

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO.

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**CAPÍTULO PRIMERO
DEL OBJETO Y CONCEPTOS (Artículos 1 al 2)**

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES (Artículos 3 al 7)**

**CAPÍTULO TERCERO
DE LAS FUSIONES Y DIVISIONES (Artículos 8 al 14)**

TÍTULO SEGUNDO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES COMUNES (Artículos 15 al 39)**

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**SECCIÓN PRIMERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES (Artículos 40 al 42)**

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE
HABITACIÓN POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL (Artículos 43 al 44)**

**SECCIÓN TERCERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES (Artículos 45 al 49)**

**SECCIÓN CUARTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES (Artículos 50 al 51)**

**SECCIÓN QUINTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS (Artículo 52)**

**SECCIÓN SEXTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS
TURISTICO, RECREATIVO – DEPORTIVOS (Artículo 53)**

**SECCIÓN SÉPTIMA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES (Artículo 54)**

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO (Artículos 55 al 65)

CAPÍTULO CUARTO
DE LOS DESARROLLOS MIXTOS (Artículos 66 al 67)

TÍTULO TERCERO
DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACTIONAMIENTOS
Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES PRELIMINARES (Artículos 68 al 71)

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA LICENCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO (Artículos 72 al 74)

CAPÍTULO TERCERO
DE LA AUTORIZACIÓN DE TRAZA (Artículos 75 al 79)

CAPÍTULO CUARTO
DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN (Artículos 80 al 87)

CAPÍTULO QUINTO
DEL PERMISO DE VENTA (Artículos 88 al 91)

CAPÍTULO SEXTO
DE LA ENTREGA RECEPCIÓN (Artículos 92 al 96)

CAPÍTULO SÉPTIMO
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES (Artículo 97)

CAPÍTULO OCTAVO
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA (Artículo 98 al 104)

TÍTULO CUARTO
DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y SANCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
DEL PROCEDIMIENTO (Artículos 105 al 116)

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS SANCIONES (Artículos 117 al 118)

CAPÍTULO TERCERO

DE LA DENUNCIA POPULAR (Artículo 119)

**TÍTULO QUINTO
DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN (Artículo 120)**

TRANSITORIOS

EL CIUDADANO RICARDO ALANIZ POSADA PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 69 FRACCIÓN I INCISO b), 202 y 204 FRACCIONES III Y IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; Y, 3, 14, 23, 25, 62, 85, 86, 87 Y QUINTO TRANSITORIO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS; EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN FECHA 6 DE SEPTIEMBRE DE 2004, APROBÓ EL SIGUIENTE:

**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y
DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA
EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO.**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO
DEL OBJETO Y CONCEPTOS**

Artículo 1.- El presente reglamento es de observancia general en el Municipio de León, Guanajuato; sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto proveer la exacta aplicación de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, mediante el establecimiento de las normas técnicas de diseño y de urbanización a las que deberán sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Artículo 2.- Además de los conceptos señalados en la Ley y su reglamento, para los efectos de este ordenamiento se entenderá por:

- I. **Andador:** La vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos y áreas privativas tratándose de condominios;
- II. **Área de Donación:** La superficie de terreno que el desarrollador transmite al municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, que se calcula de acuerdo al

- porcentaje establecido en la Ley, respecto de la superficie total del proyecto autorizado;
- III. **Arroyo Vehicular:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- IV. **Calle Cerrada:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;
- V. **Comisión:** La Comisión del Ayuntamiento encargada del estudio y dictamen de los asuntos concernientes al desarrollo urbano;
- VI. **Condominio Horizontal:** La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación constituida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- VII. **Condominio Vertical:** Es la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general, en donde existe un elemento común de propiedad indivisible;
- VIII. **Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio;
- IX. **Dependencias y Entidades Públicas:** Los organismos operadores a que se refiere la Ley y su reglamento, que tengan a su cargo la regulación, administración y control de los servicios públicos;
- X. **Dirección:** La Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato;
- XI. **Dirección de Obras :** La Dirección General de Obras Públicas del Municipio de León, Guanajuato;
- XII. **Director Responsable de Obra:** Es la persona física que funge como Perito Responsable de la Ejecución de Obra, quien responde solidariamente con el desarrollador en la observancia de la Ley, su Reglamento, este ordenamiento y demás disposiciones aplicables en la materia, respecto de la ejecución de las obras de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio.
- XIII. **Fusión:** La unión en un sólo predio de dos o más inmuebles colindantes;
- XIV. **Ley:** La Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- XV. **Lote:** Porción de terreno con frente a la vía pública y que forma parte de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio;

- XVI. **Plan de Ordenamiento:** El Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Urbano -León Hacia el Futuro-, o en su defecto, el que apruebe el Ayuntamiento y tenga por objeto definir las estrategias para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con la finalidad de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano, de acuerdo a la Ley;
- XVII. **Planes y Programas del Desarrollo Urbano:** Documentos en los que se establecen los mecanismos de operación del Plan de Ordenamiento, o los que deriven del mismo, así como acciones, proyectos y obras enmarcadas en umbrales de tiempo;
- XVIII. **Predio:** El inmueble que no forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XIX. **Proyecto de Diseño Urbano:** La propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento;
- XX. **Proyecto de Rasantes:** Es el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la región y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las normas técnicas emitidas por la Dirección de Obras;
- XXI. **Reglamento de Zonificación:** El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de León, Guanajuato;
- XXII. **Resolución de Impacto Ambiental:** El documento emitido por la Dirección de Protección al Ambiente y Desarrollo Sustentable con base a la manifestación de impacto ambiental, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el desarrollador a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto;
- XXIII. **Resolución de Impacto Vial:** El documento emitido por la Dirección de Tránsito Municipal con base a la manifestación de impacto vial, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el desarrollador a fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes de vehículos dentro del entorno del desarrollo propuesto así como del sistema vial municipal;
- XXIV. **SAPAL:** Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León;
- XXV. **Sistema Vial Primario:** El conjunto de ejes metropolitanos y vías primarias que constituyen los principales inductores del transporte, conforme al Plan de Ordenamiento y a los planes y programas del desarrollo urbano;

- XXVI. **Sistema Vial Secundario:** El conjunto de vialidades colectoras e interbarrios, señaladas en los planes y programas del desarrollo urbano;
- XXVII. **Sistema Vial Terciario:** El conjunto de vías locales y calles cerradas;
- XXVIII. **Sistema Vial Alternativo:** El integrado por andadores y ciclovías;
- XXIX. **Urbanización:** la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de arroyos vehiculares; y,
- XXX. **Vías Públicas:** Las áreas marcadas con tal carácter en la aprobación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinadas al libre tránsito peatonal y vehicular, así como todo espacio que de hecho se utilice para este fin.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Dirección General de Desarrollo Urbano;
- IV. La Dirección General de Obras Públicas; y,
- V. El Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León.

Artículo 4.- Corresponden al Ayuntamiento, además de las señaladas en la Ley, las siguientes atribuciones:

- I. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en la Ley, su Reglamento y el presente ordenamiento;
- II. Resolver los casos no previstos en el presente ordenamiento; y,
- III. Las demás que las leyes y reglamentos de la materia le confieran.

Artículo 5.- Además de las atribuciones señaladas en el artículo 9 de la Ley, la Dirección tendrá las siguientes:

- I. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio:
 - a) Otorgar, negar o revocar el permiso de fusión de inmuebles;

- b) Determinar la ubicación de las áreas verdes y de equipamiento urbano de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en áreas consolidadas para el mejor aprovechamiento de las mismas, en congruencia con lo dispuesto en la Ley, su Reglamento y el presente ordenamiento. Cuando la consolidación no fuere posible se requerirá el visto bueno de la Comisión;
- c) Otorgar, negar o revocar la licencia de factibilidad de uso del suelo;
- d) Llevar a cabo el procedimiento de suspensión del permiso de venta, aplicando el establecido en el Reglamento de la Ley para el caso de la revocación de autorizaciones;
- e) Calcular y fijar el monto de las garantías contempladas en la Ley, su reglamento y este ordenamiento;
- f) Verificar que las áreas de donación se entreguen en la forma y términos establecidos en la Ley y su reglamento;
- g) Ordenar la realización de inspecciones a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento;
- h) Dictar las medidas de seguridad que resulten necesarias, cuando se ponga en peligro la vida y la seguridad de las personas o sus bienes, pudiendo apoyarse para tal efecto en el dictamen técnico de un perito en la materia de que se trate;
- i) Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;
- j) Poner en conocimiento de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, las situaciones que puedan constituir infracciones a disposiciones legales cuya aplicación les compete;
- k) Llevar a cabo el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en coordinación con las dependencias y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos respectivos para su ejecución, en los términos de la ley, su reglamento y el presente ordenamiento;
- l) Ordenar en cualquier momento las inspecciones de los lugares en donde se realiza la venta de los lotes que los integran, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes;
- m) Dictar las medidas necesarias para que obtengan las autorizaciones correspondientes;
- n) Informar a la Comisión sobre las solicitudes que en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio le sean presentadas y, en su caso, el trámite que a las mismas se dé; y,

- o) Las demás que se deriven del presente ordenamiento o que le confieran otras disposiciones legales.
- II. Las que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 8 fracción IV y 87 de la Ley, le delega el Presidente Municipal, siendo las siguientes:
 - a) Otorgar el permiso de relotificación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
 - b) Coordinar a los dependencias y entidades públicas municipales para la aplicación conjunta de las disposiciones de la Ley;
 - c) Autorizar los desarrollos en condominio cuyo número de unidades sea inferior a 24;
 - d) Imponer las medidas de seguridad que señala la Ley; y,
 - e) Imponer las sanciones que establece la Ley;
- III. Emitir opinión sobre el ejercicio del derecho de preferencia del municipio, respecto de la enajenación de terrenos ejidales, que se realice en los términos de la legislación agraria; y,
- IV. Las demás que le confiera el Ayuntamiento, se deriven de la Ley o de otras disposiciones legales.

Artículo 6.- La Dirección General de Obras Públicas del Municipio, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Establecer las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Determinar el costo de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento;
- III. Supervisar que la ejecución de las obras de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público en los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se realicen conforme a las especificaciones técnicas que establezca y a las disposiciones del presente ordenamiento; y, en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;
- IV. Autorizar el proyecto de rasantes de vialidades para los fraccionamientos y los desarrollos en condominio. Tratándose de escurrimientos pluviales deberá recabar el visto bueno del SAPAL; y,

- V. Las demás que se deriven del presente ordenamiento o que le confieran otras disposiciones legales.

Artículo 7.- Compete al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, lo siguiente:

- I. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial en las vías públicas de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, en su caso;
- II. Otorgar o negar factibilidades de servicios de su competencia, buscando con ello la consolidación y crecimiento urbano ordenado;
- III. Ordenar la realización de inspecciones a fin de verificar que se cumpla con los lineamientos marcados en el presente reglamento para la construcción e introducción de los servicios de su competencia y, en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes; y,
- IV. Las demás que se deriven del presente ordenamiento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS FUSIONES Y DIVISIONES

Artículo 8.- Para el otorgamiento de la autorización de fusiones de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que para las divisiones señala el Reglamento de la Ley.

Artículo 9.- Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la división, deberá acreditar que se respetó en favor del municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

Artículo 10.- Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previa autorización de las autoridades competentes.

Artículo 11.- La autorización para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica la autorización para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Artículo 12.- Las superficies resultantes de la división de un predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado en los términos de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, no deberán ser de medidas inferiores a las que correspondan a los lotes del propio desarrollo, de acuerdo con la Ley y el presente reglamento.

Artículo 13.- En el caso de la división de inmuebles que no se deriven de un fraccionamiento, los lotes resultantes deberán cumplir con las superficies mínimas

establecidas para los diversos grupos de usos, de conformidad con el Reglamento de Zonificación.

Artículo 14.- La Dirección podrá implementar programas de regularización respecto de aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los siguientes requisitos:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad comprobable de división y construcción habitable mayor a 7 años a la fecha en que se solicite la regularización;
- III. Encontrarse dentro de zona urbana; y,
- IV. Que las partes resultantes:
 - a) Se destinen exclusivamente a usos habitacionales;
 - b) Tengan acceso independiente a la vía pública;
 - c) Cuenten con todos los servicios o en su caso obtengan factibilidad para los mismos por parte de las dependencias o entidades públicas;
 - d) No tengan áreas comunes o muros medianeros; y,
 - e) No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 15.- Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por las dependencias y entidades públicas, en cuanto a:

- I. Diseño Urbano;
- II. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario o pluvial;
- III. Pavimentación;
- IV. Electrificación y alumbrado público; y;
- V. Vialidades y su señalización vial.

Artículo 16.- Los desarrolladores deberán atender a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento para proyectar la distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y espacios libres para recreación; el trazo de calles, avenidas y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

Artículo 17.- Las áreas de equipamiento urbano que sean donadas al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del equipamiento urbano.

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

Artículo 18.- Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, deberán contar con las siguientes obras e instalaciones:

- I. Vialidades;
- II. Red de agua potable;
- III. Red de drenaje y alcantarillado;
- IV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- V. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;
- VI. Pavimentación;
- VII. Guarniciones y banquetas;
- VIII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- IX. Áreas verdes forestadas y equipadas; y,
- X. Señalización vial.

Artículo 19.- Las vialidades que integran el sistema vial primario tendrán las siguientes características:

- I. La traza de se establecerá en función de los puntos cardinales;
- II. La sección transversal se determinará de conformidad con el Reglamento de Zonificación;

- III. Su destino primordial es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad; y,
- IV. Las demás que determinen las autoridades municipales competentes.

Artículo 20.- Las vialidades que conforman el sistema vial secundario tendrán las siguientes características:

- I. Soportan la circulación de vehículos en baja velocidad;
- II. La sección transversal se determinará de conformidad con el Reglamento de Zonificación; y,
- III. Ofrecen alternativas de viajes entre zonas de corto recorrido.

Artículo 21.- Las vialidades que conforman el sistema vial terciario tendrán las siguientes características:

- I. Calles Locales:
 - a) En los fraccionamientos residenciales tipo A, B ó C, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 12 metros.
 - b) En los fraccionamientos comerciales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 12 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 17 metros;
 - c) En los fraccionamientos industriales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 14 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 19 metros;
 - d) En los fraccionamientos de interés social o de habitación popular, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 7 metros y una sección transversal de paramento a paramento con un mínimo de 11 metros;
 - e) Sólo se permitirán en un sólo sentido de circulación; y,
 - f) Cuando dividan dos o más tipos de desarrollos deberán contemplar la sección mayor dependiendo del desarrollo que se trate.
- II. Calles Cerradas:
 - a) Tendrán un arroyo vehicular de un mínimo de 9 metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13 metros;
 - b) En los fraccionamientos industriales tendrán una longitud máxima de 120 metros y un retorno de 32 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;

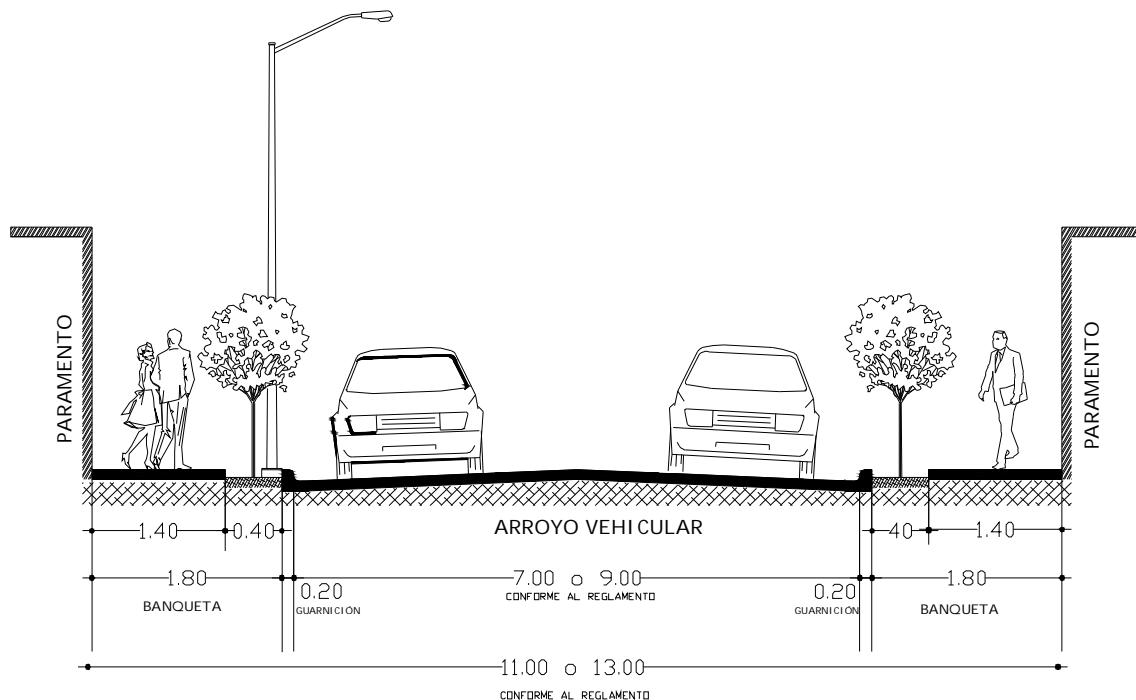
- c) En los demás tipos de fraccionamientos tendrán una longitud máxima de 90 metros y un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición; y,
- d) Sólo se permitirán en aquellos casos en que las condiciones físicas así lo requieran o cuando se trate de calles de un desarrollo en condominio y se constituyan como áreas comunes.

Artículo 22.- Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados que tengan una sección superior a 2.00 metros, deberán incluir un área jardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas con colindancia al arroyo vehicular, además un área de circulación peatonal equivalente a dos terceras partes calculadas de igual forma. Para las banquetas con una sección de 2.00 metros, el área jardinada será de 0.40 metros de ancho mínimo y el área de circulación de 1.40 metros de ancho mínimo.

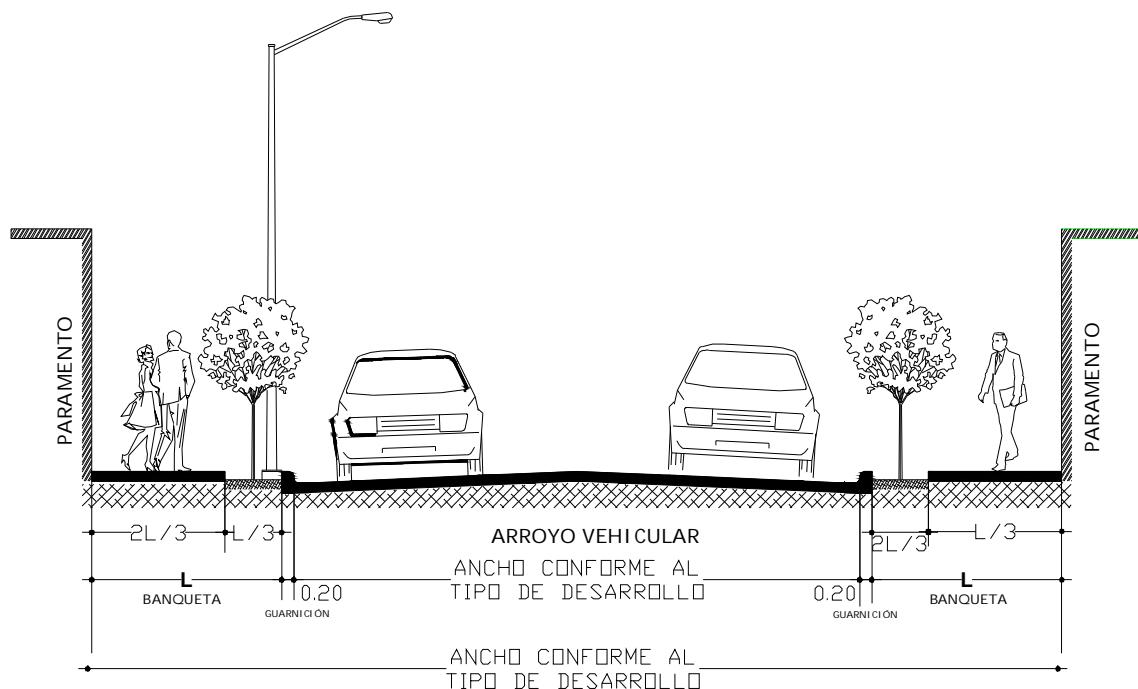
Asimismo, deberán prever en su diseño, un sistema de seguridad para que en su ejecución, las personas con capacidades diferentes cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; en las que se deberán instalar rampas y la señalización adecuada para su protección.

La sección de las guarniciones deberán ser contemplada dentro de las dimensiones de las banquetas.

Los especificaciones a que se refiere el presente artículo se ilustran en las siguientes gráficas:



SECCIÓN TIPO PARA ANCHO DE 11.00 METROS Y 13.00 METROS



SECCION TIPO PARA CUALQUIER ANCHO, A EXCEPCIÓN DE LAS SECCIONES DE 11.00 Y 13.00 METROS.

Artículo 23.- Las instalaciones para la prestación de los servicios, en banquetas y arroyo vehicular, se ubicarán de la siguiente manera:

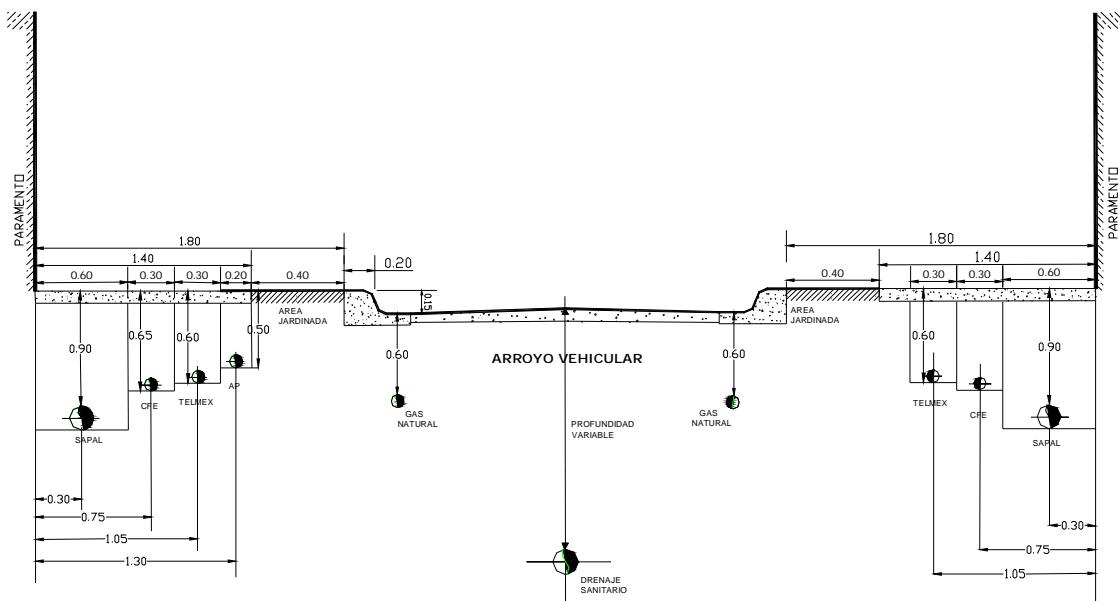
- I. A partir del paramento y en una franja de 60 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros, la red de distribución de agua potable;
- II. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 65 centímetros, la red de distribución de energía eléctrica;
- III. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 60 centímetros, la red de telefonía;
- IV. Colindante con el área jardinada en dirección al paramento y en una franja de 20 centímetros de ancho, a una profundidad máxima de 50 centímetros, la red de alumbrado público;
- V. A partir de la guarnición y en una franja de 50 centímetros de ancho máxima, a una profundidad mínima de 60 centímetros, la red de distribución de gas natural;
- VI. La red de drenaje sanitario deberá instalarse:
 - a) En el centro del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros, tratándose de vialidades de un solo cuerpo; y,

- b) En el centro del carril colindante con la banqueta, en vialidades de dos o más cuerpos.
- VII. La red de drenaje pluvial deberá instalarse bajo la superficie de rodamiento del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros.

Las profundidades de las instalaciones de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía serán medidas a partir del nivel de piso terminado y hasta el desplante del ducto. Las restantes serán medidas a partir de dicho nivel y hasta el lomo de tubo.

Las instalaciones a que se refieren las fracciones de la I a la V deberán estar señalizadas conforme a las normas oficiales correspondientes. Asimismo, los sistemas de medición, en su caso, deberán colocarse en un murete de resguardo.

La distribución de las instalaciones a que se refiere este artículo se ilustra en la siguiente gráfica:



Artículo 24.- Las vialidades que conforman el sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

- I. Los andadores:
- a) No podrán ser tomados como áreas verdes; áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;
 - b) Su longitud máxima será de 90 metros, se podrán intercalar hasta dos andadores entre dos calles, tendrán una sección transversal mínima de 6

metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área jardinada; y,

- c) Los andadores que cuenten con áreas jardinadas tendrán 6.50 metros mínimo de sección de paramento a paramento, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador y de 3.50 metros tratándose de desarrollos en condominio. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación;

II. Las Ciclovías:

- a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;
- b) Podrán ubicarse dentro de parques públicos o restricciones de ríos y arroyos;
- c) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario, deberán estar sobre camellones; y,
- d) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial secundario y terciario, deberán estar sobre camellones o colindantes con banquetas.

Artículo 25.- El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

Asimismo, deberá considerar una longitud máxima de 180 metros lineales para las manzanas, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, en los que podrán tener una longitud máxima de 380 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades ni la longitud de las manzanas cuando exista un elemento físico o natural que la impida.

Artículo 26.- En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos el cual será calculado en el estudio de impacto vial de acuerdo al diseño del sistema vial, que valide la Dirección de Tránsito Municipal.

Artículo 27.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

Artículo 28.- Las instalaciones aéreas de energía eléctrica y de alumbrado público se ubicarán en aceras distintas de las demás instalaciones aéreas que presten un servicio.

Artículo 29.- Los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de seis habitantes por vivienda.

Para los efectos del cálculo técnico del proyecto, la capacidad máxima de las

instalaciones se debe calcular de acuerdo al valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y el organismo operador correspondiente.

Artículo 30.- La capa de rodamiento para los sistemas viales clasificados como primario y secundario, será de concreto hidráulico.

Las características y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán de acuerdo al estudio de geotecnia y diseño de pavimentos presentado por el desarrollador, el cual deberá avalar la Dirección de Obras.

Artículo 31.- El espesor mínimo para la capa de rodamiento de las vialidades que conforman el sistema vial terciario será de 15 centímetros de concreto hidráulico y con una resistencia mínima a la flexión de $Mr= 38 \text{ kg/cm}^2$. o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección de Obras, siempre y cuando éste reúna las características de resistencia y durabilidad equivalentes al concreto hidráulico. El espesor y resistencia mínima de la capa de rodamiento en todos los casos se verificarán de acuerdo a lo estipulado en el artículo anterior.

En el caso del sistema vial alternativo la capa de rodamiento podrán ser de cualquier tipo de material aprobado por la Dirección de Obras.

Artículo 32.- En todos los Sistemas Viales, las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas se construirán de ese mismo material o de cualquier otro tipo de pavimento que autorice la dependencia señalada en el párrafo anterior.

Sobre las guarniciones que colindan con las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar físicamente con una "D" el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al drenaje.

Artículo 33.- El desarrollador deberá donar un árbol por cada una de las viviendas que integren el proyecto de diseño urbano, los cuales deberán plantarse en los lugares que determine la Dirección de conformidad con lo establecido en la resolución de impacto ambiental.

Artículo 34.- Para la construcción de los fraccionamientos a que se refiere la Ley, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, clasificándose los diferentes tipos de desarrollos conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Campestre Rústico: HR;
- II. Campestre Residencial: H1;
- III. Residencial A: H2;
- IV. Residencial B: H3;
- V. Residencial C: H4, H5 y H6;
- VI. Habitacional popular o de interés social: H7 y H8;
- VII. Industria ligera: I 1;
- VIII. Industria mediana: I 2;
- IX. Industria pesada: I 3;
- X. Industria de alto riesgo: I 4;

- XI. Turístico, recreativo o deportivo: RE;
- XII. Agropecuario: RA, RF, RE y RP; y,
- XIII. Comerciales: C1, C2 y C3:

En los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos, se podrán prever diferentes tipos de uso considerando las disposiciones que establezca el Reglamento de Zonificación para la zona en que aquellos se ubiquen.

Artículo 35.- En la construcción de los desarrollos en condominio a que se refiere la Ley, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, clasificándose los diferentes tipos de desarrollos en condominio conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Habitacional: H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7 y H8;
- II. Comercial: C1, C2 y C3;
- III. De Servicios: S1, S2 y S3;
- IV. Turístico: RE, RQ y PM; y,
- V. Industrial: I 1, I 2, I 3 e I 4.

Artículo 36.- En los desarrollos mixtos deberán respetarse los parámetros de densidad a que se refieren los artículos anteriores, pero deberán ser compatibles en cuanto al uso y especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, según corresponda a cada tipo de desarrollo.

Artículo 37.- El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, bajo el concepto de parques industriales, deberá realizarse cumpliendo con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Artículo 38.- Las vialidades colindantes a las áreas de donación deberán ser urbanizadas por el desarrollador conforme a las especificaciones que se le establezcan en la propia licencia de urbanización.

Artículo 39.- La aprobación que emitan las dependencias y entidades públicas con respecto a la factibilidad de servicios y su infraestructura, no constituye autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

Artículo 40.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo A habitacional de densidad baja (H2), deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie no menor de 450 metros cuadrados, además de contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 41.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo B habitacional de densidad baja (H3), deberán tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie no

menor de 300 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 42.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo C habitacional de densidad media (H4, H5 y H6), deberán tener un frente mínimo de 8 metros y una superficie no menor de 140 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACION
POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 43 .- Los lotes de los fraccionamientos de habitación popular o de interés social habitacional de densidad alta (H7 y H8), deberán tener como mínimo un frente de 6 metros y una superficie de 105 metros cuadrados.

Artículo 44 .- Cuando se pretenda realizar este tipo de fraccionamientos bajo el proceso constructivo de urbanización progresiva, los desarrolladores deberán coordinarse con el Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato.

SECCIÓN TERCERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 45.- Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera (I1) deberán tener como mínimo un frente de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Artículo 46.- Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana (I2) deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie no menor de 800 metros cuadrados.

Artículo 47.- Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada (I3) e industria de alto riesgo (I4) deberán tener como mínimo un frente de 20 metros, y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

Artículo 48.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse en materia ambiental a la normatividad aplicable, a fin de que en ellos se controle y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

Artículo 49.- Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, todo fraccionamiento industrial deberá reunir lo siguiente:

- I. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya Planta de Pre-Tratamiento de aguas residuales industriales;
- II. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;
- III. Hidrantes contra incendios;

- IV. Casetas de vigilancia para seguridad pública; y,
- V. Las demás que determinen otras disposiciones legales.

SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Artículo 50.- Los fraccionamientos campestres de tipo residencial, deberán estar ubicados fuera de la zona de crecimiento de la ciudad, señalada en el Plan de Ordenamiento y sus lotes tendrán como mínimo un frente de 20 metros, con una superficie no menor de 1,000 metros cuadrados; y cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento.

Este tipo de fraccionamientos contarán además con lo siguiente:

- I. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- II. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- III. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- IV. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales.
- V. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VI. Las calles locales deberán tener un arroyo de circulación de 7 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 12 metros; y,
- VII. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

Artículo 51.- Los fraccionamientos campestres de tipo rústico son aquellos que se localizan en las comunidades rurales dentro del fundo legal que se haya determinado para el asentamiento humano, y tendrán que cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, además de lo siguiente:

- I. Sus lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;
- II. Los lotes tendrán como mínimo un frente de 15 metros y una superficie no menor de 600 metros cuadrados;
- III. Integrar el desarrollo a la comunidad rural respetando sus características, de conformidad al estudio urbanístico zonal, que al efecto presente el desarrollador;
- IV. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución, autónomas;

- V. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- VI. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;
- VII. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales;
- VIII. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección de Obras en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- IX. Las calles locales deberán tener un arroyo de circulación de 7 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 12 metros; y,
- X. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

Artículo 52.- Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano; sus lotes serán destinados para actividades agropecuarias y deberán cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, además de lo siguiente:

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

- IX. Las calles locales deberán tendrán un arroyo de circulación de 7 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 12 metros; y,
- X. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

**SECCIÓN SEXTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS
TURÍSTICO, RECREATIVO - DEPORTIVOS**

Artículo 53.- Este tipo de fraccionamientos podrán estar ubicados tanto en las áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a reserva ecológica y deberán tener las obras de urbanización previstas en este ordenamiento y contar con lo siguiente:

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

**SECCIÓN SÉPTIMA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES**

Artículo 54.- Los fraccionamientos comerciales deberán contar con las obras de urbanización previstas en este ordenamiento y cumplir además con lo siguiente:

- I. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación;
- II. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad mínima (CM) deberán tener por lo menos 6 metros de frente y una superficie no menor de 105 metros cuadrados;
- III. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad baja (C1) deberán tener por lo menos 8 metros de frente y una superficie no menor de 240 metros cuadrados;
- IV. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad media (C2) tendrán por lo menos 20 metros de frente y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados;

- V. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad alta (C3) deberán tener por lo menos 20 metros de frente y una superficie no menor de 1600 metros cuadrados;
- VI. Área de carga y descarga;
- VII. Cajones de estacionamiento;
- VIII. Servicios sanitarios y de recolección de basura;
- IX. Hidrantes contra incendios; y,
- X. Caseta de vigilancia para seguridad pública.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 55.- La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la legislación civil del Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir asimismo con lo dispuesto en el presente reglamento y demás disposiciones legales de la materia.

Artículo 56.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el desarrollo en condominio podrá ser: habitacional, comercial, de servicios, turístico, industrial, o mixto de usos compatibles.

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

Artículo 57.- Tratándose de desarrollos en condominio horizontal, de habitación popular o de interés social, el frente mínimo de cada una de las unidades será de 4.50 metros y una superficie mínima de terreno de 67.50 metros cuadrados, sin que se exceda la densidad de población establecida en el Reglamento de Zonificación, de acuerdo a la zona de su ubicación, considerando un mínimo de seis habitantes por vivienda.

Artículo 58.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios necesarios para área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Zonificación.

Artículo 59.- Las áreas verdes deberán estar jardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la resolución de impacto ambiental presentada para la autorización de traza.

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

Artículo 60.- En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un

número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el Reglamento de Zonificación, de acuerdo a la zona de su ubicación, considerando un mínimo de seis habitantes por vivienda.

Artículo 61.- Los desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, deberán contar con áreas verdes y de equipamiento urbano dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

- I. De 3 a 24 unidades, a razón de 12.60 metros cuadrados de área verde por unidad;
- II. De 24 unidades en adelante, a razón de 14.30 metros cuadrados de área verde por unidad; y,
- III. De 100 unidades en adelante se destinarán 4.30 metros cuadrados de área verde y 10 metros cuadrados de equipamiento urbano por unidad.

Artículo 62.- Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos deberán considerarse como áreas comunes del régimen en condominio, y las áreas que se destinan para equipamiento urbano deberán escriturarse en favor del municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

Artículo 63.- Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

Artículo 64.- Los desarrollos en condominio, tendrán las siguientes características de funcionamiento:

- I. El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, reja o cerca, siempre que no se interrumpan las vialidades existentes o que se tengan previstas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- II. Las vialidades internas deberán tener la sección que se determine en el estudio de impacto vial que apruebe la Dirección de Tránsito Municipal;
- III. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el Reglamento de Zonificación;
- IV. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;
- V. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios sanitarios públicos;

- VI. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección; y,
- VII. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con ésta, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

Artículo 65.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS DESARROLLOS MIXTOS

Artículo 66.- Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo señalará así desde la solicitud de autorización de traza, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el perímetro que corresponda a cada tipo de desarrollo. El uso entre los mismos deberá ser siempre compatible.

Artículo 67.- Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de desarrollo que se establecen en la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, en la superficie que corresponda a cada uno de ellos.

TÍTULO TERCERO DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 68.- Previo cumplimiento de los requisitos que establece la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, la Dirección podrá expedir los siguientes documentos:

- I. Licencia de Factibilidad de Uso del Suelo;
- II. Autorización de Traza;
- III. Modificación de Traza;
- IV. Autorización de Secciones;
- V. Licencia de Urbanización;
- VI. Permiso de Relotificación;
- VII. Acta de recepción de las obras de urbanización y de equipamiento urbano; y,

- VIII. Licencia de construcción o edificación y constancia de terminación de obra, tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, en los términos del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de León, Guanajuato y del Reglamento de Zonificación.

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

Artículo 69.- No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:

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

Artículo 70.- La Dirección podrá autorizar la regularización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se hayan iniciado sin haber obtenido las autorizaciones previstas en la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento. Lo anterior, siempre y cuando cubra los requerimientos y especificaciones establecidas en dichos ordenamientos, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

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

Artículo 71.- Las obras de los fraccionamientos o desarrollos en condominio deberán ejecutarse con la responsiva de un Director Responsable de Obra, quien se obliga solidariamente con los desarrolladores en el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las entidades y dependencias públicas y las que se deriven de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA LICENCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

Artículo 72.- La licencia de factibilidad de uso del suelo, señalará las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento del inmueble a desarrollar, siendo entre otras, las siguientes:

- I. Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias señaladas en el Plan de Ordenamiento, planes y programas de desarrollo urbano u otros instrumentos de planeación derivados de los mismos; o por

- trazos de prolongación de vías colectoras o locales existentes, requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana;
- III. Afectaciones por necesidades de ampliación futura de vías existentes, de cualquier rango;
 - IV. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo a los planes y programas del desarrollo urbano;
 - V. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escorrentimientos, fallas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;
 - VI. Uso del suelo, lote tipo y densidad máxima; y,
 - VII. Seccionamiento de las vialidades y radios de giro en esquinas.

Artículo 73.- La licencia de factibilidad de uso de suelo, tendrá una vigencia de un año salvo que sea modificado el Plan de Ordenamiento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en caso contrario el interesado deberá obtener una nueva licencia.

Artículo 74.- A la solicitud de la licencia de factibilidad de uso del suelo, se deberá acompañar un estudio de compatibilidad urbanística, que contendrá como mínimo lo siguiente:

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

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

CAPÍTULO TERCERO

DE LA AUTORIZACIÓN DE TRAZA

Artículo 75.- El proyecto de diseño urbano que se presente para obtener la autorización de traza, deberá cumplir con lo siguiente:

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

Artículo 76.- Para obtener la autorización de traza, el interesado deberá presentar, ante la Dirección, además de los requisitos señalados en el reglamento de la Ley, lo siguiente:

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

- IV. Original de la resolución de impacto vial; y,
- V. Dos libros de bitácora.

Artículo 77.- La Dirección dictaminará y en su caso autorizará la traza en la que se aprobará el proyecto de diseño urbano, y se establecerán las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización que el desarrollador deberá ejecutar.

Artículo 78.- Una vez obtenida la autorización de la traza, el desarrollador puede solicitar por escrito ante la Dirección, la licencia de urbanización por secciones anexando la propuesta de seccionamiento para su análisis e integración del expediente. En estos casos la licencia de urbanización correspondiente a la primera sección comprenderá siempre las obras de urbanización de las áreas de donación y del acceso al desarrollo, con independencia de la ubicación que tengan dentro del desarrollo .

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

Artículo 79.- Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones en los términos del artículo 31 de la Ley, la Dirección determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

- I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes, de conformidad con los artículos 72 y 73 párrafo cuarto de la Ley;
- II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;
- III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;
- IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los planes y programas del desarrollo urbano;
- V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan una vialidad primaria; y,
- VI. En ningún caso el porcentaje a considerar como área de donación, deberá exceder del cincuenta por ciento de su totalidad.

CAPÍTULO CUARTO DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 80.- Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la licencia de urbanización, debiendo presentar ante la Dirección, además de los requisitos establecidos en el reglamento de la Ley, los siguientes documentos en original:

- I. Estudio de mecánica de suelos;
- II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que determine la Dirección de Obras;
- III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por las dependencias y entidades públicas;
- IV. Proyecto de niveles de rasantes aprobado por la Dirección de Obras;
- V. Proyecto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el SAPAL;
- VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la Comisión Federal de Electricidad; y,
- VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección de Obras.

Artículo 81.- Las normas y disposiciones que establezcan las dependencias y entidades públicas que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte de la licencia de urbanización.

Artículo 82.- La licencia de urbanización no autoriza llevar a cabo obras de edificación.

Artículo 83.- Para obtener la constancia de terminación de las obras de edificación, será necesario que las obras de urbanización del desarrollo al que correspondan, estén terminadas completamente.

En el caso de los fraccionamientos que se ejecuten por urbanización progresiva, se atenderá a los plazos establecidos en el convenio a que se refiere el artículo 85 del presente ordenamiento y en la licencia de urbanización respectiva.

Artículo 84.- El desarrollador deberá instalar a su costa las señales de tránsito y las placas de nomenclatura de las calles de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección.

Artículo 85.- Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar la licencia de urbanización, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por el Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, y ejecutados por el mismo, o por particulares que para dichos efectos se coordinen con ese organismo.

En el caso de que la ejecución se realice por los particulares, éstos deberán celebrar el convenio correspondiente con el Instituto, en el que se establezcan los términos, condiciones y plazos de acuerdo con los cuales deban realizarse los trámites, las obras de urbanización y su respectiva ocupación. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse ante la Dirección al inicio de los trámites que se realicen para obtener la

autorización correspondiente.

Artículo 86.- La urbanización progresiva se ajustará a lo siguiente:

- I. Podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario; así como del drenaje pluvial, cuando a juicio del SAPAL resulte necesario;
- II. Contar con el proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por las dependencias y entidades públicas;
- III. Colocar en las esquinas de manzana los bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banqueta;
- IV. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por SAPAL; estos medios de suministro deberán estar conectados a la red del propio fraccionamiento, conforme al proyecto que para tal efecto haya sido aprobado por la misma entidad;
- V. El sistema de drenaje y alcantarillado estará conectado a la red municipal, de no existir ésta se deberá prever un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe el SAPAL;
- VI. Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta y rentable incorporación a la infraestructura urbana;
- VII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección; y,
- VIII. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en la licencia de urbanización respectiva.

Artículo 87.- Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual de conformidad con lo estipulado en el convenio a que se refiere el artículo 85 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

CAPÍTULO QUINTO DEL PERMISO DE VENTA

Artículo 88.- Para obtener el permiso de venta, además de los requisitos señalados en la Ley y su reglamento, el desarrollador deberá acompañar a su solicitud copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que conste la transmisión en favor del municipio, de las áreas de

donación y de las vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Artículo 89.- La garantía a que se refieren los artículos 49 fracción III de la Ley y 39 de su reglamento, podrá ser otorgada mediante fianza o garantía real. En ambos casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determinen las dependencia y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos respectivos, más un 30%.

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

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

Artículo 90.- En aquellos fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura que sean realizados por el municipio a través del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, no se requerirá del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo anterior.

En el supuesto de que el Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, ejecute el fraccionamiento en asociación con personas físicas o jurídico colectivas de naturaleza mercantil, asociaciones civiles u otro tipo de personas morales, la garantía podrá otorgarse por medio de fideicomiso irrevocable de administración, garantía e inversión o en cualquier otra forma que autorice el Ayuntamiento a propuesta de dicho Instituto, siempre y cuando se observe lo dispuesto por la Ley de Deuda Pública para el Estado y los Municipios.

Artículo 91.- El permiso de venta deberá ser protocolizado ante notario público a efecto de que las áreas que integran el desarrollo tales como manzanas, lotes y vialidades queden plenamente identificados. La escritura respectiva se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad. Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del desarrollador.

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

CAPÍTULO SEXTO DE LA ENTREGA RECEPCIÓN.

Artículo 92.- Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos habitacionales, comerciales e industriales, localizados dentro de la zona urbana, de conformidad con las autorizaciones otorgadas al efecto, el desarrollador podrá solicitar su recepción a la Dirección. Tratándose de desarrollos en condominio procederá la recepción solamente respecto de las vialidades públicas.

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

Artículo 93.- En el caso de desarrollos en condominio y de fraccionamientos agropecuarios, campestres y turístico, recreativo-deportivos, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos.

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

Artículo 94.- Tratándose de fraccionamientos campestres y agropecuarios, solamente las obras de urbanización que se ejecuten en las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima podrán ser objeto de recepción por parte del municipio.

Artículo 95.- Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o equipamiento urbano por parte del municipio, el desarrollador deberá presentar a la Dirección los dictámenes positivos que al respecto emitan las dependencias y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos correspondientes.

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

Artículo 96.- El monto de la garantía para responder por los desperfectos o vicios ocultos de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 50 del reglamento de la Ley, será del 10 por ciento del costo total de las obras de urbanización y se otorgará ante la Dirección a favor de la Tesorería Municipal en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 89 del presente ordenamiento.

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

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

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

Artículo 97.- Además de las obligaciones señaladas en la Ley y su reglamento, el desarrollador tendrá las siguientes:

- I. Cumplir y ejecutar las indicaciones que se deriven de la supervisión de la Dirección y de las dependencias y entidades públicas;

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

CAPÍTULO OCTAVO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 98.- El desarrollador deberá designar un Director Responsable de Obra para los efectos del artículo 71 del presente ordenamiento. La designación deberá realizarse de entre las personas que integran el padrón correspondiente del municipio.

Artículo 99.- La responsabilidad solidaria del Director Responsable de Obra se iniciará a partir de su designación y el desarrollador deberá notificar por escrito a la Dirección dicho nombramiento en la primera promoción que realice para obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización o edificación, en su caso, de cualquier tipo de desarrollo.

Artículo 100.- El Director Responsable de Obra responderá solidariamente con el desarrollador en la materia que regula el presente ordenamiento, siempre que:

- I. Suscriba solicitudes y proyectos de obras de urbanización y de edificación, así como los planos correspondientes;
- II. Reinicie la ejecución de obras suspendidas;

- III. Suscriba dictámenes o estudios arquitectónicos o estructurales y, en general, cualquier documento relacionado con las autorizaciones o licencias que regula la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento para la ejecución de las obras y edificaciones de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; y,
- IV. En los demás casos que conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de León, Guanajuato, se establecen para su responsiva.

Artículo 101.- El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el Director Responsable de Obra con motivo de su desempeño, podrán ser validados por la Dirección; sin que ello implique deslindarlo de la responsabilidad civil, penal o administrativa que en su caso se pudiera derivar de su actuación.

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

Artículo 102.- Además de las establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de León, Guanajuato, así como en el reglamento de la Ley, los Directores Responsables de Obra tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento;
- II. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a las normas técnicas establecidas en el presente ordenamiento, así como las especificaciones técnico constructivas que establezcan las dependencias y entidades públicas y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad funcionalidad y mantenimiento;
- III. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- IV. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, los cuales deberán conservarse en la obra a disposición del personal que realice la inspección y/o supervisión por parte de las dependencias y entidades públicas;
- V. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en la Ley, su reglamento, el presente ordenamiento y normas oficiales vigentes;
- VI. En caso de que en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación se detectaran factores de riesgos como: Fallas geológicas; terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales; zonas inundables; instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros o colapsos estructurales; así como cualquier otro factor que

pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización; deberá proponer al desarrollador las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias realizar, informando a la Dirección de las acciones ejecutadas y los resultados de las mismas para que ésta determine lo procedente;

- VII. Asegurarse que las obras se ejecuten con apego a las licencias aprobadas conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia;
- VIII. Conservar en la obra copia de las licencias, permisos y autorizaciones tramitados con motivo del desarrollo;
- IX. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones de la Ley, su Reglamento y este ordenamiento, por causas imputables a él; y,
- X. Las demás que con motivo de su desempeño le establezcan otros ordenamientos legales aplicables.

Artículo 103.- La recepción del desarrollo de que se trate, no exime de responsabilidad al Director Responsable de Obra, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesional por un término de tres años a partir de la recepción.

Artículo 104.- Cuando se suspenda o cancele el registro al Director Responsable de Obra el desarrollador deberá designar de inmediato a quien lo sustituya notificando tal circunstancia por escrito a la Dirección. La sustitución no exime de su responsabilidad al sustituido, por la parte del desarrollo que le haya correspondido. El desarrollador procederá de igual forma si la responsiva del Director Responsable de Obra concluye por acuerdo entre ambos.

TÍTULO CUARTO DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y SANCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 105.- La Dirección podrá realizar, por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento.

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

Artículo 106.- La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos de la orden respectiva, así como a proporcionar toda clase de información y exhibir la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento.

Artículo 107.- La Dirección podrá facultar al personal actuante para que solicite el auxilio de la fuerza pública y, en su caso, el rompimiento de chapas y cerraduras, cuando exista oposición a la práctica de la diligencia.

Artículo 108.- El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

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

Artículo 109.- La diligencia de inspección se entenderá con el desarrollador o su representante legal en el lugar objeto de la inspección. En caso de que la diligencia se entienda con el representante legal, éste deberá acreditar la personalidad con la que se ostente ante el personal de inspección.

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

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

Artículo 110.- En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se observen durante la diligencia.

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

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

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

Artículo 111.- Al término de la diligencia, se citará al propietario o representante legal, para que se presente en fecha, lugar y hora fijos, a efecto de que tenga lugar la audiencia de calificación respectiva, en la que podrá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección. En dicha audiencia el compareciente deberá acreditar su personalidad.

Artículo 112.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Dirección podrá ordenar la ejecución inmediata de las medidas de seguridad a que se refiere la ley, cuando tenga conocimiento de la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio que no cuenten con las autorizaciones que la misma prevé, o que contando con ellas, no se ajusten a las especificaciones técnicas establecidas por las dependencias y entidades públicas. Lo anterior a fin de evitar daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones al interés público o colectivo.

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

Artículo 113.- Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que en su caso se ofrecieren, la Dirección dictará dentro de los 15 días hábiles siguientes la resolución que en Derecho corresponda, la cual se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 114.- La resolución que emita la Dirección deberá establecer las medidas que deban realizarse para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones que en su caso se impongan.

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

Artículo 115.- En materia de valoración y desahogo de pruebas, se estará a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato. La práctica de notificaciones, se ajustará a lo que sobre el particular establece la Ley.

Artículo 116.- Los Directores Responsables de Obra serán responsables solidarios con el propietario, respecto de las violaciones a las disposiciones de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, por lo que se les podrán imponer las sanciones establecidas en el ordenamiento legal señalado en primer término.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS SANCIONES

Artículo 117.- A quienes infrinjan las disposiciones de la Ley y su reglamento, así como del presente ordenamiento, se les aplicarán las sanciones que aquella establece, previo el

procedimiento establecido en el capítulo anterior.

Artículo 118.- Sin perjuicio de la imposición de sanciones a que se refiere el artículo anterior, la Dirección denunciará ante las autoridades competentes cualquier violación que implique la comisión de algún delito.

CAPÍTULO TERCERO DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 119.- Para coadyuvar en la aplicación de este reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, los ciudadanos podrán poner en conocimiento de la Dirección o de las autoridades competentes, la violación a las disposiciones legales respectivas.

TÍTULO QUINTO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 120.- En contra de los actos y resoluciones que dicte el Ayuntamiento por la aplicación de la Ley, su reglamento y el presente ordenamiento, procederá el juicio de nulidad que se hará valer en la forma y términos previstos en la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

Las resoluciones que emitan las demás autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente reglamento, se podrán impugnar a través del recurso de inconformidad establecido en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de Fraccionamiento para el Municipio de León, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 10 tercera parte de fecha 3 de febrero de 1998.

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

CUARTO.- El Instituto Municipal de Vivienda y la Dirección, en coordinación con las dependencias y entidades públicas, dentro de los 60 días siguientes a la entrada en vigor del presente ordenamiento, establecerán los lineamientos y criterios generales a que deberán sujetarse los convenios que se celebren entre el citado organismo y los particulares para la ejecución de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva previsto en el artículo 86 del presente reglamento.

QUINTO.- Se derogan las demás disposiciones administrativas o reglamentarias que se opongan al presente ordenamiento.

POR LO TANTO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 70 FRACCIONES I Y VI, Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO, EL DÍA 7 DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2004 DOS MIL CUATRO.

**RICARDO ALANIZ POSADA
PRESIDENTE MUNICIPAL.**

**FELIPE DE JESÚS LÓPEZ GÓMEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato. Periódico Número 154, Segunda Parte, De fecha 24 de septiembre de 2004.

