urbanización a los sectores más vulnerables, a fin de que se manifieste la posibilidad de que cuenten con un lote que, por principio de cuentas, tenga la certeza jurídica de su posesión y le permita al ciudadano acceder a una solución de vivienda.

Artículo 38. Solamente los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, en el permiso de urbanización se señalará el plazo máximo para concluir el resto de las obras atendiendo a la magnitud del fraccionamiento.

Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar los fraccionamientos habitacionales 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 39. La Dirección de Desarrollo Urbano, el Organismo Operador y 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 de Desarrollo Urbano deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

Realización y terminación de las obras

Artículo 40. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura pública se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso de urbanización o de edificación respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Con anticipación de treinta días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior y previa justificación de las causas que motivaron el retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública, el desarrollador podrá solicitar la ampliación del plazo, el cual se podrá otorgar por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano por un periodo máximo de ciento ochenta días hábiles, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Modificación de la lotificación autorizada

Artículo 41. El desarrollador podrá solicitar por escrito la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando la propuesta correspondiente, con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

Requisitos para la modificación de traza

Artículo 42. La Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar la modificación solicitada siempre que:

- I. No se sature la capacidad de las redes de infraestructura pública instaladas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio, o de la zona de su ubicación;
- II. No se rebase la densidad de población señalada en el programa municipal;
- III. En los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en el presente reglamento;
- IV. Los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador;
- V. En la modificación de la lotificación se respete el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado; y
- VI. El desarrollador esté al corriente en sus obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes.

Garantía en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se urbanicen por etapas

Artículo 43. Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano autorice que un fraccionamiento o desarrollo en condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá, por cada una de ellas, fijándose como base para su monto, el presupuesto de la misma.

Tratándose de desarrollos en condominio, además se deberá presentar para su inscripción la escritura constitutiva del régimen en condominio.

CAPÍTULO VII PERMISO DE VENTA

Artículo 44. En el permiso de venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y, a costa de este, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local en el municipio de que se trate.

Requisitos adicionales para trámite del permiso de venta

Artículo 45. Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el fraccionador o desarrollador podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Permiso de Venta, debiendo integrar además de los documentos establecidos en el presente reglamento, los señalados en el artículo 430 de la Ley:

Artículo 46. Recibida la documentación para tramitar el permiso de venta, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a su análisis e integración.

En caso de que el desarrollador o fraccionador no cumpla con los documentos y requisitos que debe presentar, la Dirección 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.

Fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Programa Municipal

Artículo 47. 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 cualquier 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.

CAPÍTULO VIII RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 48. A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador o fraccionador podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano, al Organismo Operador y a la CFE, la recepción de obras y servicios públicos, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma, así como las actas de recepción del Organismo Operador, CFE y la Dirección de Desarrollo Urbano.

Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá citar al fraccionador o desarrollador, al Organismo Operador y a la CFE, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las obras de urbanización del fraccionamiento o de equipamiento del desarrollo en condominio.

Artículo 49. 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 reglamento y considerar lo siguiente:

- I. Haber concluido cada una de las fases de gestión del fraccionamiento previo el cumplimiento de los trámites y requisitos;
- II. Haber obtenido el dictamen y/u opinión técnica favorable por parte del Organismo Operador, CFE e 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;
- 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 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 este Partido Judicial; y
- VI. Acreditar que no tiene adeudos con ninguna de las Dependencias ni Organismos Operadores.

Contenido del acta de inspección final

Artículo 50. En la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

- I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;
- II. El estado físico de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio; y
- III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

Desperfectos detectados en las obras durante la inspección final

Artículo 51. Los defectos que se detecten en las obras de urbanización del fraccionamiento o en aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio durante la inspección final, serán notificados por la dirección de Desarrollo Urbano, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que este lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

En caso de que no sea notificado el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dentro del plazo establecido, se entenderá que no se tiene inconveniente con la recepción de las obras de urbanización, por parte de la dirección.

Conclusión de la entrega-recepción de las obras

Artículo 52. El desarrollador o fraccionador, una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, solicitará la conclusión de la entrega-recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de las obras o actividades correspondientes.

Conclusión de la gestión de un fraccionamiento

Artículo 53. La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de la inspección final, por parte de la dirección de Desarrollo Urbano, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre de aquella o a la presentación de la solicitud a que se refiere el artículo anterior.

En caso de que no sea notificada la aprobación del acta final dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, se entenderá que no se tiene inconveniente con la recepción de las obras de urbanización, por parte de la unidad administrativa municipal.

TÍTULO TERCERO ÁREAS DE DONACIÓN

CAPÍTULO I

Artículo 54. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

- I. En los fraccionamientos habitacionales, con excepción de los campestres, se destinará el doce por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado;
- II. En los desarrollos en condominio de uso habitacional, con excepción de los campestres, el área de donación no podrá ser menor al cuatro por ciento del total de la superficie del desarrollo;
- III. En los desarrollos en condominio y fraccionamientos para uso habitacional campestre, así como para uso industrial y comercial, el cinco por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado;
- IV. En los fraccionamientos y desarrollos en condominio mixtos de usos compatibles, aplicarán proporcionalmente para la superficie de cada uno de los usos, los porcentajes señalados en las fracciones anteriores; y
- V. En los desarrollos en condominio y fraccionamientos para uso turístico, recreativo-deportivo, las áreas en que se realicen estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano.

Las áreas destinadas para la dotación de equipamiento urbano serán urbanizadas por el desarrollador de acuerdo a las características del proyecto, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, determinará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador. El equipamiento urbano que se instale deberá ser el adecuado para realizar actividades culturales, educativas, de recreación, deportivas o de servicios asistenciales.

Destino de las áreas de donación

Artículo 55. El Ayuntamiento destinará hasta el cincuenta por ciento de las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la dirección de Desarrollo Urbano.

El propio Ayuntamiento destinará para áreas verdes el porcentaje restante. En ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes, ni se podrán enajenar, permutar o dar en comodato tales bienes.

Las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, sólo se podrán enajenar en los siguientes supuestos y mediando la aprobación calificada del Ayuntamiento:

- I. Enajenación a las autoridades federales, estatales o municipales, para la ejecución de obra pública o la construcción de equipamiento urbano;
- II. Donación o comodato, a personas jurídico colectivas sin fines de lucro, que constituya un beneficio común.

El Ayuntamiento hará pública la pretensión de donar o dar en comodato el inmueble, a los colonos del fraccionamiento o desarrollo en condominio en donde este se ubique, con la finalidad de que puedan manifestarse por escrito, en un plazo que no excederá de quince días hábiles contados a partir de la publicación de la pretensión.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento analizará y valorará las manifestaciones; y

- III. Permuta, cuando el destinatario de la enajenación sea un particular, y el Ayuntamiento, en los términos fijados por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así lo acuerde a consecuencia de una afectación a su propiedad.

Para el caso de las fracciones II y III deberá emitirse de manera previa, un dictamen por parte de la unidad administrativa municipal que señale que se encuentran satisfechas las áreas de equipamiento urbano y que el uso que se dará al inmueble es compatible con el uso de suelo y el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado.

Entrega de las áreas verdes y equipamiento urbano

Artículo 56. Las áreas verdes que el desarrollador entregue al Municipio deberán estar forestadas, conforme a la paleta vegetal.

Las áreas destinadas para la dotación de equipamiento urbano, serán urbanizadas por el desarrollador de acuerdo a las características del proyecto. La Dirección de Desarrollo Urbano determinará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador.

Ubicación de las áreas de donación

Artículo 57. Las áreas de donación del fraccionamiento o desarrollo en condominio no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgo, o presentar condiciones topográficas que dificulten su aprovechamiento.

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio se construya en una superficie de hasta una hectárea, las áreas de donación se entregarán en una sola porción; en caso de que la superficie en la que se lleve a cabo sea mayor a la referida, la dirección de Desarrollo Urbano determinará, por medio del dictamen técnico correspondiente, las porciones en que el desarrollador entregará tales áreas de donación, procurando que estén consolidadas las áreas verdes de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Áreas de equipamiento fuera del área a urbanizar

Artículo 58. La Dirección de Desarrollo Urbano podrá autorizar que las áreas para la dotación de equipamiento urbano se ubiquen fuera del área a urbanizar, siempre que ese requerimiento esté satisfecho en la zona en que se localice el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, la superficie a recibir por parte del Municipio deberá ser equivalente al valor comercial, incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto, debería entregarle el desarrollador.

CAPÍTULO II SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS LOTES

Artículo 59. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados.

TÍTULO CUARTO OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

CAPÍTULO I

Obligaciones de los desarrolladores o fraccionadores

Artículo 60. Los desarrolladores o fraccionadores tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento o desarrollos en condominio, las superficies de terreno destinadas a vialidades urbanas de acuerdo al proyecto que se apruebe;
- II. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, así como las redes y sistemas de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, pavimentos, banquetas, parques urbanos y jardines públicos, conforme a las especificaciones que señalen los reglamentos municipales; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima del centro de población de que se trate;
- III. Donar al Municipio la superficie de terreno que exclusivamente se utilizará para áreas verdes y para dotación de equipamiento urbano; en el caso de las áreas destinadas a áreas verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas.

Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos del Reglamento. En el caso de desarrollos en condominio, la superficie de donación fuera del desarrollo será determinada en el reglamento municipal correspondiente, pero en ningún caso podrá ser mayor al cuatro por ciento de su superficie. Tratándose de desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie de donación fuera del polígono condominal será del cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo.

- IV. Enterar el importe de los derechos derivados de los trámites y autorizaciones que regula el Código;
- V. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, tratándose de desarrollos en condominio;
- VI. Escriturar a favor del Municipio la superficie del área de donación, y de las vialidades urbanas en su caso. El Notario Público será el que indique el desarrollador o fraccionador;
- VII. Colocar y conservar en el predio donde se autorice el fraccionamiento o el desarrollo en condominio, el aviso donde se mencionen las características de los mismos y las autorizaciones otorgadas;
- VIII. Instalar por su cuenta, la señalización vial y las placas relativas a la nomenclatura de las calles; y
- IX. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.

Prohibición para celebrar actos si se carece del permiso de venta

Artículo 61. Los desarrolladores o fraccionadores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

Responsabilidad en la operación y mantenimiento de las obras

Artículo 62. Los desarrolladores o fraccionadores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y para la prestación de servicios públicos, hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

Reparaciones

Artículo 63. Si se llegase a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para el nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador o fraccionador tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con el organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal, la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

Plazos para la emisión de resoluciones

Artículo 64. La dirección de Desarrollo Urbano, en coordinación con el H. Ayuntamiento dará trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud, para los siguientes casos:

- I. Treinta días hábiles para la aprobación de traza;

- ii. Cinco días hábiles para la expedición de los permisos de urbanización o de edificación, así como del permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio; y
- iii. Tres días hábiles para los demás trámites.

Bitácora de obra

Artículo 65. La Dirección de Desarrollo Urbano deberá llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia el permiso de urbanización o de edificación una bitácora de obra, en la cual anotará las observaciones del organismo operador así como de la comisión Federal de Electricidad (CFE), en cuanto a los procedimientos constructivos, los resultados de las pruebas de laboratorio, los días no laborados por causas justificadas y, en general, las incidencias en la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos o de edificación de Desarrollos en Condominio autorizados.

Permisos de construcción

Artículo 66. La Dirección de Desarrollo Urbano, previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de tipo horizontal que haya obtenido permiso de venta, podrá expedir permisos de construcción en los que se incluirá que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización del Organismo Operador, CFE y la unidad administrativa municipal la contratación de los servicios.

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 67. El permiso de división es aquel que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas nuevas con más de diez lotes, y que requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos.

Artículo 68. Para el otorgamiento de permiso se debe considerar;

- I. Los usos y destinos de las áreas e inmuebles previstos en el Programa Municipal y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación del suelo, determinados en el Programa Municipal;
- III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura pública y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- IV. La autosuficiencia de los servicios urbanos en los fraccionamientos o desarrollos en condominio que no puedan articularse con la red básica de los servicios públicos;

- V. La organización y control de la red de comunicación vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte público;
- VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;
- VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección al ambiente, los recursos naturales, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana;
- VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por el Código Territorial; y
- IX. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

Artículo 69. El Registro Público de la Propiedad negará la inscripción de cualquier escritura pública que contenga alguno de los actos a que se refiere este Título, si no cuenta con los permisos correspondientes.

Artículo 70. Para la solicitud del permiso de división de bienes inmuebles, se deberán presentar los siguientes requisitos:

- I. Copia de la escritura pública de propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Cuando se trate de persona jurídico colectiva, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
- III. Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
- IV. Constancia de apeo y deslinde, en caso de que se requiera;
- V. Certificación de clave catastral del inmueble;
- VI. Plano del levantamiento topográfico que incluya las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos;
- VII. La constancia de suficiencia del servicio público de energía eléctrica, expedida por la entidad paraestatal correspondiente, tratándose de inmuebles urbanos; y
- VIII. Copia del comprobante de pago de los impuestos y derechos que correspondan.

Artículo 71. En caso de que la solicitud no cumpla con los requisitos, la unidad administrativa municipal deberá prevenir al interesado, por escrito y dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 10 días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Artículo 72. Los permisos de división deberán expedirse dentro de los 3 días hábiles siguientes a aquel en que se presentó la solicitud con los requisitos respectivos.

Artículo 73. En la división de inmuebles no se exigirán áreas de donación.

Artículo 74. La Dirección de Desarrollo Urbano no autorizará permisos de división cuando en la partición de fracciones se generen vialidades nuevas con más de diez lotes, porque entonces se trata de un fraccionamiento o desarrollo en condominio y se condicionará al presente reglamento. Tampoco se autorizarán sobre una vialidad sin servicios.

TÍTULO SEXTO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPÍTULO I

Actos de inspección y vigilancia

Artículo 75. La realización de las acciones de inspección y vigilancia se sujetarán a las disposiciones del presente Reglamento, del Código 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 76. La Dirección de Desarrollo Urbano, 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 77. Los Inspectores adscritos a la Dirección antes mencionada, vigilarán el cumplimiento de lo anterior, quienes podrán coadyuvar en el desarrollo de la diligencia.

Acta administrativa derivada de la visita de inspección

Artículo 78. 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 79. 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 presente Reglamento.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 80. La Dirección de Desarrollo Urbano 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 81. Realizada la visita de inspección por el personal de la Dirección, en caso de encontrar alguna violación al Código y al presente Reglamento, esta 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 82. 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.

TÍTULO SÉPTIMO MEDIDAS DE SEGURIDAD SANCIONES E INFRACCIONES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 83. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este ordenamiento, las siguientes:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
- III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;
- IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

- V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;
- VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;
- VII. El daño grave del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;
- VIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico; y
- IX. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en el Código Territorial y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Artículo 84. Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a este Reglamento, al Código, a la Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables, 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 10 diez días hábiles a partir de 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.

Artículo 85. Una vez oído al presunto infractor, 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 30 treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 86. Con independencia de la aplicación del artículo anterior la Dirección podrá ordenar la ejecución inmediata de las medidas de seguridad a que se refiere el Código, cuando tenga conocimiento de la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con las autorizaciones que este Reglamento prevé y se actualice alguna causal prevista en este ordenamiento en su artículo 87. Lo anterior, a fin de evitar daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones al interés público o colectivo, siendo estas medidas de seguridad las siguientes:

- I. Suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- II. Clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. Retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. Aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;

- V. Prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- VI. Desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- VII. Evacuación de cualquier inmueble; y
- VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código territorial.

CAPÍTULO II INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 87. Las personas físicas o jurídico colectivas que infrinjan las disposiciones del Código, del PMDUOET y del presente Reglamento, serán administrativamente sancionadas por el Ayuntamiento. Lo anterior, con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Artículo 88. Se consideran conductas constitutivas de infracción en general, las siguientes:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección;
- II. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o vivienda sin contar con el permiso correspondiente;
- III. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- IV. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección de Desarrollo Urbano;
- V. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- VI. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere Código y el presente Reglamento o que contravengan las disposiciones contenidas en el mismo;
- VII. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VIII. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- IX. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico;

- X. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que este Reglamento le confiera;
- XI. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente Reglamento se hubieren ordenado;
- XII. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo; y
- XIII. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código y del presente reglamento.

Artículo 89. Son acciones constitutivas de infracciones imputables a los fedatarios, Notarios Públicos, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública, las siguientes:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, en el PMDUOET o el presente Reglamento;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, en el PMDUOET, o el presente reglamento.
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados;
- IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en los ordenamientos descritos; y
- V. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código y del presente Reglamento.

Artículo 90. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a peritos:

- I. Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- II. Abstenerse de notificar a la dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;
- III. Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme al Código y a este reglamento;
- IV. Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial y este Reglamento;

- V. Abstenerse de notificar a la Dirección que ha dejado de fungir como responsable de una obra;
- VI. Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;
- VII. Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- VIII. Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado; y
- IX. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código y del presente Reglamento.

Artículo 91. En la imposición de sanciones, el Ayuntamiento obligadamente fundará y motivará su resolución, y guardará la congruencia y adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerando:

- I. La naturaleza de la afectación a los bienes jurídicamente protegidos;
- II. El monto del beneficio, daño o perjuicio económico, derivado del incumplimiento de obligaciones;
- III. El carácter intencional de la falta de acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La gravedad de la infracción;
- V. La reiteración de la falta dentro de los dos años anteriores; y
- VI. La condición socio-económica del infractor.

Artículo 92. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, se citará nuevamente para que se presente con su representante legal el día y hora señalados en el segundo citatorio, en caso de no atender la segunda cita se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;
- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de 5 cinco días hábiles para su desahogo; y
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes.

Artículo 93. En los casos en que proceda, obligatoriamente la Dirección se lo hará saber a la autoridad competente para comunicar al Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 94. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere el artículo 92 de este Reglamento podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los programas; en este caso el Estado o el Municipio no tienen obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- VII. Multa equivalente al importe de 50 cincuenta a 10,000 diez mil UMAS vigente en la entidad, al momento de cometerse la infracción, previa calificación del titular de la Dirección; y
- VIII. Reparación del daño.

Artículo 95. 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. Suspensión, total o parcial, temporal o definitiva, que 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. Clausura temporal, que sólo se impondrá cuando no 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. Clausura definitiva, que 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.

Artículo 96. Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en el presente reglamento será sancionados con:

- I. Amonestación; y
- II. Suspensión temporal de la inscripción como perito, de 3 tres meses a 2 dos años.

Artículo 97. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, se rá de 2 dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Artículo 98. El Ayuntamiento a través del Presidente Municipal, en la resolución que ponga fin al procedimiento, ordenará al infractor la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Artículo 99. Dentro de los 5 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 autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Artículo 100. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

Artículo 101. Las reglas para la imposición de sanciones y su prescripción estarán sujetas a lo establecido por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 102. Siempre que con motivo de una infracción al Código Territorial o al presente reglamento se genere un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

Artículo 103. En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

CAPÍTULO III MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 104. Los particulares podrán promover los medios de impugnación relacionados con actos de autoridad que vulneren sus derechos, de acuerdo al Artículo 243 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con lo señalado por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente 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.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones municipales en cuanto se opongan al presente Reglamento.

ARTÍCULO TERCERO. Para la atención de los procedimientos que se encuentran en trámite, regulados por las leyes abrogadas en el artículo Segundo Transitorio del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; la Dirección de Desarrollo Urbano, para su consulta, podrá convocar a las autoridades involucradas en las fases de gestión de los fraccionamientos y/o desarrollos en condominio.

Por lo tanto y con fundamento en lo dispuesto 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 el salón de cabildos del Palacio Municipal de Doctor Mora, Guanajuato, a los 12 doce días del mes de Octubre del año 2022 dos mil veintidós.



T.S.U. Edgar Javier Reséndiz Jacobo
Presidente Municipal



Lic. Leonardo Alfonso Vázquez Ríos
Secretario del H. Ayuntamiento