

De conformidad con el artículo segundo transitorio del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, contenido en el Decreto número 272, expedido por la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 154, segunda parte, de fecha 25 de septiembre de 2012, la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios quedará abrogada a partir del 1 de enero de 2013.

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, NÚMERO 158, SEGUNDA PARTE DE 4 DE OCTUBRE DE 2011.

Ley publicada en el Periódico Oficial, 130 tercera parte, de 15 de agosto de 2003.

DECRETO NÚMERO 207.

La H. Quincuagésima Octava Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, decreta:

LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo Único
Disposiciones Generales**

ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta ley tienen por objeto fijar las normas conforme a las cuales se sujetarán la autorización de divisiones de inmuebles, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio en los Municipios del Estado de Guanajuato.

Son sujetos de esta ley, quienes pretendan realizar en el Estado cualquiera de las acciones señaladas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 2. Para los efectos de esta ley se entenderá por:

I. Aprobación de Traza: La autorización que se otorga al proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

II. Desarrollador: La persona física o moral propietaria de un inmueble que promueva un trámite de autorización de cualquiera de los fraccionamientos o desarrollos en condominio contemplados en esta Ley;

III. Desarrollo en Condominio: El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de

edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de 24 unidades, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;

IV. Desarrollos en Condominio Ecológicos: Aquellos que cuentan, en cada área privativa, en las áreas comunes y en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con tecnologías sustentables que disminuyen el consumo de agua, energía eléctrica y gas, así como las emisiones a la atmósfera;
(Fracción adicionada. P.O. 4 de octubre de 2011)

V. Dirección: La unidad administrativa municipal competente para ejercer atribuciones en materia de desarrollo urbano, divisiones, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio;

VI. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales;

VII. Fraccionamiento: La partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil;

VIII. Fraccionamientos Agropecuarios: Aquellos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial;

IX. Fraccionamientos Campestres: Aquellos cuyos lotes se destinarán a uso habitacional unifamiliar y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial;

X. Fraccionamientos Comerciales: Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito y expendio de mercancías y, que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento destinadas a este uso;

XI. Fraccionamientos Ecológicos: Aquellos que cuentan, en cada lote y en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con tecnologías sustentables que disminuyen el consumo de agua, energía eléctrica y gas, así como las emisiones a la atmósfera;
(Fracción adicionada. P.O. 4 de octubre de 2011)

XII. Fraccionamientos Industriales: Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de fábricas o plantas industriales y que deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a ese uso, de conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente, en su caso, se sujetarán a lo dispuesto por el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda;

XIII. Fraccionamientos Turístico, Recreativo-Deportivos: Aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

XIV. Fraccionamientos Urbanos: Aquellos que se destinen a uso habitacional y que se ubiquen en las áreas destinadas a futuro crecimiento de la ciudad o población de que se trate, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente y declaratorias de uso del suelo, destino y reservas territoriales respectivas;

XV. Fraccionamientos de Urbanización Inmediata: Aquellos en que las obras de urbanización se realizarán completas o con garantía previa a la obtención del permiso de venta correspondiente, en los plazos y términos dispuestos por esta Ley y su Reglamento;

XVI. Fraccionamientos de Urbanización Progresiva: Aquellos fraccionamientos habitacionales que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados, con los requisitos mínimos de urbanización que esta Ley determina;

XVII. Fraccionamientos de Usos Mixtos o de Usos Compatibles: Aquellos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos de sus lotes, siempre y cuando sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;

XVIII. Licencia de Urbanización: La autorización en la que se señalan las especificaciones de urbanización que tendrán los sistemas de infraestructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

XIX. Modificación de Traza: El trámite promovido por el desarrollador con el propósito de variar las características del proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado la aprobación de traza;

XX. Obra de Urbanización: Las obras e instalaciones necesarias para dotar a las fracciones o partes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en

condominio de la infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, pavimentación y alumbrado público;

XXI. Organismos Operadores: Las dependencias o entidades públicas que tengan a su cargo la regulación, administración y control de los servicios públicos;

XXII. Permiso de división: La autorización que se otorga para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vías públicas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos instalados;
(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)

XXIII. Permiso de Relotificación: La autorización otorgada para variar en un fraccionamiento o desarrollo en condominio al que se le haya otorgado el permiso de venta, las condiciones de frente, fondo o superficie para obtener una cantidad de lotes diferentes a la autorización original;

XXIV. Permiso de Venta: La autorización otorgada para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

XXV. Propietario: La persona física o moral titular del derecho de propiedad sobre un inmueble, que promueva un trámite de división; y
(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)

XXVI. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Social y Humano.
(Fracción adicionada. P.O. 29 de agosto de 2006)

ARTÍCULO 3. El Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento que contendrá únicamente el procedimiento de aplicación de esta Ley, por su parte los Ayuntamientos expedirán los reglamentos relativos a las normas técnicas de urbanización y demás disposiciones jurídicas previstas en esta Ley.

ARTÍCULO 4. Para el otorgamiento de las autorizaciones que establece esta Ley, se deberán tomar en cuenta:

I. Los usos, destinos, reservas y provisiones de las áreas e inmuebles previstos en la legislación, en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente y declaratorias de reservas territoriales;

II. Los rangos de densidad de población y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

III. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano 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 infraestructura vial, de los estacionamientos y del sistema de transporte;

VI. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;

VII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de controlar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, así como la protección del patrimonio natural, cultural o imagen urbana;

VIII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones y restricciones por alineamiento de construcción de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio normados por esta Ley; y

IX. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

TÍTULO SEGUNDO AUTORIDADES COMPETENTES Y SUS ÓRGANOS AUXILIARES

Capítulo Primero De las Autoridades Competentes

ARTÍCULO 5. Son autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley:

I. Los Ayuntamientos;

II. Los Presidentes Municipales; y

III. La Dirección.

ARTÍCULO 6. El Gobernador del Estado y la Secretaría serán autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, cuando así se convenga con los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 7. Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de esta Ley;

Esta atribución se podrá delegar al titular de la Dirección, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento;
(Párrafo Adicionado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

II. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cuando cumplan con los requisitos de esta Ley;

III. Suspender el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio en los casos establecidos en esta Ley;

IV. Recibir el informe que le presente la Dirección y evaluar su desempeño; y

V. Las demás que esta Ley y otras disposiciones legales les señalen.

ARTÍCULO 8. El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Otorgar el permiso de relotificación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

II. Coordinar a los organismos auxiliares para la aplicación conjunta de las disposiciones de esta Ley;

III. Calificar e imponer las medidas de seguridad y las sanciones previstas por esta Ley;

IV. Delegar en la Dirección las atribuciones que le confiere esta Ley;

V. Autorizar los desarrollos en condominio, cuyo número de unidades sea inferior a 24; y

VI. Las demás que esta Ley y otras disposiciones legales le señalen.

ARTÍCULO 9. La Dirección tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y tramitar las solicitudes de división, relotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como los permisos de venta de los mismos;

II. Dictaminar sobre el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en congruencia con lo dispuesto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial;

III. Otorgar la aprobación de traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en los términos de esta Ley;

IV. Otorgar la licencia de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, previo el cumplimiento por parte de los desarrolladores, de las obligaciones que les señala esta Ley;

V. Otorgar la licencia de edificación de los desarrollos en condominio;

VI. Coordinar la supervisión de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio regulados por esta Ley, para que se apeguen a los proyectos y especificaciones aprobados y, emitir opinión para que éstos puedan modificarse;

VII. Verificar conjuntamente con los organismos operadores, la terminación y el correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y la prestación de los servicios públicos en los términos que establece esta Ley;

VIII. Vigilar que la publicidad para la enajenación de lotes, departamentos, locales, viviendas o áreas resultantes de una división, relotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio se realice de conformidad con la autorización correspondiente;

IX. Vigilar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios conforme a la autorización respectiva, antes de que éstos sean recibidos por la autoridad competente;

X. Asesorar a los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando sus servicios no hayan sido entregados a los organismos operadores, para la solución de los problemas relativos a la prestación de los mismos por parte del desarrollador;

XI. Vigilar, inspeccionar y evitar el establecimiento de asentamientos humanos, que no cumplan con las disposiciones de esta Ley;

XII. Otorgar el permiso de división de un inmueble;

XIII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación de esta Ley;

XIV. Rendir trimestralmente un informe de actividades al Ayuntamiento o, cuando éste se lo requiera; y

XV. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en

los términos de esta Ley, siempre y cuando dicha atribución le haya sido delegada;
(Fracción reformada. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

XVI. Integrar, normar y administrar un padrón de empresas afianzadoras; y
(Fracción adicionada. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

XVII. Las demás que esta Ley y otras disposiciones legales le señalen.
(Fracción adicionada. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

ARTÍCULO 10. La Secretaría, además de las facultades que le asigna la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, tendrá las siguientes:

I. Proporcionar a los Ayuntamientos que lo soliciten, la asesoría y el apoyo técnico para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de esta Ley;

II. Coadyuvar con los Ayuntamientos para evitar el establecimiento de asentamientos humanos, que no cumplan con las disposiciones de esta Ley;

III. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y

IV. Actuar como conciliador en la solución de los conflictos derivados de la aplicación de la Ley entre los particulares y la autoridad, siempre a instancia de parte.

Capítulo Segundo De los Órganos Auxiliares

ARTÍCULO 11. La Dirección se podrá auxiliar de los organismos operadores para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, relotificaciones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 12. La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección General de Registros Públicos y Notarías y la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante la Dirección de Catastro, coadyuvarán con las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley.

TÍTULO TERCERO

AUTORIZACIONES

Capítulo Primero De las Divisiones

ARTÍCULO 13. Para la autorización de divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Las superficies resultantes no sean menores al lote tipo del desarrollo factible de ser autorizado en la zona de su ubicación, de acuerdo a los lineamientos que establece esta Ley, el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente y los reglamentos respectivos; y

II. El destino de las fracciones no presente impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por la certificación de usos y destinos, así como por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente.

Quedan excluidas del régimen de la presente ley las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

(Párrafo adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

ARTÍCULO 14. Los reglamentos municipales correspondientes, deberán señalar la extensión mínima de los lotes atendiendo a las características y requerimientos de la zona en que los mismos se ubiquen, en los términos del artículo 25 de esta Ley.

ARTÍCULO 15. El trámite para otorgar un permiso de división se sujetará a lo siguiente:

I. El propietario deberá presentar su solicitud por escrito ante la Dirección;
(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)

II. La Dirección realizará la revisión técnica y legal de la solicitud; y

III. La Dirección autorizará la división cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)

a) Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

b) Cuando se trate de persona moral, copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal;
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

c) Certificado de libertad de gravámenes actualizado;
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

d) Constancia de apeo y deslinde en caso de que se requiera;
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

e) Constancia de suficiencia de servicios de agua potable y alcantarillado, y de energía eléctrica, expedida por los organismos operadores correspondientes tratándose de predios urbanos; y
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

f) Plano de levantamiento topográfico que incluya las calles colindantes, la infraestructura existente y la propuesta de división, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de una división de predios urbanos.
(Inciso adicionado. P.O. 29 de agosto de 2006)

ARTÍCULO 16. En las divisiones, no se exigirán áreas de donación para equipamiento urbano.

Capítulo Segundo De las Relotificaciones

ARTÍCULO 17. Para la autorización de las relotificaciones, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación;

II. Que no se rebase la densidad de población señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente;

III. Que en los fraccionamientos habitacionales, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en esta Ley, o en los reglamentos municipales; y

IV. Que los lotes no hayan salido del patrimonio del desarrollador.

ARTÍCULO 18. El Registro Público de la Propiedad se abstendrá de inscribir cualquier renotificación que no cuente con la autorización respectiva.

Capítulo Tercero

De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

ARTÍCULO 19. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

I. De acuerdo a su uso:

- a) Habitacionales;
- b) Comerciales;
- c) Turísticos, Recreativos-Deportivos;
- d) Industriales;
- e) Agropecuarios; y
- f) Mixtos de usos compatibles.

II. Atendiendo a su destino:

- a) Urbanos:
 - 1. Residencial A;
 - 2. Residencial B;
 - 3. Residencial C; y
 - 4. Habitación Popular o Interés Social.
- b) Campestres:
 - 1. Residencial; y
 - 2. Rústico.
- c) Industriales:
 - 1. Para industria ligera;
 - 2. Para industria mediana; y
 - 3. Para industria pesada.

ARTÍCULO 20. De acuerdo a su proceso constructivo, los fraccionamientos además se clasifican en urbanización inmediata y de urbanización progresiva.

ARTÍCULO 21. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán observar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que le señalen los reglamentos municipales para proporcionar los siguientes servicios de infraestructura:

I. Agua potable;

II. Drenaje y alcantarillado;

III. Energía eléctrica y alumbrado público;

IV. Vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana; y

V. Áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino.
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

Tratándose de desarrollos en condominio, la superficie destinada para áreas verdes será la que determine el reglamento municipal. En los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, dicha superficie no podrá ser menor al cuatro por ciento del total de la superficie del desarrollo, ni podrá destinarse para un uso distinto.
(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

Artículo 21 Bis.- Los desarrollos en condominio ecológicos y los fraccionamientos ecológicos contarán con tecnologías sustentables, tales como:

- I.- Celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado;
- II.- Contenedores para la separación de los residuos en la fuente de generación;
- III.- Red para el suministro de gas natural;
- IV.- Sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes; y
- V.- Calentamiento de agua a través de calentadores solares.

Las viviendas que se construyan como parte de los desarrollos en condominio ecológicos o fraccionamientos ecológicos se sujetarán a los lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad aplicables, en los términos de lo dispuesto en la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato.
(Artículo adicionado. P.O. 4 de octubre de 2011)

ARTÍCULO 22. Además de los servicios anteriores, en el caso de los desarrollos en condominio, éstos deberán contar con lo siguiente:

- I. Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;
- II. Áreas de uso común para la realización de obras complementarias de beneficio colectivo y relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistenciales, en función de las superficies que señale el reglamento municipal correspondiente.
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

En desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie destinada a estos usos no podrá ser menor al dos por ciento del total de la superficie del desarrollo;
(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

III. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos del reglamento de uso de suelo o de construcción aplicable; y

IV. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias por siniestros y desastres.

ARTÍCULO 23. En el caso de los desarrollos en condominio, las obras de urbanización en vialidades interiores o de conexión con la red vial urbana, estacionamientos y vialidades peatonales, deberán cumplir con las normas y especificaciones que le señalen los reglamentos municipales.

Las obras de edificación deberán cumplir con las normas y especificaciones que le señalen las leyes y reglamentos municipales aplicables.

ARTÍCULO 24. Los fraccionamientos sólo se autorizarán si son compatibles con las características señaladas en la certificación de usos, destinos y en su caso, derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente o en su caso, de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

En todos los fraccionamientos se deberá asegurar su correcta integración a la red de infraestructura y vialidad urbanas.

Para que el Ayuntamiento autorice la venta de fraccionamientos alejados de las zonas urbanizadas, el desarrollador deberá ejecutar por su cuenta las obras necesarias para el acceso vial y la conexión de los servicios con la zona urbana que determine el Municipio y, con las características que éste señale.

ARTÍCULO 25. Los fraccionamientos deberán ajustarse a las normas técnicas del diseño y de las obras de urbanización y edificación, conforme lo dispuesto en esta Ley y los reglamentos municipales, pero en ningún caso se permitirán lotes que tengan un frente menor a 6.00 metros y una superficie inferior a 105.00 metros cuadrados.

ARTÍCULO 26. Las autorizaciones, licencias y permisos que se expidan en contravención a los preceptos establecidos en la presente Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables, serán nulos de pleno derecho.

ARTÍCULO 27. Los fraccionamientos promovidos para usos de habitación popular o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, por organismos públicos competentes

o en coordinación con ellos, previo estudio socioeconómico y proyecto de urbanización de cada caso. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar son agua potable, drenaje y alcantarillado. En la licencia de obra respectiva se señalará el plazo máximo para concluir el resto de las obras atendiendo a la magnitud del fraccionamiento.

ARTÍCULO 28. En los fraccionamientos y desarrollos en condominio, los proyectos de los sistemas de infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica deberán ser calculados tomando en consideración la densidad de población contemplada en el proyecto o de acuerdo con la densidad máxima de población a la zona de ubicación del proyecto, de acuerdo a las disposiciones que se establezcan en los planes de ordenamiento territorial.

Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad alta, de habitación popular o de interés social. Asimismo, en este tipo de desarrollos no se permitirán unidades de propiedad exclusiva que tengan un frente menor a 9.00 metros y una superficie inferior a 225.00 metros cuadrados.
(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

ARTÍCULO 29. Los fraccionamientos deberán contar con áreas de donación, destinadas para la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, de acuerdo a lo siguiente:
(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio de 2006)

I. Para los fraccionamientos de uso habitacional el 12% sobre la superficie total del proyecto autorizado;

II. Los fraccionamientos para uso agropecuario, industrial, comercial o de destino campestre el 5% sobre la superficie total del proyecto autorizado, misma que será equipada por el desarrollador de acuerdo a las características del desarrollo.

La Dirección dictaminará el tipo de equipamiento urbano a que se destinarán estas áreas, previo análisis de la propuesta presentada por el desarrollador;

III. Los fraccionamientos de tipo mixto de usos compatibles, aplicarán proporcionalmente para la superficie de cada uno de los usos, los porcentajes señalados en las fracciones anteriores; y

IV. En los fraccionamientos turístico, recreativo-deportivos, las áreas destinadas a estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano.

En ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes.

(Párrafo último adicionado. P.O. 4 de octubre de 2011)

ARTÍCULO 30. El Ayuntamiento determinará el uso y destino de las áreas de equipamiento urbano en base al dictamen de la Dirección; dicho dictamen será elaborado sobre la base del Plan de Ordenamiento Territorial y el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

ARTÍCULO 31. En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial, planes, programas de desarrollo urbano o las declaratorias de reservas correspondientes, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vías públicas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el 100% como parte de la donación a excepción de las vialidades que el Plan proponga en restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Ayuntamiento y la autoridad federal.

El reglamento municipal establecerá los lineamientos para fijar el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a las características de la zona y a los requerimientos del fraccionamiento.

TÍTULO CUARTO PROCEDIMIENTOS PARA LAS AUTORIZACIONES

Capítulo Primero De los Requisitos Previos

ARTÍCULO 32. La autorización de divisiones, relotificaciones y obras de urbanización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, deberá solicitarse por el propietario o el desarrollador a la autoridad municipal competente.
(Reformado. P.O. 29 de agosto de 2006)

ARTÍCULO 33. Previo a la autorización de las autoridades competentes, el desarrollador o el propietario deberá haber satisfecho los siguientes requisitos:
(Párrafo reformado. P.O. 29 de agosto de 2006)

I. Anexar la documentación prevista en el artículo 15 de esta ley para el caso de divisiones y para los demás casos la señalada en el reglamento que expida el Ejecutivo del Estado, así como actualizar la documentación que haya perdido vigencia; y
(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)

II. Pagar los derechos fiscales correspondientes, a fin de que la Dirección proceda a la revisión del expediente técnico anexo a la solicitud.

En caso de que el desarrollador o el propietario no satisfaga los requisitos, se archivará la solicitud.
(Párrafo reformado. P.O. 29 de agosto de 2006)

ARTÍCULO 34. Previo al otorgamiento de la licencia de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener del organismo operador, la aprobación de los proyectos de infraestructura.

ARTÍCULO 35. En el caso de fraccionamientos o desarrollos en condominio que requieran la construcción de obras de cabecera para el suministro de energía eléctrica, dotación de agua potable, desalojo y tratamiento de aguas residuales, o de integración vial a la zona urbanizada, deberá celebrarse convenio con el organismo operador, previo a la solicitud de la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 36. Previo al otorgamiento del permiso de venta de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá acreditar:

I. Haber obtenido la licencia de urbanización en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;

II. El pago correspondiente a los impuestos y derechos de conexión;

III. La escrituración a favor del Municipio sobre las áreas de donación y vías públicas; y
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

IV. El otorgamiento de garantías ante la autoridad competente, sobre la ejecución total y adecuada de las obras de urbanización con las especificaciones y plazo previstos en la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 37. Cuando la Dirección 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.

ARTÍCULO 38. Previo al trámite de liberación de garantía de las obras de urbanización del fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener cada una de las actas de entrega-recepción de los servicios, por parte de los organismos operadores.

Capítulo Segundo

De la Autorización de Divisiones de Inmuebles

ARTÍCULO 39. Para que la Dirección otorgue el permiso de división de inmuebles, deberá considerar la zona de ubicación del inmueble en el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo y las fracciones resultantes se ajustarán al uso previsto en dicho Plan.

ARTÍCULO 40. El Registro Público de la Propiedad negará cualquier inscripción de la escritura pública que no cuente con el permiso de división de un inmueble.

ARTÍCULO 41. El propietario tendrá las siguientes obligaciones:
(Párrafo reformado. P.O. 29 de agosto de 2006)

- I. Anexar a la solicitud la documentación que se establece en el artículo 15 de esta ley; y
(Fracción reformada. P.O. 29 de agosto de 2006)
- II. Pagar en tiempo y forma, los impuestos y derechos que correspondan.

Capítulo Tercero **De la Autorización de Fraccionamientos o de Desarrollos en** **Condominio**

ARTÍCULO 42. La autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se tramitará conforme a las siguientes fases:

- I. Aprobación de traza;
- II. Licencia de urbanización;
- III. Permiso de venta; y
- IV. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano, según se trate de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

Tratándose de desarrollos en condominio, la licencia de edificación podrá obtenerse por el desarrollador o por el condómino, en los términos que fije la Ley, los reglamentos y las disposiciones municipales aplicables, así como las características generales y arquitectónicas de la vivienda, locales o edificios que señale el reglamento del propio condominio.
(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio d 2006)

ARTÍCULO 42 Bis. Para los efectos de esta Ley, así como los demás ordenamientos jurídicos, se entenderá por asentamiento humano irregular, el conglomerado demográfico que se conforme como fraccionamiento o desarrollo en condominio o bajo cualquier otra modalidad, y que no cuente con la aprobación de traza expedida por la autoridad municipal correspondiente, ni con lo establecido en el artículo 4 de la presente Ley.
(Artículo adicionado, P O. 9 de octubre de 2007)

ARTÍCULO 43. La aprobación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá tramitarse ante la Dirección, anexando la documentación que se señale en el Reglamento que expida el Ejecutivo del Estado.

Cualquier observación procedente al análisis de la documentación, se notificará al desarrollador dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a efecto de que la subsane.

Si transcurrido un plazo de treinta días hábiles posteriores a la fecha de la notificación, el desarrollador no subsana, corrige o justifica las observaciones que le requiere la Dirección, se ordenará el archivo de la solicitud.

ARTÍCULO 44. Aprobada la traza, el desarrollador dispondrá de un plazo máximo de ciento ochenta días naturales para presentar los proyectos técnicos de infraestructura del fraccionamiento o desarrollo en condominio y solicitar en los términos de esta Ley, la licencia de urbanización. En caso de no hacerlo, dicha aprobación quedará sin efecto, salvo que existan causas técnico administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado.

ARTÍCULO 45. Recibida la solicitud para licencia de urbanización, la Dirección conforme a los proyectos aprobados por los organismos operadores de los sistemas de agua, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, pavimentación y alumbrado público, dentro de los diez días hábiles siguientes resolverá sobre su aprobación o, señalará al desarrollador las observaciones que deban subsanarse.

Si en un plazo de treinta días hábiles posteriores a la notificación, el desarrollador no subsana o corrige la documentación o justifica las observaciones que le requiere la Dirección, se ordenará el archivo de la solicitud.

ARTÍCULO 46. Otorgada la licencia de urbanización, el desarrollador deberá dar inicio a las obras de urbanización en un plazo no mayor de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, etapas de urbanización y programa autorizados.

ARTÍCULO 47. La Dirección y los organismos operadores supervisarán las obras de urbanización que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas señaladas en la autorización correspondiente.

La Dirección deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra, cuando por segunda ocasión consecutiva el avance no corresponda al programado, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de esta Ley, previa audiencia con el desarrollador.

ARTÍCULO 48. El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización 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 de la licencia respectiva, 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 su retraso, se podrá solicitar la ampliación del mismo, el cual se podrá otorgar por parte de la Dirección por un periodo máximo de ciento ochenta días naturales, sin que sea necesario cubrir nuevos derechos de supervisión.

Si posterior a la ampliación otorgada existieran causas justificadas, la Dirección, previo pago de nuevos derechos de supervisión, podrá conceder un nuevo plazo para la conclusión de obras de urbanización, en atención al programa de obra que presente el desarrollador.

TÍTULO QUINTO AUTORIZACIONES DE VENTA

Capítulo Primero Del Permiso de Venta en Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio

ARTÍCULO 49. Iniciadas las obras de urbanización en el caso de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar el permiso de venta, anexando los siguientes documentos:
(Artículo reformado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;

II. Copia certificada de la escritura del área de donación y de las vialidades;
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

III. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la Dirección de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva.
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

En el supuesto en que se otorgue prórroga para la conclusión de obras de urbanización, deberá renovarse la garantía, con el propósito de que la misma esté vigente hasta el cumplimiento total de sus obligaciones; y (Fracción adicionada. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

IV. En el caso de que las obras se encuentren concluidas deberá exhibir la certificación correspondiente.

ARTÍCULO 50. En el permiso de venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y se inscribirá a costa de éste, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial que corresponda y se publicará por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el diario de mayor circulación del Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación.

ARTÍCULO 51. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización con apego al calendario y avances planteados en su programa de ejecución.

ARTÍCULO 52. El Ayuntamiento podrá suspender temporalmente el permiso de venta otorgado en los siguientes casos:

I. Que las obras no se hayan iniciado de conformidad con el calendario y avance planteado en el programa de ejecución;

II. Que el avance real mensual de obra por dos ocasiones consecutivas sea inferior al 85% del avance programado por ejecutar en el mismo periodo; y

III. Que la realización de las obras no se concluya dentro de los plazos señalados en la licencia de urbanización o de edificación.

El Ayuntamiento señalará en su resolución, las condiciones y temporalidad de la suspensión.

Capítulo Segundo

De la Recepción de las Obras de Urbanización y Equipamiento Urbano de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio

ARTÍCULO 53. A la terminación de las obras de urbanización de la etapa o total autorizado, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección y a los organismos operadores, la recepción de obras y servicios, respectivamente.

Una vez recibida la solicitud, la Dirección citará al desarrollador y a los organismos operadores a efecto de que se realice una inspección final del fraccionamiento o, en su caso, de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo en condominio.

(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

ARTÍCULO 54. De la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio de 2006)

De dicha 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; y

III. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran, a efecto de que proceda la recepción definitiva.

ARTÍCULO 55. Los desperfectos que se presenten en las obras de urbanización previas a la recepción, serán notificados por los organismos operadores al desarrollador para que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

ARTÍCULO 56. El desarrollador una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, podrá solicitar la formalización de la entrega-recepción de los sistemas de infraestructura del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

ARTÍCULO 57. La Dirección y los organismos operadores recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización, los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos de los fraccionamientos, para la conservación y operación de las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, vialidades y banquetas, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un sólo acto

(Artículo Reformado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

Las instalaciones internas de los desarrollos en condominio, estarán a cargo de la administración de los mismos, de acuerdo con su reglamento interno.

En los desarrollos en condominio, los gastos que se originen por la prestación de los servicios en las áreas o bienes comunes se cubrirán de conformidad con lo dispuesto por la Ley; pero en todo caso el organismo operador, prestador

del servicio, expedirá a cada condómino su recibo o factura y le cobrará individualmente por el servicio que reciba en su unidad de propiedad exclusiva.

(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

ARTÍCULO 58. La Dirección y los organismos operadores levantarán acta circunstanciada de la entrega-recepción de cada una de las obras de urbanización o equipamiento urbano en el momento que el desarrollador las entregue a la autoridad competente.

(Artículo Reformado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

ARTÍCULO 59. El desarrollador deberá presentar las actas de recepción de los organismos operadores para la entrega-recepción al Municipio de las obras de urbanización o equipamiento urbano.

ARTÍCULO 60. El trámite de un fraccionamiento concluirá con la aprobación de la totalidad de las actas de entrega-recepción de las obras de urbanización o equipamiento urbano, concentrándose en un sólo documento cada una las mismas, debiendo ser aprobado por la Dirección, sin que dicho trámite pueda exceder del plazo a que alude el artículo 48 de esta Ley.

La Dirección entregará un reporte semestral al Ayuntamiento sobre el estado que guardan las obras de urbanización o equipamiento urbano

(Artículo Reformado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

ARTÍCULO 61. La Tesorería y las áreas administrativas de los organismos operadores sólo podrán dar trámite a la liberación de la garantía otorgada para la realización de las obras de urbanización, una vez que se verifique su conclusión.

TÍTULO SEXTO OBLIGACIONES

Capítulo Primero De las Obligaciones de los Desarrolladores

ARTÍCULO 62. Los desarrolladores, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno destinadas a vías públicas de acuerdo al proyecto que se apruebe;

II. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines, conforme a las especificaciones que señalen los Reglamentos Municipales; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima de la ciudad o población de que se trate;

III. Donar al Municipio la superficie de terreno ubicada en el propio fraccionamiento, que exclusivamente se utilizará para espacios verdes y equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos en el caso de las áreas destinadas a espacios verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas y equipadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos de esta Ley.

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.
(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio de 2006)

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.
(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio de 2006)

IV. Enterar el importe de los derechos derivados de los trámites y autorizaciones que regula esta Ley;

V. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía que podrá ser la de fianza, prenda ó hipoteca, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, debiendo establecer la forma de garantía que se va a utilizar en cada uno de los desarrollos, la autoridad o autoridades responsables obligadas a ejecutarla, así como las fechas de vigencia y los montos a garantizar.
(Fracción Adicionada. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

En el supuesto de que se haga efectiva la garantía por parte del Ayuntamiento por incumplimiento del desarrollador, el destino de la misma será la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar, mismas que deberán iniciarse de inmediato.
(Adicionado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

Las fianzas que se presenten por parte de los desarrolladores deberán ser acompañadas con el documento que acredite la inscripción en el padrón

municipal de la afianzadora, a que se refiere la fracción XVI del artículo 9 de esta Ley;
(Adicionado. P.O. número 189, cuarta parte de 26 de Noviembre de 2010)

VI. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización;

VII. Escriturar a favor del Municipio la superficie del área de donación, y de las vías públicas en su caso. El Notario Público será el que indique el desarrollador;
(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

VIII. Colocar y conservar en el predio del cual se autorice el fraccionamiento o el desarrollo en condominio, el aviso donde se mencionen las características de los mismos y las autorizaciones otorgadas;

IX. Instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles; y

X. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.

ARTÍCULO 63. Los desarrolladores 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.

ARTÍCULO 64. Los desarrolladores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios públicos hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 65. 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 tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con los organismos operadores, la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

Capítulo Segundo De las Obligaciones de las Autoridades

ARTÍCULO 66. Las autoridades darán trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud para los siguientes casos:

I. Siete días hábiles para la autorización de divisiones y renotificaciones; y

II. Quince días hábiles para la aprobación de traza, licencia de urbanización, licencia de edificación y permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

ARTÍCULO 67. La Dirección deberá llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia la licencia de urbanización una bitácora de obra, en la cual anotarán las observaciones de los organismos operadores 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 y desarrollos en condominio autorizados.

ARTÍCULO 68. La Dirección previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento que haya obtenido permiso de venta podrá expedir licencias de edificación en la cual se debe incluir que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el organismo operador correspondiente la contratación de los servicios.

ARTÍCULO 69. Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos por esta Ley, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización, la Dirección tiene la obligación en un plazo no mayor a quince días hábiles de:

I. Comunicar a las autoridades competentes para que dicten las medidas de seguridad;

II. Notificar al Ayuntamiento para que suspenda el permiso de venta otorgado; y

III. Informar a la Tesorería Municipal para que proceda al reclamo de la garantía.

La Dirección procederá a cuantificar el avance de obra y evaluar las obras faltantes a efecto de comunicar a la Tesorería Municipal, el valor a que asciende la obra no realizada.

ARTÍCULO 70. La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 71. Concluidas las obras de urbanización, el Ayuntamiento levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones

que para tal efecto se señalen en la presente Ley y en las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 72. El Ayuntamiento destinará el 30% de las áreas de donación señaladas en esta Ley para áreas verdes y el 70% restante para equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la Dirección. Las cuales no se podrán enajenar por ningún medio, salvo lo dispuesto en esta Ley, para el caso de permutas.

ARTÍCULO 73. En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a equipamiento urbano a que se refiere el artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el 50% del área de donación destinada a equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de los edificios destinados a este fin, previo dictamen de la Dirección.

Para la autorización de las permutas, se deberán cumplir con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica Municipal.

Las áreas de donación destinadas para áreas verdes, serán proporcionadas en el inmueble y en ningún caso se podrá solicitar la permuta o pago en efectivo, dichas áreas deberán ser entregadas forestadas y equipadas por parte del desarrollador.

ARTÍCULO 74. Mientras no se utilicen las áreas de equipamiento urbano con el destino aprobado, el Ayuntamiento estará obligado a su cuidado y mantenimiento y podrá convenir con las asociaciones vecinales su cuidado y mantenimiento, evitando se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios.

Capítulo Tercero De las Obligaciones de los Órganos Auxiliares

ARTÍCULO 75. Los organismos operadores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Celebrar convenios, recibir el pago de derechos y autorizar los proyectos de infraestructura para fraccionamientos y desarrollos en condominio, si éstos

cuentan con la certificación de usos, destinos, la aprobación de traza correspondiente, y sean compatibles con el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo;

II. Participar en la revisión y autorización de los proyectos ejecutivos de infraestructura para la construcción de fraccionamientos o desarrollos en condominio, previo pago de los derechos de incorporación. En caso de que por causas justificadas el fraccionamiento o las obras de urbanización no se efectúen, se respetará el monto de los derechos recibidos a la ejecución de éste independientemente del cambio de autoridades;

III. Supervisar la ejecución de obras de infraestructura, dentro del ámbito de su competencia, señalando a la Dirección las observaciones, mismas que deberán anotar en la bitácora de obra; y

IV. Administrar, conservar y operar las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado y alumbrado público, una vez que se haya finiquitado la entrega-recepción de las obras.

TÍTULO SÉPTIMO INSPECCIONES Y NOTIFICACIONES

Capítulo Primero De la Inspección y Vigilancia

ARTÍCULO 76. Las autoridades señaladas en esta Ley implementarán los mecanismos de vigilancia necesarios para controlar el establecimiento de asentamientos humanos así como las divisiones y renotificaciones que se lleven a cabo en el Municipio.

ARTÍCULO 77. Las autoridades y sus órganos auxiliares, tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección a las obras en construcción que se realicen en inmuebles resultantes de una división, renotificación, fraccionamientos y desarrollos en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumplan con las disposiciones legales aplicables.

Capítulo Segundo De las Notificaciones

ARTÍCULO 78. Las notificaciones podrán realizarse:

I. Personalmente con quien deba entenderse la diligencia, en el domicilio del interesado;

II. Mediante oficio entregado por mensajero o correo certificado, con acuse de recibo, telefax o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente la recepción de los mismos;

III. En el tablero de avisos de las unidades administrativas, cuando se desconozca el domicilio del interesado; y

IV. En las oficinas de las autoridades si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas.

ARTÍCULO 79. Las notificaciones personales se harán de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicado supletoriamente.

ARTÍCULO 80. Se notificarán de manera personal los siguientes actos:

I. El acuerdo que admita o niegue la apertura de un procedimiento de autorización;

II. La aprobación de traza o su negativa;

III. El otorgamiento de la licencia de urbanización o su negativa;

IV. El acuerdo que señale el monto de la garantía de obras de urbanización;

V. La resolución que otorgue o niegue el permiso de venta;

VI. La resolución que contenga la imposición de una sanción; y

VII. Cualquier otra autorización en que se autorice un traslado de dominio de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 81. Las notificaciones personales surtirán sus efectos el día en que hubieren sido realizadas. Los plazos empezarán a correr a partir del día siguiente a aquel en que haya surtido efectos la notificación.

Se tendrá como fecha de notificación por correo certificado la que conste en el acuse de recibo.

ARTÍCULO 82. Toda notificación deberá efectuarse en el plazo máximo de cinco días hábiles, a partir de la emisión de la resolución o acto que se notifique, y deberá contener el texto íntegro del acto, así como la motivación y el fundamento legal en que se apoye, con la indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa.

TÍTULO OCTAVO MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

Capítulo Primero De las Medidas de Seguridad

ARTÍCULO 83. Las medidas de seguridad son de carácter preventivo y tienen por objeto evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones al interés público o colectivo.

Son medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. El retiro de instalaciones;
- IV. La prohibición de actos de utilización; y
- V. Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el párrafo primero.

ARTÍCULO 84. Para los efectos de esta Ley, la medida de seguridad traerá como consecuencia la suspensión de obras, servicios y acciones que contravengan lo previsto en la presente Ley hasta en tanto se emita la resolución por la autoridad competente.

ARTÍCULO 85. La medida de seguridad se impondrá previo dictamen de la Dirección y audiencia de los afectados, de conformidad con lo dispuesto en los reglamentos municipales correspondientes.

Capítulo Segundo De las Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 86. Cuando se cometa una infracción, la autoridad competente podrá imponer, previa audiencia del infractor y conforme al procedimiento que señalen los reglamentos municipales correspondientes, una o más de las sanciones siguientes:

- I. Multa de cien a mil días de salario mínimo general diario vigente, al que realice actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- II. Multa de quinientos a diez mil días de salario mínimo general diario vigente, al que realice 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;

III. Suspensión de obras: Cuando no se ajuste a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o licencia de urbanización de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;

IV. Clausura temporal: La cual procederá en los siguientes casos:

a) Que no cuente con la aprobación de traza y la licencia de urbanización y, de edificación en su caso;

b) Que no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado;

c) Que no haya obtenido el permiso de venta correspondiente;

V. Clausura definitiva a quien realice actos de división, fraccionamiento o cualquier otro tipo de desarrollo previsto en esta Ley, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas que al efecto emita la autoridad competente;

VI. La suspensión de los permisos de venta en los casos previstos en esta Ley; y

VII. La demolición total o parcial de las obras efectuadas, en caso de inminente peligro o necesidad.

Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan.

La resolución que imponga una sanción deberá estar debidamente fundada y motivada. Para la fijación de las sanciones a que hace referencia esta Ley la autoridad deberá considerar la situación personal del infractor así como el tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate.

ARTÍCULO 87. El Presidente Municipal por conducto de la Dirección, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y, para tal efecto, podrá adoptar y ejecutar las medidas de seguridad previstas por la misma y calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas correspondientes.

TÍTULO NOVENO MEDIOS DE DEFENSA

Capítulo Único De los Medios de Defensa

ARTÍCULO 88. Las resoluciones dictadas por las autoridades municipales podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que señala la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Las resoluciones dictadas por el Estado, cuando por convenio con el Municipio, ejerza las funciones que para él mismo señala esta Ley, se podrán impugnar ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

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

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a los 180 ciento ochenta días posteriores al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. A la entrada en vigor de la presente Ley, se abroga la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, expedida por la Quincuagésima Sexta Legislatura a través del Decreto número 187, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 54, segunda parte, de 5 de julio de 1996.

ARTÍCULO TERCERO. Las solicitudes de autorización de fraccionamientos o desarrollos en condominio, presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán continuar y concluir su trámite de conformidad, con la Ley que se abroga en este Decreto.

ARTÍCULO CUARTO. Las solicitudes de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, así como las aprobaciones de traza de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, presentadas antes del 1º de enero de 1997, deberán concluir su trámite ante la Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

ARTÍCULO QUINTO. Los Ayuntamientos podrán expedir sus reglamentos que contengan las normas técnicas de urbanización, y demás disposiciones derivadas de esta Ley, conforme a las particularidades del Municipio, dentro de los 180 ciento ochenta días siguientes contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO SEXTO. En el caso de fraccionamientos ya existentes que no hayan cumplido con las disposiciones de la Ley, los ayuntamientos podrán autorizar las permutas requeridas a fin de lograr su regularización en los términos de la legislación aplicable.

P. O. 16 de junio de 2006.

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Los desarrolladores que hayan iniciado un procedimiento para la autorización de un fraccionamiento previo a la entrada en vigor del presente decreto podrán solicitar, hasta antes de haber recibido el permiso de venta, la autorización para desarrollar en su lugar un condominio efectuando las adecuaciones y modificaciones a que haya lugar; lo anterior sin afectar la donación escriturada a favor del Municipio.

ARTÍCULO TERCERO. El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos deberán realizar las adecuaciones a los reglamentos respectivos dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.

P. O. 29 de agosto de 2006.

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Los ayuntamientos procederán a la regularización, previo el pago del impuesto correspondiente, de los inmuebles construidos y divididos de hecho, así como de las divisiones de la copropiedad existentes, siempre y cuando se hayan realizado con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto y se encuentren destinados al uso habitacional.

Tratándose de inmuebles de uso distinto al habitacional, los ayuntamientos establecerán los programas de regularización en los términos y condiciones que éstos fijen.

ARTÍCULO TERCERO. El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos deberán realizar las adecuaciones a los reglamentos respectivos dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.

ARTÍCULO CUARTO. Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.

P. O. 9 de octubre de 2007.

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al cuarto día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

P.O. 26 de Noviembre de 2010.

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Los ayuntamientos reglamentarán las bases y mecanismos para el registro de empresas dedicadas a otorgar la garantía de fianza a los desarrolladores, en un término no mayor a los 90 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto

P.O. 4 de octubre de 2011

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- En el Proyecto de Ley del Presupuesto General de Egresos del Estado de Guanajuato para el ejercicio fiscal 2012 y subsecuentes, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado propondrá un programa de incentivos para el desarrollo habitacional ecológico privilegiando principalmente el uso habitacional popular o de interés social.

ARTÍCULO TERCERO.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos deberán realizar las adecuaciones a los reglamentos respectivos dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.