PERIODICO OFICIAL
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Fundado el 14 de Enero de 1877

Registrado en la Administración de Correos el 1o. de Marzo de 1924

AÑO XCII
TOMO CXLIII

GUANAJUATO, GTO., A 8 DE JULIO DEL 2005

NUMERO 108

S E G U N D A P A R T E

S U M A R I O :

GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO

RESOLUCION Gubernativa, relativa al expediente número (17)-238-F/92, mediante la cuál, se autoriza la venta de los lotes que integran la Octava Etapa, de la Primera Sección (Fresnos X), del Fraccionamiento denominado "Residencial Floresta", ubicado en el Municipio de Irapuato, Gto. 3

RESOLUCION Gubernativa, relativa al expediente número (17)-265-F/94, mediante la cuál, se autoriza la venta de los lotes que integran el Fraccionamiento denominado "La Florida", Primera Sección, ubicado en el Municipio de Irapuato, Gto. 7

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO

ADICIONES a la Apertura Programatica del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal 2005. 12

PRESIDENCIA MUNICIPAL - CELAYA, GTO.

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza la preventa de los lotes que integran el Fraccionamiento denominado "Nuevo Tecnológico", ubicado al Norte del Municipio de Celaya, Gto. 17

PRESIDENCIA MUNICIPAL - IRAPUATO, GTO.

RESOLUCION Municipal, relativa al espediente número DOI 1554/2005, mediante la cuál, el H. Ayuntamiento de Irapuato, Gto., autoriza la reversión del bien inmueble que fué donado a favor del Gobierno Federal, por conducto de la Procuraduria General de la Republica, ubicado en el Boulevard Ignacio García Téllez del Municipio de Irapuato, Gto. 22

PRESIDENCIA MUNICIPAL - LEON, GTO.

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se desafecta del dominio público un bien inmueble propiedad del Municipio y se aprueba su venta directa al C. Rómulo Zendejas Ortega, inmueble ubicado en Boulevard Hermanos Aldama del Barrio de San Miguel del Municipio de León, Gto. 28

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se desafectan del dominio público dos bienes inmuebles de propiedad Municipal y se autoriza su permuta a favor del C. Mariano Méndez Estrada, ubicados en Colonia Cumbres del Campestre en el Boulevard José Ma. Morelos Pte. s/n y en la zona conocida como Cañada de Mariches, respectivamente, del Municipio de León, Gto. 29

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se desafecta del dominio público un bien inmueble de propiedad Municipal y se dona a favor del Gobierno del Estado, con destino al Instituto de Salud Pública del Estado, inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Laconia, Hades y Rodas del Fraccionamiento denominado "La Hermita II" del Municipio de León, Gto. 30

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se desafecta del dominio público un bien inmueble de propiedad del Municipio y se autoriza su permuta a favor del C. Rogelio Juárez Leyva, inmueble ubicado en calle Pinzones, Colonia "Jardines del Valle" del Municipio de León, Gto. 31

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SALVATIERRA, GTO.

REGLAMENTO Interno de la Administración Pública del Municipio de Salvatierra, Gto. 32

REGLAMENTO Interior de la Dirección de Desarrollo Económico del Municipio de Salvatierra, Gto. 76

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SILAO, GTO.

REGLAMENTO de las Normas Técnicas de Urbanización para el Municipio de Silao, Gto. 84

PRESIDENCIA MUNICIPAL - VALLE DE SANTIAGO, GTO.

REGLAMENTO de la Casa de la Cultura del Municipio de Valle de Santiago, Gto. 128

GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO
COMITE DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS
Y CONTRATACION DE SERVICIOS

CONVOCATORIA de Licitación Pública Nacional número 40051001-025-05, para la Adquisición de Vehículos y Motocicletas. 131

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SILAO, GTO.

EL CIUDADANO GUILLERMO AGUIRRE VELÁZQUEZ PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE SILAO ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO COSTITUCIONAL QUE PRESIDO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 115 FRACCION II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCION I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 69 FRACCION I INCISO B), 202 Y 204 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS, EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2005 APROBO EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION PARA EL MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO.

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO
GENERALIDADES.

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

I.- Proveer la exacta aplicación de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato, sus Municipios y su Reglamento, respecto a los fraccionamientos, desarrollo y los diversos casos regulados por los mismos;

II.- Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos, desarrollos en condominio, divisiones, y relotificaciones de predios;

III.- Señalar las **normas técnicas de urbanización** a las que deberán sujetarse los proyectos y las obras de los desarrollos;

Artículo 2. - Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

I.- **Adquirente**: la persona física o moral, pública o privada, que bajo cualquier título legal adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes o viviendas en un fraccionamiento o división;

II.- **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 de los fraccionamientos o viviendas y áreas privativas tratándose de condominios;

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

IV.- Área de donación: la superficie de terreno que el propietario o desarrollador trasmite al municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos, que está calculada en un porcentaje de la superficie total del predio a desarrollar dependiendo del tipo de que se trate;

V.- Arroyo: el espacio de una vialidad destinado únicamente para la circulación de vehículos;

VI.- Calle colectora: la vialidad destinada para captar el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente de las calles locales y calles cerradas, y en su caso, para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;

VII.- Calle local: la vialidad destinada para el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes;

VIII.- Calle cerrada: la vialidad destinada para el tránsito de vehículos que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un solo acceso con retorno vehicular y evitando su continuidad hacia otras calles;

IX.- Carga Fiscal: el pago de impuestos, derechos, multas y recargos que establece la "Ley de Ingresos para el Estado de Guanajuato", así como por la "Ley de Ingresos para el Municipio de Silao Guanajuato" que corresponden pagar al contribuyente.

X.- Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XI.- Ciclo vía: la vialidad destinada únicamente para la circulación de ciclistas;

XII.- Cluster: El desarrollo en condominio con un número de partes que va de las 24 a las 48, con todas las características y obligaciones correspondientes;

XIII.- Comunidad rural: el asentamiento humano que se encuentra ubicado fuera del área susceptible del Desarrollo Urbano de acuerdo a los **Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, en el cual la ocupación predominante de la población económicamente activa se dedica a actividades agropecuarias;

XIV.- Condómino: la persona física o moral, pública o privada, que sea propietaria o poseedora por cualquier título legal de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, llegue a ser propietaria, sujeta al régimen de propiedad en condominio;

XV.- Constancia de Factibilidad de Servicios: documento emitido por los organismos operadores señalando las características y condiciones bajo las cuales puede ser prestado un servicio público (agua, drenaje, alcantarillado, electrificación etc.), de acuerdo a la suficiencia y disponibilidad para proporcionar el mismo,

XVI.- Contexto Urbano: conjunto de condiciones físicas, naturales, geográficas, topográficas, demográficas, económicas y sociales principalmente que son características de una zona determinada, y que guarda una correlación existencial con el ser humano.

XVII.- Coordenadas GPS: las coordenadas X, Y y Z que indican la posición georreferenciada de un punto dentro del Globo Terráqueo (Global Position System);

XVIII.- Coordenadas UTM: las coordenadas de referencia para el sembrado de lotes avenidas, áreas de donación etc.. en un plano de traza;

XIX.- Copropietario: la persona física o moral, pública o privada, titular de una cosa o derecho patrimonial, que pertenece pro indiviso a dos o más personas, de acuerdo a los supuestos previstos en la legislación civil;

XX.- 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 este Reglamento;

XXI.- Desarrollos: la denominación genérica para hacer referencia a cualquier entidad territorial, que establece la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y su Reglamento;

XXII.- Desarrollo en condominio: El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso la construcción o modificación de un inmueble que conforma un conjunto habitacional en forma vertical, horizontal o mixta ya sea para venta o arrendamiento de departamentos, viviendas o locales a partir de 24 unidades; en donde además de las áreas públicas, existan elementos indivisibles de uso común, por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;

XXIII.- Densidad de población: el número de habitantes por hectárea que corresponda a un predio antes de desarrollarlo, conforme a la zona de su ubicación, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para Municipio de Silao Guanajuato La densidad de población deberá obtenerse tomado como base 5.6 habitantes por vivienda, de conformidad con el Censo de Población y Vivienda 2000, Resultados Definitivos Tabulados Básicos, emitido por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

XXIV.- Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio competente para ejercer atribuciones en materia de desarrollo urbano, divisiones, relotificaciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio;

XXV.- División: la partición de un predio hasta en diez de fracciones, que para dar acceso a las partes resultantes, no requiera del trazo de una o más vías públicas, servidumbres de paso, obras de urbanización ni dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos instalados;

XXVI.- Estación de Transferencia de Residuos Sólidos: lugar adecuado dentro del fraccionamiento, o desarrollo, fuera del área de donación, donde los colonos o residentes depositen sus residuos sólidos domiciliarios en el lugar determinado para ser trasladado a su destino final,

XXVII.- 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 al equipamiento primario (abasto, salud y educación) o secundario (cultura, cívico, recreativas, religiosas y deportivas) y el terciario enfocado a espacios administrativos para el gobierno.

XXVIII.- **Fase de garantía:** lapso que durará un período de un año, a partir de la aprobación de las actas de entrega-recepción al municipio de las obras de urbanización en su totalidad;

XXIX.- **Fideicomiso:** El Fideicomiso Municipal de la Vivienda (FIDEVI);

XXX.- **Fraccionador:** la persona física o moral, pública o privada, que por sí o por medio de representante legal o en representación del propietario, solicite ante la Dirección, autorización para llevar a cabo un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

XXXI.- **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;

XXXII.- **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;**

XXXIII.- **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;

XXXIV.- **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;

XXXV.- **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;

XXXVI.- **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;

XXXVII.- **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;

XXXVIII.- **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 la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y su Reglamento.

XXXIX.- **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 este Reglamento determina;

XL.- **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;

XLI.- **Habitabilidad:** requerimiento mínimo para que en un lote o predio se pueda construir vivienda, y esta característica se obtiene en los fraccionamientos de urbanización inmediata con la infraestructura necesaria para el suministro de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, electrificación, arroyo, guarniciones, banquetas y vialidad (vialidades) de acceso principal; y en los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura como son: agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, energía eléctrica y vialidad (vialidades) de acceso principal.

XLII.- **Ley:** la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

XLIII.- **Licencia de Factibilidad de Uso del Suelo:** el dictamen emitido por la Dirección en el que se señalen las condiciones y limitaciones que el **Plan de Ordenamiento Territorial** y el **Programa de Desarrollo Urbano** le imponga a una zona del Municipio, área o predio en particular;

XLIV.- **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;

XLV.- **Manifestación de impacto ambiental:** el documento presentado por el desarrollador a la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente en una zona o área determinada, por la acción del hombre o la naturaleza;

XLVI.- **Manifestación de impacto vial:** el documento presentado por el desarrollador a la Dirección de Tránsito Municipal, en el que se señalan los efectos que produce la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del sistema vial municipal;

XLVII.- **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;

XLVIII.- **Municipalización:** el acto administrativo de “entrega / recepción” mediante el cual al termino de la Fase de garantía el municipio se responsabiliza de los bienes inmuebles, equipos e instalaciones destinados a un servicio público, y las obras de urbanización comprendidas en áreas de dominio público de un fraccionamiento, que ya se encuentran en condiciones de operar, así como las áreas de equipamiento urbano tratándose de desarrollos en condominio;

XLIX.- **Municipio:** al Municipio de Silao, Guanajuato;

L.- **Notario:** Profesionista facultado para realizar actos de traslado de dominio de naturaleza civil o administrativa de lotes o viviendas entre otros.

LI.- **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;

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

LIII.- **Organismos auxiliares:** Dependencias municipales que son auxiliares en el manejo de este reglamento las cuales son: Tesorería Municipal, Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas Municipales, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao (SAPAS), etc.

LIV.- **Pancupé:** la zona libre de construcción considerada como vía pública, que se ubica en los predios esquineros de las manzanas para permitir la visibilidad de los conductores de vehículos al llegar a una intersección de vías y consta de 2 mts lineales en cada una de las vialidades que conforman la esquina, como mínimo a reserva de efectuar el estudio de impacto vial correspondiente;

LV.- **Permiso de División:** La autorización que se otorga para la partición de un inmueble hasta en diez de fracciones, o bien la fusión de varias fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes, no se generen vías públicas o servidumbres de paso; no se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos instalados;

LVI.- **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;

LVII.- **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;

LVIII.- **Persona Física**: individuo con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

LIX.- **Persona Moral**: agrupación o sociedad legalmente constituida con capacidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones;

LX.- **Programas y Planes de Desarrollo Urbano:** el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de predios, con el objeto de mejorar la estructura urbana, proteger el ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

LXI.- **Promovente:** La persona jurídica que por sí sola o en representación del propietario promueva la construcción de desarrollos en condominio. (fracciona)

LXII.- **Proyecto urbanístico:** el proyecto de planificación urbanística de los desarrollos;

LXIII.- **Régimen de propiedad en condominio:** la situación legal en la que los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan en un inmueble en forma

horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública, en donde los condóminos tienen derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, piso o área, y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble;

LXIV.- **Reglamento:** el Reglamento de Normas Técnicas de Urbanización para el Municipio de Silao, Guanajuato;

LXV.- **Relotificación:** la modificación de las dimensiones de uno o más lotes en un fraccionamiento autorizado;

LXVI.- **Resolución de impacto ambiental:** el documento emitido por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal, en base a la manifestación de impacto ambiental, en el que se señalan las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, con el fin de mitigar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto;

LXVII.- **Resolución de impacto vial:** el documento emitido por la Dirección de Tránsito Municipal, en base a la manifestación de impacto vial, en el que se señalan las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, con el fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes dentro del entorno del desarrollo propuesto;

LXVIII.- **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

LXIX.- **Sistema vial "Eje Metropolitano":** el trazo del sistema vial señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano para el Municipio de Silao, Guanajuato; compuesto por vialidades de 6 carriles 3 en cada sentido, banquetas de 4.50 mts. mínimo c/u, camellón central, ciclo vía, calles de servicio lateral de dos carriles cada una con sus correspondientes banquetas de 5 mts., cubriendo una sección transversal total de 60 mts.;

LXX.- **Sistema vial "Primario":** El trazo del sistema vial señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano para el Municipio de Silao, Guanajuato; compuesto por vialidades de 4 carriles (mínimo) 2 en cada sentido, banquetas de 3 mts. Mínimo c/u, camellón central y ciclo vía; con una sección transversal total de 40 mts. ;

LXXI.- **Sistema vial secundario:** El trazo del sistema vial señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano para el Municipio de Silao, Guanajuato; compuesto por vialidades de 4 carriles 2 en cada sentido, banquetas de 2.40 mts. mínimo c/u, camellón central y ciclo vía; con una sección transversal total de 35 mts. (colectoras).;

LXXII.- **Sistema vial terciario:** El trazo del sistema vial señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano para el Municipio de Silao, Guanajuato; compuesto por calles locales y calles cerradas; con una sección mínima de 12 mts.;

LXXIII.- **Sistema vial alternativo:** El trazo del sistema vial señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano para el Municipio de Silao, Guanajuato; compuesto por andadores y ciclo vías.

LXXIV.- **Director técnico en topografía:** Profesionista capacitado para desempeñar funciones afines, y que cuenta con su registro correspondiente ante la Dirección.

LXXV.- **Traza:** la definición en planos topográficos de vialidades y restricciones federales, estatales o municipales, de un predio determinado, y;

LXXVI.- **Urbanización:** la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, las instalaciones subterráneas de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, tele cable, fibra óptica, y sistema y equipo de seguridad, así como la construcción de guarniciones, banquetas adecuadas para discapacitados y pavimento de arroyos y ciclo vías según las normas y los reglamentos correspondientes.

LXXVII.- **Vivienda Duplex:** Constricción de dos viviendas ya sea en forma horizontal o vertical construidas en un solo lote, y

LXXVIII.- **Vivienda triplex:** Constricción de tres viviendas ya sea en forma horizontal o vertical construidas en un solo lote;

LXXIX.- **Zona** habitación de densidad muy baja de 50 a 100 habitantes por Ha., se identifica como **H0**;

LXXX.- **Zona** habitación de densidad baja de 100 a 200 habitantes por Ha., se identifica como **H1**;

LXXXI.- **Zona** habitación de densidad media de 200 a 300 habitantes por Ha. , se identifico como **H2**;

LXXXII.- **Zona** habitación de densidad alta de 300 a 400 habitantes por Ha., se identifica como **H3**;

LXXXIII.- **Zona** de conjunto habitación de densidad baja de 150 a 300 habitantes por Ha., y una vivienda por lote en sentido horizontal (clusters), se identifica como **H4**;

LXXXIV.- **Zona** de conjunto habitación de densidad media de 300 a 400 habitantes por Ha., se permite la construcción de dos viviendas por lote en sentido horizontal o vertical (duplex), se identifica como **H5**;

LXXXV.- **Zona** de conjunto habitación de densidad alta de 400 a 500 habitantes por Ha, se permite la construcción de tres viviendas por lote en sentido horizontal o vertical (triplex), se identifica como **H6**;

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 3.- Son autoridades competentes para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento:

I.- El Ayuntamiento;

II.- El Presidente Municipal; y

III.- La Dirección.

Artículo 4.- El Ayuntamiento tendrá las atribuciones que le señale el Artículo 7º de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Artículo 5.- El Presidente Municipal tendrá las atribuciones **que le señale el Artículo 8º de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios:**

Artículo 6.- La Dirección tendrá las atribuciones **que le señale el Artículo 9º de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios y observará el siguiente punto respecto a la traza:**

La traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio se autorizará en base a la "Licencia de Factibilidad de Uso del Suelo" y a los términos correspondientes en la ley;

CAPITULO TERCERO
DISPOSICIONES COMUNES Y REGLAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 7.- Los proyectos de los desarrollos y sus obras de urbanización, deberán sujetarse a las **normas técnicas** establecidas por la Dirección, por los Organismos Operadores; Sistema de Agua Potable y Alcantarillado (SAPAS), Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas Municipales, CFE; y por las Dependencias Paraestatales; Telmex, Tele cable, Comisión Reguladora de Energía, PEMEX, SCT, Infraestructura Vial, entre otros aplicables, en relación a:

I.- Diseño Urbano y equipamiento;

II.- Vialidades;

III.- Redes de agua potable, drenaje y alcantarillado;

IV.- Electrificación y alumbrado público y otros.

Artículo 8.- Las disposiciones de diseño señaladas en la Ley, su Reglamento, en este reglamento de Normas Técnicas y en las demás disposiciones para el Desarrollo Urbano aplicables, regulan el proyecto en cuanto a la de 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 y andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio; así como la señalización y mobiliario urbano.

Artículo 9.- Las áreas de donación (equipamiento urbano áreas verdes etc.), que sean donadas al Municipio, responderán a lo señalado en el Artículo 29, y 30 de la Ley y estarán ubicadas de acuerdo a la magnitud del desarrollo y previo dictamen de la Dirección preferentemente en una sola fracción y en el lugar señalado por la misma, así mismo será la Dirección quien dictaminará sobre su aprovechamiento.

Estas áreas deberán ser equipadas agua potable, drenaje, conexión a la red eléctrica y vialidad de acceso, e indistintamente a su uso y destino, serán escrituradas y entregadas como áreas verdes al Municipio por parte del Fraccionador. Las áreas verdes sobre las banquetas deberán colindar con el arroyo de las vías públicas y no serán tomadas como área de donación.

En referencia al Articulo 31 de la Ley se atenderá de la siguiente manera:

I.- En afectaciones a fraccionamientos residenciales por vialidades públicas de cualquier tipo se considerará un 100% como parte de la donación correspondiente,

II.- En afectaciones a fraccionamientos de habitación popular y de urbanización progresiva por vialidades públicas de cualquier tipo se considerará un 70% como parte de la donación correspondiente,

III.- En afectaciones por vialidades públicas de cualquier tipo se considerará un 70% como parte de la donación correspondiente,

Artículo 10.- Las vialidades que conforman el sistema vial, ”Eje Metropolitano” tendrán las siguientes características:

I.- Son los principales inductores del auto transporte de carga y pasaje;

II.- Soportan la circulación de vehículos en alta y baja velocidad, y en su caso, contemplan carriles o arroyos destinados para el sistema de transporte así como ciclo vías;

III.- Las vías ”Eje Metropolitano” tendrán una sección mínima transversal de paramento a paramento de 60 metros, de acuerdo a lo señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano en el Municipio de Silao Guanajuato.

Artículo 11.- Las vialidades que conforman el sistema vial primario tendrán las siguientes características:

I.- Soportan el uso del transporte;

II.- Soportan la circulación de vehículos en alta y baja velocidad;

III.- Las vías primarias tendrán una sección mínima transversal de paramento a paramento de 40 metros, de acuerdo a lo señalado en los Planes y Programas Vigentes de Desarrollo Urbano en el Municipio de Silao Guanajuato.

Artículo 12.- Las vialidades que conforman el sistema vial secundario tendrán las siguientes características:

I.- Las vías colectoras alimentan el sistema vial primario;

II.- Las vías colectoras tendrán una sección mínima transversal de paramento a paramento de 15 metros en un sólo sentido de circulación, y de 35 metros de paramento a paramento en doble sentido de circulación;

III.- Las vías colectoras soportan la circulación de vehículos en baja velocidad;

IV.- Los fraccionamientos y desarrollos deberán contar con vialidades que previo dictamen de la Dirección podrán ubicarse en todo su perímetro o en algunas de sus colindancias, y estarán sujetas a las disposiciones que la misma señale. Estas vialidades estarán contenidas dentro de la poligonal del fraccionamiento; y contará indistintamente con una sección mínima de 6 metros que corresponde a un cuerpo de calle tipo de 12 mts., 8 mts. de arroyo y 4 mts. de banqueta; esta disposición es independiente a los planes y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 13.- Las vialidades que conforman el sistema vial terciario tendrán las siguientes características:

I.- Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos residenciales tipo A, B o C, tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 7 metros y su sección transversal de paramento a paramento será de 12 metros;

II.- Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos de interés social o de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 8 metros y su sección transversal de paramento a paramento será de 12 metros;

III.- Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos comerciales tendrán una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 20 metros;

IV.- Las calles locales que se proyecten en los fraccionamientos industriales tendrán una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 40 metros;

Las calles locales sólo se permitirán en un sólo sentido de circulación;

V.- Las calles cerradas tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 9 metros en doble sentido de circulación, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13 metros, tendrán como longitud máxima la que la Dirección dictamine de acuerdo a las condiciones y características del desarrollo, y contarán con un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición, y;

VI.- Las calles cerradas sólo se permitirán en aquellos casos en que las condiciones físicas del predio así lo requieran, o cuando se trate de calles correspondientes a un condominio y se constituyan como áreas comunes. Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados, deberán prever en su diseño las condiciones requeridas para que las personas discapacitadas cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de calles y áreas a desnivel; en las que se deberán instalar rampas y la señalización adecuada para su protección de conformidad con las Normas internacionales aplicables.

Artículo 14.- Las vialidades que conforman el sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

I.- Los andadores son vialidades para uso peatonal, sirven para dar acceso a los lotes colindantes, viviendas o unidades de los condominios, y no podrán ser tomados como áreas verdes, áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;

II.- Su longitud máxima será aquella que la Dirección dictamine de acuerdo a las condiciones y características del desarrollo;

III.- Los andadores tendrán una sección transversal mínima de 6 metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área jardinada. Solamente podrán existir áreas jardinadas o arbolado en andadores que tengan 6.50 metros mínimo de sección de paramento a paramento, siempre que dicha área jardinada ocupe 1 metro en cada lado del andador, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador para acceso de vehículos de emergencia, los andadores deberán contar con un retorno de 16 mts. de diámetro. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación;

IV.- En los fraccionamientos se podrán intercalar hasta dos andadores entre dos calles;

V.- Sólo en los desarrollos en condominio, se permitirá la construcción de andadores de 3.50 metros de ancho, cuando estos colinden con un área verde que sea al menos de tres veces el ancho del andador;

VI.- Las ciclo vías que se ubiquen en el sistema vial "Eje Metropolitano" tendrán una sección transversal mínima de 3.00 mts. de ancho; 1.50 mts. por sentido de circulación;

VII.- Las ciclo vías que se ubiquen dentro del sistema vial primario, deberán estar ubicadas sobre camellones y tendrán una sección transversal de 2.50 mts. de ancho en dos sentidos;

VIII.- Las ciclo vías que se ubiquen dentro del sistema vial secundario y terciario, deberán estar ubicadas sobre camellones o colindantes con banquetas, contando con una sección transversal de 2.40 mts. y;

IX Las ciclo vías en general podrán ubicarse dentro de parques públicos, restricciones de ríos y arroyos, o las indicadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y la Dirección.

Artículo 15.- El diseño de la traza del desarrollo deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes, los cauces naturales de ríos y arroyos y los demás elementos orográficos, topográficos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, así como las restricciones Federales, Estatales y Municipales, debiendo considerarse como máximo una separación entre vialidades de 180 metros lineales, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, que podrán tener una separación máxima de 380 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades cuando exista un elemento físico o natural que la impida; en todos los casos será indispensable presentar la información georeferenciada mediante coordenadas GPS, y la referente traza realizada en el sistema de coordenadas UTM, elaboradas por el Director técnico en Topografía registrado ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 16.- Cuando en la construcción de un fraccionamiento se proyecte un entronque de una vialidad con una carretera o una arteria de alta velocidad, o cuando sea necesario el cruzamiento de una vialidad con una vía de ferrocarril, un río u otra vialidad; el Fraccionador deberá presentar un estudio de impacto vial y diseño de ingeniería de tránsito, en el que se ofrezca una solución de circulación y se indiquen las restricciones conducentes, y será necesario contar con la autorización y el dictamen y resolución de las dependencias competentes.

Artículo 17.- En el diseño de los fraccionamientos se deberá dejar previsto un pancupé en los lotes esquineros de cada manzana, que será calculado en el estudio de impacto vial de acuerdo al diseño del sistema vial del desarrollo. El cálculo para proyectar los pancupés, deberá hacerse de acuerdo a las disposiciones que fije la Dirección, pero no podrá ser menor a 2 mts. en cada vialidad que conforman la equina.

Artículo 18.- La red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberán ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones. Las instalaciones de energía eléctrica se ubicarán en las banquetas norte y oriente, y las instalaciones de telefonía se ubicarán en las banquetas sur y poniente.

Artículo 19.- Las normas contenidas en el Manual de Especificaciones técnicas del Sistema de Agua Potable Y Alcantarillado de Silao; regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos, tanques de almacenamiento para agua potable, el tratamiento de las descargas de aguas residuales y drenaje pluvial, independientemente de la ubicación del desarrollo el Organismo Operador deberá revisar y supervisar los proyectos.

Artículo 20.- Los servicios del sistema de agua potable y alcantarillado, así como el de energía eléctrica, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de **5.6** habitantes por vivienda. Para los efectos del cálculo técnico de proyecto para 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 el **Programa de Desarrollo Urbano vigente**, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y el Organismo Operador correspondiente.

Artículo 21.- Si en el predio a fraccionar se pretende perforar un pozo, el trámite se deberá realizar ante las instancias correspondientes en el ámbito Federal, Estatal y Municipal. Cuando existiera un pozo en los terrenos propuestos para el fraccionamiento, el Organismo Operador se reserva el derecho de aceptarlo o no en base a una evaluación técnica y documental del mismo, quedando cualquier acuerdo sujeto en cuestiones técnicas a lo establecido por el Manual de Especificaciones Técnicas del Sistema de Agua Potable Y Alcantarillado de Silao, y a la Ley de Ingresos Municipal en relación a lo económico.

Artículo 22.- Las normas y especificaciones que fijen la Secretaria de Energía, y la Comisión Federal de Electricidad, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de energía eléctrica.

Artículo 23.- Las normas y especificaciones que fije la Dirección de Servicios Públicos Municipales, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de alumbrado público.

Artículo 24.- Las **normas y especificaciones de pavimentación** que fije la Dirección de Obras Públicas del Municipio, así como las que se establezcan en demás disposiciones aplicables, regularán el proyecto y construcción del desarrollo, en cuanto a las características de diseño de pavimento, materiales y especificaciones de guarniciones, banquetas, andadores, y arroyos de circulación vehicular.

Artículo 25.- Los pavimentos y guarniciones del sistema vial primario y secundario serán de concreto hidráulico, y las banquetas serán de concreto hidráulico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección, respetando las rasantes existentes.

Artículo 26.- Los pavimentos del sistema vial terciario y alternativo podrán ser de concreto hidráulico, de carpeta a base de concreto asfáltico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección. Las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas serán de concreto hidráulico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección. Las calles locales deberán concurrir con calles colectoras, respetando las rasantes existentes.

Artículo 27.- Todas las banquetas de los fraccionamientos residenciales tipo A, B y C, así como en los fraccionamientos comerciales e industriales no serán menores a 2.50 metros, que incluirán un área jardinada de 0.70 metros. Asimismo, todas las banquetas de los fraccionamientos de interés social y de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, no serán menores a 2 metros, que incluirán un área jardinada de 0.70 metros. Para los demás fraccionamientos, las banquetas serán de acuerdo al diseño del fraccionamiento aprobado por la Dirección y a las normas que fije la Dirección.

Artículo 28.- Sobre las guarniciones que colinden con las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar con una D el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al drenaje.

Artículo 29.- Las Cartas de Factibilidad o Vo. Bo., emitidas por los Organismos Operadores, no constituyen en ningún momento autorización alguna para realizar un desarrollo, por lo que el fraccionador deberá cumplir

con lo establecido en la Ley de Fraccionamientos y en éste Reglamento para obtener las autorizaciones y licencias correspondientes. Así mismo cualquier documento emitido por otros organismos operadores será considerado en la misma forma.

Artículo 30.- No se autorizarán desarrollos en los siguientes casos:

I.- Cuando no se cumplan o se contravenga alguno de los requisitos previsto en la ley y en este reglamento;

II.- Cuando no se cumplan o se contravenga cualquier disposición en materia de Desarrollo Urbano;

III.- Cuando se contravengan disposiciones de orden público, y;

IV.- Cuando se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Artículo 31.- Para el otorgamiento de las autorizaciones que establece este Reglamento, 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 este Reglamento; y

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

TÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIZACIONES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS DIVISIONES

Artículo 32.- La extensión mínima de los lotes resultantes de una división será la siguiente:

I.- los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo **A** deberán tener frente mínimo de 16.00 metros y superficie mínima de 600.00 metros cuadrados.

II.- los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo **B** deberán tener frente mínimo de 12.00 metros y superficie mínima de 250.00 metros cuadrados.

III.- los ubicados en un fraccionamiento residencial tipo **C** deberán tener frente mínimo de 8.00 metros y superficie mínima de 120.00 metros cuadrados.

IV.- los ubicados en colonias del Centro Histórico deberán tener frente mínimo de 6.00 metros y superficie mínima de 120.00 metros cuadrados excepto los inmuebles catalogados por el INHA y por el INBA que no podrán ser subdivididos.

V.- los ubicados en un fraccionamiento de Urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, los de habitación popular o los de interés social, deberán tener frente mínimo de 6.00 metros y superficie mínima de 105.00 metros cuadrados.

VI.- los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria ligera deberán tener frente mínimo de 10.00 metros y superficie mínima de 300.00 metros cuadrados.

VII.- los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria media deberán tener frente mínimo de 15.00 metros y superficie mínima de 800.00 metros cuadrados.

VIII.- los ubicados en un fraccionamiento industrial para industria pesada deberán tener frente mínimo de 20.00 metros y superficie mínima de 1000.00 metros cuadrados.

IX.- los ubicados en un fraccionamiento campestre de tipo residencial deberán tener frente mínimo de 20.00 metros y superficie mínima de 1000.00 metros cuadrados.

X.- los ubicados en un fraccionamiento campestre de tipo rustico deberán tener frente mínimo de 15.00 metros y superficie mínima de 600.00 metros cuadrados.

XI.- los ubicados en un fraccionamiento agrícola deberán tener frente mínimo de 50.00 metros y superficie mínima de 5000.00 metros cuadrados.

XII.- los ubicados en un fraccionamiento comercial deberán tener frente mínimo de 6.00 metros y superficie mínima de 105.00 metros cuadrados.

XIII.- los lotes resultantes destinados para un uso diferente a los mencionados deberán tener frente mínimo de 6.00 metros y superficie mínima de 105.00 metros cuadrados.

XIV.- Los casos no previstos estarán sujetos a consideración de la Dirección.

Artículo 33.- El trámite para otorgar un permiso de división se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 15 de a Ley:

Artículo 34.- Para los efectos de los artículos 8 al 12 de la Ley, el procedimiento de división aplicable a las divisiones de copropiedad, adjudicaciones testamentarias e intestamentarias, adjudicaciones por la vía de remate judicial, donaciones gratuitas entre familiares en línea recta sin límite de grado, donaciones entre consortes y otras resoluciones judiciales de carácter civil, será el siguiente:

I.- En la división de una copropiedad se presentara con la solicitud, el convenio de división o la resolución judicial que la ordene y del auto de ejecutoria.

II.- En las adjudicaciones testamentarias o intestamentarias, se presentara la solicitud con los documentos base de ellas y de los autos que declaren que han causado estado, cuando así sea procedente, cuando el tramite sucesorio se realice ante Notario Público, se presentará el proyecto de Partición en los términos del párrafo primero, del artículo 674, del Código de Procedimientos Civiles, vigente en Guanajuato.

III.- En las adjudicaciones de vía de remate judicial, se presentará con la solicitud copia certificada de la diligencia correspondiente.

IV.- En el caso de las donaciones gratuitas, entre parientes en línea recta y entre consortes, se presentarán con la solicitud los documentos certificados que acrediten esa circunstancia.

V.- La Dirección analizará la solicitud y los documentos anexados y producirá dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, la resolución correspondiente.

VI.- Transcurrido este plazo sin que hubiere producido resolución alguna, se dará por aprobada la solicitud y bastará con la presentación de la solicitud sellada para que el Departamento de Impuestos Inmobiliarios de curso, en su oportunidad, al aviso de traslación de dominio correspondiente.

VII.- Cuando se trate del hecho notorio consistente en que en un mismo inmueble han construido su casa habitación uno o más familiares, será necesario previa solicitud, que la Dirección dictamine sobre la situación y la necesidad de dividir, respetando las dimensiones de lote mínimo de 6 mts. de frente y una superficie de 105 m2., para que pueda ser autorizada la división solicitada, en este caso no procede la autorización ficta;

VIII.- Las Divisiones tal y como se señala en el Artículo 2 fracciones 25 y 55 de este reglamento, solo podrán considerarse como tales aquellas en las que su número no conste de más de 10 porciones.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS RELOTIFICACIONES

Artículo 35.- Los interesados en el trámite de Relotificación, deberán presentar a la Dirección:

I.- Solicitud por escrito dirigida a la Dirección.

II.- Documentos que acrediten la personalidad jurídica del desarrollador.

III.- Certificado de libertad de gravámenes por un periodo de 20 años, actualizado;

IV.- Constancia de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los organismos operadores correspondientes.

V.- Dos Planos del proyecto de relotificación.

VI.- Dos Planos de localización indicando caminos, calles existentes del poblado y ciudad.

Artículo 36.- El Registro Público de la Propiedad se abstendrá de inscribir cualquier relotificación que no cuente con la autorización respectiva.

TITULO TERCERO
TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO PRIMERO
DE LA CLASIFICACION DE LOS FRACCIONAMINETOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIOS

Artículo 37.- 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, 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 38.- De acuerdo a su proceso constructivo, los fraccionamientos además se clasifican en:

a) urbanización inmediata, y

b) de urbanización progresiva.

Artículo 39.- Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán observar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura para proporcionar los siguientes servicios:

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;

V.- Áreas verdes y espacios libres, equipados con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino;

VI.- Estación de Transferencia de Residuos Sólidos.

VII.- Planta de tratamiento de aguas residuales en los casos dictaminados por SAPAS y por la Dirección de Desarrollo Urbano, y los demás aplicables.

Artículo 40.- 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 equipamiento urbano en función de las superficies y viviendas;

III.- Áreas verdes (no área de donación) a razón de:

a) De 3 a 16 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 4 metros cuadrados por vivienda prevista;

b) De 17 a 24 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 8 metros cuadrados por vivienda prevista;

c) De 25 a 100 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 14.30 metros cuadrados por vivienda prevista,

d) De 101 a 400 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 21.80 metros cuadrados por vivienda prevista.

e) De 401 a 800 viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 24.70 metros cuadrados por vivienda prevista.

f) De 801 o más viviendas deberán contar con áreas verdes y espacios libres para recreación a razón de 29.90 metros cuadrados por vivienda prevista.

IV.- Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos del reglamento de uso del suelo o de construcción vigentes.

V.- Instalaciones y equipo de seguridad para la atención por siniestros y desastres

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

Artículo 41.- Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán ajustarse a las normas técnicas del diseño de las obras de urbanización y edificación, conforme lo dispuesto en estas Normas Técnicas, en el Reglamento de Construcción vigente, el Reglamento de Uso del Suelo y demás Lineamientos 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 42.- Los fraccionamientos cualesquiera que sea su tipo, excepto los de urbanización Progresiva con obras mínimas de infraestructura, campestres y agropecuarios, para ser ocupados deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

I.- Básicas**:**

a) Vialidades (acceso principal y servicio);
b) Red de agua potable con toma domiciliaria;
c) Red de drenaje y alcantarillado con toma domiciliaria;
d) Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir, y;
e) Red de energía eléctrica, alumbrado público y acometidas domiciliarias.

II.- Complementarias:

a) Pavimentación;
b) Guarniciones y banquetas;
c) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
d) Áreas verdes, y;
e) Estación de Transferencia de Residuos Sólidos según las características que marque el estudio correspondiente con Vo. Bo. de la instancia correspondiente.

III.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva podrán ser ocupados cuando se encuentren concluidas cuando menos las obras de urbanización correspondiente a la red agua potable, drenaje, alcantarillado, red de electrificación y vialidad de acceso principal en la sección que corresponda.

CAPITULO SEGUNDO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES.

Artículo 43.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo A, deberán tener un frente no menor de 16 metros, y una superficie no menor de 600 metros cuadrados.

Artículo 44.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos de tipo B, deberán tener un frente no menor de 12 metros, y una superficie no menor de 250 metros cuadrados.

Artículo 45.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo C, deberán tener un frente no menor de 8 metros, y una superficie no menor de 120 metros cuadrados.

CAPITULO TERCERO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACION POPULAR O DE INTERES SOCIAL.

Artículo 46.- Los lotes de los fraccionamientos de habitación popular o de interés social, deberán tener un frente no menor de 6 metros, y una superficie no menor de 105 metros cuadrados.

CAPITULO CUARTO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACION PROGRESIVA CON OBRAS MINIMAS DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 47.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, son aquellos que cuentan con los servicios básicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, y que para obtener la habitabilidad será necesario contar con energía eléctrica y vialidades de acceso urbanizadas; destinados a la edificación de vivienda progresiva o por autoconstrucción para familias de escasos ingresos económicos; en los cuales las obras complementarias se ejecutarán en forma gradual, por autogestión de los adquirentes, en plazos mayores a los fijados para los demás tipos de fraccionamientos. La pavimentación de las vialidades se considerará obra complementaria de urbanización.

Para lo relacionado con fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, se entiende por:

I.- Vivienda Progresiva: Aquella que se construye en etapas, con recursos propios del adquirente o mediante esquemas de financiamiento público o privado.

II.- Autogestión: La promoción y realización de acciones encaminadas a la ejecución de las obras complementarias de urbanización y en su caso, para la edificación de su vivienda, que los adquirentes realicen de manera organizada, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

III.- Autoconstrucción: La edificación de la vivienda del adquirente a través de la aplicación de su mano de obra, de sus familiares o excepcionalmente por terceros especializados.

IV.- Habitabilidad: Condición que se adquiere cuando el terreno donde se pretenda construir la vivienda tenga por lo menos agua, drenaje, energía eléctrica y vialidad de acceso principal urbanizada en los términos y condiciones que marque la Dirección, requisitos indispensables para que la misma autorice la licencia de construcción.

Artículo 48.- Los fraccionamientos a que se refiere esta sección, podrán ser realizados por:

I.- Personas físicas o jurídico colectivas de naturaleza mercantil, con sujeción al presente Reglamento;

II.- Asociaciones Civiles u otro tipo de personas morales que se constituyan para desarrollar este tipo de fraccionamientos en beneficio de sus integrantes, con sujeción al presente reglamento; y

III.- El **Fideicomiso de vivienda de Silao “FIDEVI”** .

Artículo 49.- Los interesados en obtener un lote de terreno dentro de un fraccionamiento de urbanización progresiva, deberán cubrir los siguientes requisitos:

I .- Que integren un grupo familiar, preferentemente;

II.- Que el ingreso promedio del solicitante no sea mayor de 4.5 veces el salario mínimo diario vigente en la región o de 6 veces si el ingreso se conforma con aportación de otros integrantes del grupo familiar;

III.- Que resida en este municipio, durante 2 años inmediatos anteriores a la solicitud;

IV.- Que el solicitante no tengan propiedades inmobiliarias de uso habitacional; y,

Los requisitos anteriores, no serán exigibles en los fraccionamientos desarrollados por las personas a que se refiere la fracción I del artículo anterior, quienes únicamente deberán requerir a los interesados que les acrediten no contar con vivienda lo anterior se comprobará mediante la exhibición de certificado de no propiedad expedido por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios Municipal.

No podrán ser beneficiados con un predio o lote, quien sea propietario o poseedor a título de dueño de algún lote dentro de un fraccionamiento irregular o regularizado por la autoridad.

Artículo 50.- Los Fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura tendrán las siguientes características:

I.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 105 metros cuadrados y serán destinados para la construcción de una sola vivienda, quedando prohibida su división.

II.- Los predios deberán ubicarse en zonas con Uso de Suelo Habitacional con factibilidad de servicios.

III.- La urbanización podrá ser ejecutada por secciones, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable, drenaje y energía eléctrica, de igual forma deberá contar con el proyecto ejecutivo, trazo, secciones, nivelación y deslinde autorizados de las obras mínimas de infraestructura.

IV.- Las vialidades que sean ejecutadas en un tiempo de 5 años, comprenderán como mínimo los siguientes conceptos: limpieza, trazo y compactación de terreno natural del arroyo, así como colocación en las esquinas de manzana de bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banqueta, respetando las rasantes existentes. Cuando se ejecute la pavimentación se observarán las especificaciones siguientes: Los pavimentos y guarniciones del sistema vial primario y secundario serán de concreto Hidráulico, y las banquetas serán de concreto hidráulico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

V.- Los pavimentos del sistema vial terciario y alternativo podrán ser de concreto hidráulico, de carpeta a base de concreto asfáltico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección de Obras Públicas. Las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas serán de concreto hidráulico o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección de Obras Públicas. Las calles locales deberán concurrir con calles colectoras. Sin embargo, en

vialidades secundarias la Dirección de Obras Públicas, podrá autorizar el uso de cualquier otro tipo de pavimento, atendiendo a las características especificas de la vialidad y la circulación vehicular que soporte; y,

VI.- La sección autorizada deberá estar habitada cuando menos al 80% de los lotes que la conformen, en cuatro años.

CAPITULO QUINTO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.

Artículo 51.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y por la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato , a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores o desperdicios contaminantes.

Artículo 52.- Además de contar con las obras de urbanización señaladas por la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, todo fraccionamiento industrial deberá contar con las siguientes obras de infraestructura y de urbanización:

I.- Incorporación al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;

II.- Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial y sanitario, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga;

III.- Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

IV.- Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;

V.- Pavimento de calles que soporte tráfico pesado de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

VI.- Hidrantes contra incendios;

VII.- Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;

VIII.- Estación de Transferencia de Residuos Sólidos, y;

IX.- Caseta de vigilancia para seguridad pública.

Artículo 53.- En este tipo de fraccionamientos se deberá realizar un estudio de impacto vial, el cual deberá ser autorizado por la Dirección de Tránsito Municipal.
El aprovechamiento predominante para uso del suelo será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas, contando con un área periférica de amortiguamiento de 150 metros de ancho.

Artículo 54.- Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera deberán tener un frente no menor de 10 metros, y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Artículo 55.- Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana deberán tener un frente no menor de 15 metros, y una superficie no menor de 800 metros cuadrados.

Artículo 56.- Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada e industria de alto riesgo, deberán tener un frente no menor de 20 metros, y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

Artículo 57.- Los fraccionamientos para industria pesada y de alto riesgo, deberán contar con un sistema de alcantarillado separado de descargas para drenaje pluvial, sanitario y de aguas residuales, a las que solamente se podrán verter residuos sometidos a un tratamiento previo que cumpla con las condiciones particulares de descarga. Además, deberán contar con planta general para el tratamiento de aguas residuales, de acuerdo a las disposiciones del Organismo Operador de Agua.

Artículo 58.- Para los efectos fiscales, los fraccionamientos industriales de alto riesgo se considerarán como fraccionamientos de industria pesada.

CAPITULO SEXTO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES.

Artículo 59.- Los fraccionamientos campestres de tipo residencial, deberán estar ubicados exclusivamente en el área prevista para el crecimiento urbano de la ciudad, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- Los lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados, y;

II.- Deberá ser construido por el fraccionador, el camino necesario para la conexión con el poblado, ciudad o vialidad inmediata.

Artículo 60.- Los fraccionamientos campestres de tipo rústico, deberán estar ubicados en las comunidades rurales dentro del fundo legal que se haya determinado para el asentamiento humano, y tendrán las siguientes características:

I.- Sus lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;

II.- Los lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 600 metros cuadrados, y

III.- El interesado deberá presentar ante la Dirección un estudio urbanístico zonal, a efecto de que el desarrollo se integre a la comunidad rural respetando sus características.

CAPITLO SEPTIMO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS.

Artículo 61.- Los fraccionamientos agropecuarios deberán estar ubicados fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano, sus lotes serán destinados para actividades agropecuarias y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- Los lotes no podrán tener un frente menor de 50 metros, ni una superficie menor de 5,000 metros cuadrados;

II.- Los fraccionamientos que queden ubicados en un área de reserva ecológica, no podrán tener un frente menor de 50 metros ni una superficie menor de 3,500 metros cuadrados

III.- El aprovechamiento predominante para el uso del suelo será para actividades agropecuarias.

CAPITULO OCTAVO
REGLAS GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES Y AGROPECUARIOS.

Artículo 62.- Todo fraccionamiento campestre y agropecuario, deberá ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas de desarrollo urbano, de control de la contaminación y sanitarias.

Artículo 63.- Todo fraccionamiento campestre y agropecuario, deberá contar como mínimo de infraestructura y equipamiento urbano, con las siguientes obras de urbanización:

I.- Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;

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;

IV.- Cunetas a ambos lados del arroyo de las calles, para el desalojo de agua pluvial;

V.- Camino de acceso nivelado y con revestimiento de material mejorado, construido por el fraccionador, y;

VI.- Las calles locales tendrán un arroyo de circulación que no será menor de 7 metros y su sección transversal de paramento a paramento será de 12 metros.

Asimismo, en este tipo de fraccionamientos, la pavimentación será de acuerdo a la especificaciones señaladas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, de conformidad con el estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos, y además, deberán contar con arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

Artículo 64.- El propietario o el fraccionador de un fraccionamiento tipo campestre o agropecuario, deberá establecer en los contratos de compra venta y en las escrituras, las obligaciones para los adquirentes de lotes, de promover e integrar un comité de colonos legalmente constituido, el cual se encargará del mantenimiento y conservación de las obras y de la prestación de los servicios de limpia y vigilancia, de acuerdo con el reglamento interno que para tal efecto se elabore. El propietario del fraccionamiento o el fraccionador, serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo su entrega-recepción al municipio y al comité de colonos inscrito en la dependencia administrativa municipal respectiva, a efecto de estar legalmente constituido, o en su caso, hasta que las obras de urbanización se encuentren totalmente concluidas y funcionando.

CAPITULO NOVENO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURISTICOS, RECREATIVOS O DEPORTIVOS.

Artículo 65.- Los fraccionamientos turísticos, recreativos o deportivos son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que se fomenten actividades de esparcimiento; en los que en forma complementaria se promueva el uso de cabañas, departamentos, hoteles, casas de campo, hosterías, mesones, etcétera; de ocupación eventual cualquiera que sea su modalidad de comercialización.

Artículo 66.- 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 como mínimo las siguientes características:

I.- El aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo, será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas o deportivas, así como para las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento;

II.- Deberán contar con las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada uno de los departamentos. Las calles internas y las áreas de estacionamiento necesarias, deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para Municipio de Silao Guanajuato;

III.- Se deberá circundar el fraccionamiento por medio de una barda, reja o cerca siempre que no se interrumpan vialidades que se tengan previstas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, debiéndose arbolar las áreas libres destinadas a éste fin por parte del fraccionador, y;

IV.- Deberán cumplir con los requisitos señalados en el artículo 73 de este reglamento.

CAPITULO DECIMO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES.

Artículo 67.- Los fraccionamientos comerciales podrán ubicarse dentro o fuera de la zona urbana o de las áreas previstas para el crecimiento urbano, sus lotes serán destinados para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y otros usos que no impliquen un proceso de transformación, y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I.- Los lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 105 metros cuadrados, y;

II.- El aprovechamiento predominante de uso del suelo será para actividades comerciales y de almacenaje. Cuando este tipo de fraccionamientos se ubiquen fuera de la zona urbana o de las áreas previstas para el crecimiento urbano, la Dirección hará un análisis concreto del desarrollo, a efecto de determinar la viabilidad del proyecto, la instalación de servicios públicos y el impacto que se generaría en la zona.

Artículo 68.- Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el artículo 98 de este reglamento, todo fraccionamiento comercial deberá contar con las siguientes obras de infraestructura y de urbanización:

I.- Área de carga y descarga;

II.- Cajones de estacionamiento;

III.- Servicios sanitarios y de recolección de basura;

IV.- Hidrantes contra incendios, y;

V.- Caseta de vigilancia para seguridad pública.

Artículo 69.- Una vez autorizado el fraccionamiento comercial, sólo se permitirá el cambio de uso del suelo, de acuerdo a los diversos giros comerciales aprobados.

CAPITULO DECIMO PRIMERO
DEL CONDOMINIO Y SU REGIMEN DE PROPIEDAD.

Artículo 70.- Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

I. - Condominio horizontal: a 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;

II.- Condominio vertical: a 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;

III.- Condominio mixto de usos compatibles: a la combinación de las modalidades de condominio señaladas en las dos fracciones anteriores;

IV.- Unidad de propiedad exclusiva: a la casa, departamento, vivienda, local o áreas sujetos al régimen de propiedad en condominio, y;

V.- Reglamento del condominio: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

Artículo 71.- Habrá régimen de propiedad en condominio cuando:

I.- Los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Los propietarios de departamentos, viviendas, casas, locales o áreas los enajenen a personas distintas, siempre que dicho inmueble cuente con elementos comunes e indivisibles, reservados a la propiedad de los condóminos, o;

III.- El propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

Artículo 72.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos de este reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, en caso de que una vez obtenida la autorización para llevar a cabo la construcción de un desarrollo en condominio, el interesado decline su intención de desarrollar, podrá solicitar al Ayuntamiento, mediante escrito presentado ante la Dirección, solicitud de restitución de las áreas de donación que haya escriturado en favor del Municipio. La Dirección hará el análisis de la solicitud y en caso de ser procedente, la turnará al Ayuntamiento para que éste la apruebe o desapruebe. Aprobada que sea la solicitud por el Ayuntamiento, se enviará el expediente respectivo al Congreso del Estado, a efecto de que éste autorice la restitución de las áreas de donación al fraccionador, mediante la desafectación correspondiente. Los gastos que se generen por tal situación, serán a cargo del fraccionador.

Artículo 73.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el desarrollo en condominio podrá ser: habitacional, comercial, de servicios, turístico, industrial, y mixtos de usos compatibles.

El interesado deberá declarar su voluntad de constituirlo en escritura pública y deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos señalados en el Código Civil vigente en el Estado.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO
DE LOS DIVERSOS TIPOS DE CONDOMINIOS.

Artículo 74.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que lo integren, deberán contar con los espacios destinados a áreas de estacionamiento y áreas verdes, que deberán estar acondicionadas con pasto y árboles, espacios libres con plaza pavimentada, arriates, bancas, mobiliario urbano indispensable, y equipamiento urbano, todo construido por el fraccionador de acuerdo al proyecto arquitectónico aprobado por la Dirección.

Artículo 75.- Las construcciones dúplex y triplex y los desarrollos en condominio habitacionales, deberán sujetarse al régimen de propiedad en condominio y cumplir con lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 76.- Las construcciones dúplex y triplex y los desarrollos en condominio para vivienda, se considerarán como condominios habitacionales horizontales y verticales, siempre que cada módulo tenga cimentación propia.

Artículo 77.- Las construcciones dúplex y triplex y los desarrollos en condominio para vivienda, se consideraran como condominios habitacionales verticales, siempre que los módulos compartan la cimentación.

Artículo 78.- Las construcciones habitacionales dúplex horizontales serán autorizadas siempre y cuando no se exceda la densidad de población establecida de acuerdo a la zona de su ubicación, debiendo considerarse lo siguiente:

I.- Zona Frente mínimo Superficie mínima.

a).- H4 12 metros 180 metros cuadrados.
b).- H5 12 metros 200 metros cuadrados.
c).- H6 9 metros 135 metros cuadrados.

Artículo 79.- Las construcciones habitacionales triplex verticales serán autorizadas siempre y cuando no se exceda la densidad de población establecida de acuerdo a la zona de su ubicación y las disposiciones que marque el Plan Director, debiendo considerarse lo siguiente:

I.- Zona Frente mínimo Superficie mínima.

a).- H4 10 metros 150 metros cuadrados.
b).- H5 10 metros 180 metros cuadrados.
c).- H6 9 metros 135 metros cuadrados.

Artículo 80.- Los desarrollos en condominio horizontales para vivienda, serán autorizados siempre y cuando no se exceda la densidad de población establecida de acuerdo a la zona de su ubicación.

Artículo 81.- Para cualquier caso no previsto por este reglamento, será la Dirección quien determine y dictamine las condiciones, características del mismo, y dictamine la factibilidad del desarrollo.

Artículo 82.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con áreas de acuerdo a lo siguiente:

I.- Condominio para uso habitacional: (artículo 40 de este reglamento)

II.- Condominio para uso turístico:

Este tipo de proyectos se sujetarán en su diseño y ubicación a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato; y en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

III.- Condominio para uso comercial y de servicios:

a) Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de 500 metros cuadrados y hasta una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 14.30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de área comercial de acuerdo al proyecto;
b) Los condominios horizontales con una superficie total a desarrollar mayor de una hectárea, deberán contar con áreas verdes a razón de 15.40 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de área comercial de acuerdo al proyecto;
c) Los condominios verticales deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato; en cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Utilización del Suelo;

IV.- Condominio para uso industrial:

a) En la construcción de condominios para industria ligera se deberá dejar prevista un área del 5% del total del predio a desarrollar, distribuido en un 3.5% para área verde y 1.5% para equipamiento urbano;
b) En la construcción de condominios para industria mediana se deberá dejar prevista un área del 5% del total del predio a desarrollar, distribuido en un 3% para área verde y 2% para equipamiento urbano, y;
c) En la construcción de condominios para industria pesada y de alto riesgo se deberá dejar prevista un área del 5% del total del predio a desarrollar, distribuido en un 3% para área verde y 2% para equipamiento urbano.

Artículo 83.- Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos deben considerarse como áreas comunes del régimen en condominio, y las áreas que se destinen para equipamiento urbano deberán escriturarse en favor del Municipio.

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 por la vía pública previo dictamen de la Dirección.

Artículo 84.- Las áreas de uso común de los condominios de acuerdo a su tipo, deberán estar acondicionadas conforme al uso autorizado conforme al Artículo 48 fracción V, y se señalará dicho uso en el documento que contenga el diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento.

Artículo 85.- Los desarrollos en condominio horizontales, tendrán las siguientes características de funcionamiento:

I.- Deberán tener los accesos necesarios a la vía pública;

II.- El desarrollo deberá circundarse por medio de barda, reja o cerca, siempre que no se interrumpan vialidades de acuerdo a Planes y Programas de Desarrollo Urbano, estos ejecutados por el fraccionador;

III.- Las calles internas deberán tener una sección mínima de 12 metros que incluya superficie de rodamiento y banqueta, excepto los que se destinen para uso industrial, que deberán tener una sección mínima de 20 metros de paramento a paramento, y para uso comercial que será de 17 metros de paramento a paramento;

IV.- En los desarrollos en condominio para uso industrial, comercial y de servicio, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga de camiones, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato;

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

VI.- En los desarrollos en condominio para uso habitacional, se deberá contar con estacionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato.

Artículo 86.- Los desarrollos en condominio verticales, tendrán las siguientes características:

I.- 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 aquella, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

II.- El número de cajones de estacionamiento se determina en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato, para cada tipo de desarrollo;

III.- El equipamiento de las Estaciones de Transferencia de Residuos Sólidos, deberán lindar con la vía pública y serán proporcionados por el fraccionador;

IV.- Las calles internas deberán tener una sección mínima de 12 metros que incluya superficie de rodamiento y banqueta, excepto el industrial, que deberá tener una sección mínima de 20 metros de paramento a paramento, y el comercial que será de 17 metros de paramento a paramento;

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

VI.- En los desarrollos en condominio para uso industrial, comercial y de servicios, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga de camiones, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Silao Guanajuato.

Artículo 87.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se deberán construir andadores que se utilicen como vía pública peatonal, que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

CAPITULO DECIMO TERCERO
DISPOSICONES GENERALES PARA FRACCIONAMIENTOS

Artículo 88.- Las autorizaciones, licencias y permisos que se expidan en contravención a los preceptos establecidos en la Ley, en este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables, serán nulos de pleno derecho.

Artículo 89.- Los fraccionamientos promovidos para destino de habitación popular o de interés de urbanización progresiva, deberán cumplir con los requisitos que establezca la Ley.

Artículo 90.- En los fraccionamientos y desarrollos en condominio, los proyectos de los sistemas de infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público deberán ser calculados tomando en consideración la densidad de población establecida en el Artículo 20 de este reglamento.

Artículo 91.- Los fraccionamientos deberán contar con áreas de donación, destinadas para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

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 turísticos, recreativo-deportivos, las áreas destinadas a estas actividades serán consideradas como equipamiento urbano.

Artículo 92.- 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, las Normas de Equipamiento Urbano de SEDESOL, y el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

Artículo 93.- 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.

La Dirección en coordinación con la Comisión de Desarrollo Urbano 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 94.- La autorización de divisiones, relotificaciones y obras de urbanización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, deberá solicitarse por el desarrollador a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 95.- Previa a la autorización de las autoridades competentes, el desarrollador deberá haber satisfecho los siguientes requisitos:

I.- Anexar la documentación que señala el Reglamento de Fraccionamientos, así como actualizar la documentación que haya perdido su vigencia; y

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 no satisfaga los requisitos, se archivará la solicitud.

Artículo 96.- 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 97.- 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 98.- 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 a las redes de agua potable y descarga de aguas residuales conforme a los costos vigentes en la Ley de ingresos para el Municipio de Silao enterados ante SAPAS; y los relativos a energía eléctrica y otros referidos al marco normativo vigente.

III.- La escrituración con cargo al fraccionador a favor del Municipio sobre las áreas de donación o de las áreas de equipamiento urbano, respectivamente, según se trate de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio y de las vías públicas; y

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 99.- 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 100.- 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 en los términos de la normatividad aplicable.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA AUTORIZACIÓN DE DIVISIONES DE INMUEBLES

Artículo 101.- Para que la Dirección otorgue el permiso de división de inmuebles, deberá considerar la zona de ubicación del inmueble con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial respectivo y las fracciones resultantes se ajustarán al uso previsto en dicho Plan. Así mismo, en las comunidades rurales cuya vocación principal sea la agrícola, en las que debido a las condiciones de crecimiento natural de la misma no se contemplen desarrollos habitacionales que pretendan urbanizar la zona, se respetará el trazo natural existente en la comunidad sin contravenir las dimensiones mínimas de sección transversal en vialidades establecidas en este Reglamento; además el Municipio no se hará responsable de la introducción de los servicios o de la infraestructura requerida.

Artículo 102.- 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 103.- Los interesados en el trámite de división de inmuebles, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Solicitud en la que se indique:

a) Antecedentes regístrales
b) Uso de suelo actual del predio
c) Ubicación del predio y/o Alineamiento y Número Oficial.
d) Destino de las fracciones.
e) Representante legal (si es el caso)
f) Solicitante

II.- Anexar a la solicitud la siguiente documentación:

a).- Copia de escrituras públicas de propiedad debidamente inscritas en el Registro Publico de la Propiedad y del comercio.

b).- Copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del comercio, cuando se trate de persona moral.

c).- Documentos que acrediten la personalidad jurídica del desarrollador.

d).- Certificado de libertad de gravámenes por un periodo de 20 años, actualizado;

e).- Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio;

f).- Constancia de apeo y deslinde judicial en el caso de que se requiera;

g).- Constancia de haber obtenido el derecho de preferencia del Estado o del municipio tramitado en la Secretaria de Desarrollo Social y Humano o en la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio, en el caso de que se requiera.

h).- Constancia de suficiencia de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, expedidos por organismos operadores correspondientes, tratándose de predios urbanos.

i).- Dos Planos de levantamiento topográfico que incluyan las calles circundantes a la infraestructura existente abarcando un radio de influencia de 500 metros.

j).- Dos Planos de propuesta de división.

k).- Dos Planos de localización indicando caminos, calles existentes del poblado y ciudad.

l).- Garantizar y respetar las servidumbres de acceso tanto en predios rústicos como urbanos.

III.- Pagar en tiempo y forma, los impuestos y derechos que correspondan.

Artículo 104.- Previo dictamen de la autoridad competente y la normatividad correspondiente se autorizarán divisiones en inmuebles cuyas fracciones compartan estructuras.

CAPÍTULO TERCERO
DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O DE DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 105.- 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 del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

En el caso de los desarrollos en condominio se deberá obtener también la licencia de edificación, en este supuesto las obras de edificación deberán realizarse simultáneamente a las obras de urbanización, de conformidad a lo dispuesto en el reglamento de construcción del Municipio.

Artículo 106.- La aprobación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá tramitarse ante la Dirección, anexando la siguiente documentación:

I.- Copia certificada de la escritura publica de propiedad debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio;

II.- Copia certificada de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

III.- Certificado de libertad de gravámenes por un periodo de 20 años, actualizado;

IV.- Constancia de no adeudo del impuesto predial que señale la clave catastral del predio.

V.- Constancia de apeo y deslinde judicial, en el caso de que se requiera;

VI.- Licencia de factibilidad de uso de suelo;

VII.- Constancia de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado publico, electrificación, expedidos por los organismos operadores correspondientes.

VIII.- Plano de integración urbana, indicando: servicios, usos del suelo, densidades de población y equipamiento existente en una franja de 500 metros alrededor del predio, y condicionantes generales señaladas por el programa de desarrollo urbano, tanto en zona urbana como rural;

IX.- Plano de levantamiento topográfico con curvas de nivel y cuadro de construcción, que incluya las calles circundantes, levantamiento de árboles, cactáceas y la infraestructura existente firmado por el Director Técnico en Topografía;

X.- Plano de lotificación totalmente acotado y avalado por la Dirección de Ecología, respetando las condicionantes señaladas en la licencia de factibilidad de uso de suelo, estar elaborado con estricto apego a las normas técnicas fijadas en este reglamento y en los aplicables para determinar las características del proyecto, cuando se trate de desarrollos en condominio se deberá adjuntar el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo, que incluyan áreas de uso común, público y privado.

XI.- Memoria descriptiva del proyecto, señalando el tipo de desarrollo y los datos técnicos necesarios para la dotación de los servicios;

XII.- En el caso de desarrollos en condominio, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación, que señale las áreas de uso común y las privativas, proyecto arquitectónico tipo de viviendas, locales o áreas, así como copia del proyecto de constitución del régimen en condominio.

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 107.- La modificación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que ha sido autorizada podrá solicitarse si así conviene a los intereses del desarrollador, siempre y cuando no afecte las características esenciales del proyecto deberá tramitarse ante la Dirección, anexando la siguiente documentación:

a) solicitud por escrito señalando las razones técnicas debidamente fundadas, y

b) propuesta de modificación para su análisis e integración al expediente.

Artículo 108.- La Dirección autorizara la modificación de la traza cuando se cumplan las siguientes condiciones:

I.- Que se presente el visto bueno de los organismos operadores para evitar se sobrepase la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en la zona;

II.- Que las modificaciones de las vialidades sean acordes con las existentes en la zona.

III.- Que no se rebase la densidad de población señalada en el plan de Ordenamiento territorial y en los Planes Parciales de Ordenamiento;

IV.- Que los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en la Ley y en el presente reglamento, en el caso de desarrollos en habitacionales urbanos y desarrollos en comunidades rurales, y:

V.- El dictamen de impacto ambiental, por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del municipio.

Artículo 109.- 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 este Reglamento, la licencia de urbanización. En caso de no hacerlo, dicha aprobación quedará sin efecto, salvo que existan causas técnicas administrativas que impidan cumplir con el plazo señalado.

Artículo 110.- La Autorización de la Licencia de Urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá tramitarse ante la Dirección, anexando la siguiente documentación:

I.- Memoria descriptiva y cálculo de los proyectos de redes de agua potable, drenaje y alcantarillado.

II.- Comprobante de pago o convenio por concepto de derechos de conexión y dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado.

III.- Estudio y Proyecto de red de agua potable autorizado por el organismo operador.

IV.- Estudio y Proyecto de red de drenaje y alcantarillado autorizado por el organismo operador;

V.- En los lugares donde el sistema de agua potable y alcantarillado de Silao no cuente con cobertura (conexión), se deberá presentar el estudio de aforo de pozo que demuestre que existe la cantidad de agua suficiente y con la calidad requerida para el consumo humano para el desarrollo, comprobado mediante el dictamen de análisis químico, físico y bacteriológico correspondiente avalado por SAPAS; así mismo las redes para el abastecimiento del agua que proveniente del pozo, deberán ser aprobadas por SAPAS de acuerdo a su normatividad aplicable en cuanto a su diseño, materiales, especificaciones y ubicación.

VI.- En los lugares donde la red de drenaje no exista conexión y previo dictamen de la Dirección, se podrá proponer un sistema distinto de tratamiento de aguas residuales, aprobado por SAPAS, y en caso de requerirse, por las otras entidades de correspondencia.

VII.- Estudio y Proyecto de red de energía eléctrica y alumbrado publico autorizado por los organismos operadores correspondientes.

VIII.- Proyecto de urbanización autorizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales en el que se incluya el estudio de mecánica de suelos correspondiente.

IX.- Presupuesto total y calendario de obras de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra, precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto. En caso de estar seccionado, especificarlo claramente;

X.- Comprobante de pago o convenio por concepto de las cargas fiscales correspondientes;

XI.- Cinco copias del plano de lotificación con la traza aprobada, especificando las secciones del fraccionamiento y delimitando claramente la sección a desarrollar;

XII.- Plano de ejes viales, indicando ángulos, distancias entre cruceros, así como todas aquellas referencias a los puntos del polígono del predio que sirvan para trazo total del fraccionamiento; y

XIII.- Acreditación del Director responsable de obra.

Artículo 111.- La Licencia de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, podrá autorizarse en las siguientes modalidades;

I.- Urbanización total: es aquella en la que el desarrollador deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo autorizado por la Dirección en la licencia respectiva; de acuerdo al programa de obra analizado; y

II.- Urbanización por secciones; es aquélla en que debido a la extensión, características y costos del fraccionamiento o desarrollo en condominio, la Dirección podrá autorizar al desarrollador la ejecución de las obras de urbanización de una sección de proyecto.

Dicha autorización es independiente de los trámites que en su caso, se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Las normas y disposiciones que establezcan los organismos operadores y otras dependencias que autoricen los proyectos de infraestructura, formaran parte integral de la licencia de Urbanización.

Artículo 112.- 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 113.- Cuando las obras de Urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciaran por la primera, previamente aprobada, y se deberán concluir íntegramente, de tal manera que esta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio, o en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con la zona urbanizada, los trabajos se iniciaran con la construcción de la calle liga y por las obras de cabecera.

Artículo 114.- Aprobada la Licencia de Urbanización, el desarrollador dará aviso del inicio de las obras a la Dirección y a los Organismos operadores, con la finalidad de que abran las bitácoras correspondientes para verificar las obras conforme a los proyectos autorizados, y dar seguimiento en forma periódica al avance de las mismas.

Artículo 115.- Otorgada la licencia de urbanización, el desarrollador deberá dar inicio a las obras, en un plazo no mayor de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, etapas de urbanización y programa autorizados.

Artículo 116.- 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 la Ley de Fraccionamientos**,** previa audiencia con el desarrollador.

Artículo 117.- La Licencia de Urbanización, de los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberá contener las especificaciones a que se sujetara la construcción del mismo y el plazo para la ejecución de las obras.

Artículo 118.- El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización se otorgara considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de 2 años posteriores a la fecha de expedición de la licencia respectiva, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva cuya vigencia será de hasta 5 años para la ejecución de las obras.

La Dirección, en los términos del artículo 48 de la Ley, podrá otorgar la ampliación del plazo referido en el párrafo anterior.

Si vencido el plazo adicional no se han iniciado las obras, la dirección comunicara al Ayuntamiento dicha circunstancia, para los efectos conducentes.

Artículo 119.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el desarrollador evitara la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el desarrollador será responsable de su reparación; para ello, la Dirección fijara un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, esta se ejecutará por la Dirección a cuenta del desarrollador.

Lo dispuesto en este articulo, no exime al desarrollador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por falta de prestación de los servicios públicos afectados.

Artículo 120.- La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable así como la construcción y equipamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que se requieran, serán realizados a costa del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua y el SAPAS determinen.

Artículo 121.- La Licencia de Urbanización no autoriza al desarrollador a llevar a cabo obras de edificación.

Artículo 122.- La Dirección a petición del interesado, podrá otorgar la suspensión temporal de la licencia de urbanización, siempre que a juicio de aquella existan causas y circunstancias que lo justifiquen.

Artículo 123.- 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 inspección.

Artículo 124.- El desarrollador deberá mantener en la obra en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

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

CAPÍTULO CUARTO

CORRESPONSABLES DEL DIRECTOR TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA

Artículo 125.- El Director Técnico en Topografía es la persona física cuya actividad profesional esta relacionada con el levantamiento geográfico de predios por medios topográficos a que se refiere este ordenamiento y quien se hace responsable de la observancia del mismo.

La calidad de Director Técnico en Topografía se adquiere con el registro correspondiente emitido por Esta Dirección y la Comisión correspondiente, dando cumplimiento al Artículo 15 Y 117 de estas Normas Técnicas.

Artículo 126.- Responsiva profesional

Para los efectos de este reglamento se entiende que un Director Técnico en Topografía otorgará su responsiva profesional, cuando suscriba una solicitud de autorización de Traza.

Artículo 127.- Los Profesionales que podrán otorgar su responsiva como Director Técnico en Topografía serán las personas físicas con titulo de las carreras de Ingeniero Topógrafo, Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero - Arquitecto.

Artículo 128.- Los requisitos para obtener el registro como Director Técnico en Topografía son los siguientes:

I.- Ser ciudadano mexicano.

II.- Tener titulo de Ingeniero Topógrafo, Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero Arquitecto registrado en la dirección de profesiones del estado de Guanajuato o de la dirección general de profesiones.

III.- Un mínimo de tres años de práctica profesional en topografía a partir de la fecha de expedición del registro del título.

IV.- Ser miembro activo del Colegio respectivo y ser avalado por el mismo.

V.- Tener su domicilio fiscal en el municipio de Silao, Gto., Cuando menos un año antes de la solicitud de inscripción.

VI.- Acreditar que conoce este Reglamento de Normas Técnicas.

Artículo 129.- Comisión de admisión del Director Técnico en Topografía.

La Dirección designara una comisión que se encargara designar y registrar como Director Técnico en Topografía a los profesionales que lo soliciten en los términos de los Artículo 138 y 139 de este reglamento.

La Comisión de Admisión del Director Técnico en Topografía estará integrada por un representante de cada una de las siguientes instituciones.

Colegio de Ingenieros Topógrafos de Silao A. C., Colegio de Ingenieros Civiles de Silao A. C. y Colegio de Arquitectos de Silao, A. C., así como tres representantes de la Dirección donde cada miembro contará con un suplente; la dirección en el mes de Noviembre de cada año solicitara a cada uno de estos colegios una terna con los nombres de los candidatos para representarlos, de esta terna se elegirá al propietario y al suplente.

Las sesiones que lleve a cabo la comisión serán validas cuando asista la mayoría de los comisionados, propietarios.

La resolución de la Comisión de admisión para designar al Director Técnico en topografía será turnada al Pleno del H. Ayuntamiento para su conocimiento.

Artículo 130.- Obligaciones del Director Técnico en Topografía.

El Director Técnico en Topografía será el único responsable de la buena ejecución exclusivamente de los procesos relacionados con la Traza y deberá:

I.- Dirigir y vigilar los procesos técnicos requeridos por este reglamento así como su normativa.

II.- Vigilar que se cumplan las disposiciones de este Reglamento.

III.- Reportar a la Dirección los avances de conformidad a las revisiones conjuntas al proyecto de Traza en los tiempos pactados previamente.

IV.- Colocar en lugar visible del proyecto un letrero con su nombre, numero de registro con el formato autorizado por la dirección.

V.- Refrendar su calidad de director técnico en topografía de obra una vez cada año o cuando la dirección lo requiera.

VI.- Colaborar con la dirección en la elaboración de peritajes cuando así se le solicite.

Artículo 131.- Término de las funciones del Director Técnico en Topografía.

Las funciones del Director Técnico en Topografía, en aquellos proyectos para las que haya dado su responsiva profesional terminaran cuando:

I.- Ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro de Director Técnico en Topografía.

En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance del proyecto hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Dirección, y por el solicitante del mismo.

II.- La responsabilidad de carácter administrativo de los Director Técnico en Topografía, terminará al año contado a partir de la fecha en que se expida la autorización de usos y ocupación a que se refiere este Reglamento.

Artículo 132.- Suspensión del registro al Director Técnico en Topografía.

La Dirección, previa opinión de la Comisión de Admisión, podrá suspender el registro al Director Técnico en Topografía en cualquiera de los siguientes casos:

I.- Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos o documentos falsos o cuando dolosamente presente datos erróneos.

II.- Cuando no hubiere cumplido sus funciones como Director Técnico en Topografía en los casos en que haya dado su responsiva profesional.

III.- Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

En los casos a que se refiere en las anteriores fracciones de este Artículo, la dirección dará aviso de la suspensión al colegio de profesionales respectivo.

La suspensión se decretará por un mínimo de 3 meses en casos extremos podrá ser definitiva sin perjuicios de que el Director Técnico en Topografía subsane las irregularidades en que haya incurrido.

TÍTULO QUINTO
AUTORIZACIONES DE VENTA

CAPÍTULO PRIMERO
DEL PERMISO DE VENTA EN FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 133.- Iniciadas las obras de urbanización y edificación en el caso de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, según corresponda, el desarrollador podrá solicitar ante el Ayuntamiento el permiso de venta, anexando a demás de lo que establece la Ley los siguientes documentos:

I.- Plano de lotificación, con las medidas físicas de cada uno de los lotes que integran el desarrollo delimitando claramente la sección solicitada en su caso.

II.- Escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio tratándose de desarrollos en condominio; y

III.- En el caso de existir algún gravamen procedente de un financiamiento para construcción de vivienda, acreditar el mismo con la presentación del documento referido para continuar con el trámite;

Artículo 134.- 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 de no cumplirlo sin causa justificada la Dirección puede solicitar al Ayuntamiento la revocación del Permiso de Venta.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LOS FRACCIONAMIENTOS O DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y OBLIGACIONES

Artículo 135.- La recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano se apegara a lo establecido tanto a la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios como a su Reglamento

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

Artículo 136.- Los desarrolladores, Autoridades, Órganos Auxiliares y Adquirientes t se regirán por las obligaciones y determinaciones que establecen la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus municipios y su correspondiente Reglamento:

TÍTULO SEXTO
DE LAS INSPECCIONES Y NOTIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 137.- 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, relotificación, fraccionamientos y desarrollos en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumplan con las disposiciones legales aplicables.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que lo acredite, Así como la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por autoridad competente en la que se precisara el lugar o zona que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

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

En caso de negativa o 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.

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

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendía la diligencia para que manifieste lo que ha 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 asentaran en ella, sin que esto afecte su validez.

La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere este artículo, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de la Ley y este Reglamente y demás disposiciones aplicables.

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

Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a la Ley y este Reglamento y así como las demás disposiciones aplicables, esta requerida al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro de termino de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que ha su derecho convenga, de acuerdo con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede este articulo dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad competente, dentro de

los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificara al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a la Ley, a este Reglamento o demás disposiciones aplicables, adicionaran las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiese hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

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

En los casos en que proceda la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 138.- Las notificaciones personales se harán de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicado supletoriamente.

CAPITULO SEGUNDO
DEL RECURSO

Artículo 139.- En contra de las resoluciones o actos dictados por lasa autoridades municipales, con motivo de la aplicación del presente reglamento, procederá el recurso de inconformidad, que se tramitara conforme a lo establecido en la ley orgánica municipal, la ley de justicia administrativa y el reglamento de justicia administrativa municipal, según la competencia correspondiente.

T R A N SI T O R I O S

Articulo Primero.- El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el periodo Oficial del Gobierno del Estado.

Articulo Segundo.- A la entrada en vigor del presente Reglamento se abroga el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado numero 71 de fecha 5 de Septiembre del año 1997.

Articulo Tercero.- La solicitudes de autorización de Fraccionamientos o Desarrollos en Condominios presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento deberán continuar y concluir su trámite de conformidad, con el reglamento que se abroga.

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

DADO EN LA SALA DE CABILDOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE SILAO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. GUILLERMO AGUIRRE VELÁZQUEZ

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. MARIO GALLARDO VELAZQUEZ

A V I S O

SE LES COMUNICA A TODOS LOS USUARIOS EN GENERAL, QUE A PARTIR DEL DIA 7 DE ENERO DEL 2003, SE INCREMENTO UNA EDICION MAS DE SECCION JUDICIAL, A LAS PUBLICACIONES DEL PERIODICO OFICIAL YA EXISTENTES, DETERMINANDOSE COMO DIAS DE PUBLICACION EL **LUNES, MARTES, JUEVES Y VIERNES.**

LO ANTERIOR CON LA FINALIDAD DE BRINDARLES UN MEJOR SERVICIO.

ATENTAMENTE:
LA DIRECCION

AVISO

A todos los usuarios de las diferentes Dependencias de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como a los diferentes Organismos Públicos Descentralizados que envian diversos documentos para su publicación en el Periódico Oficial, se les solicita de la manera más atenta se sirvan remitir dicho documento en forma impresa, en discos de 31/2 o en CD, **(realizado en Word con formato rtf)**, lo anterior debido a que los procesos de impresión de esta Dirección del Periódico Oficial así lo requieren.

Agradecemos la atención que le sirvan al presente Aviso.

Atte.

La Dirección

AVISO

Por este conducto se les comunica a todos los usuarios en general, que a partir del día 10 de Abril del año 2003, esta disponible la información del texto del Periódico Oficial en su página de Internet.

Para su consulta, se deberá accesar a la Dirección:
(www.guanajuato.gob.mx) de Gobierno del Estado,
hecho lo anterior dar clic sobre la **Pestaña Informate**
la cual mostrara otras **Ligas** entre ellas la del Periódico.

Agradecemos la atención que le sirvan al presente Aviso.

Atte.
La Dirección

D I R E C T O R I O

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO
DEL ESTADO DE GUANAJUATO
Se publica los LUNES, MARTES, JUEVES y VIERNES
Oficinas: Km. 10 Carr. Juventino Rosas
Tel. (473) 3-12-54 * Fax: 3-30-03
Guanajuato, Gto. * Código Postal 36000

T A R I F A S :

Suscripción Anual (Enero a Diciembre)	$	840.00
Suscripción Semestral (Enero-Junio) (Julio-Diciembre)	,,	420.00
Ejemplares, del Día o Atrasado	,,	11.00
Publicaciones por palabra o cantidad por cada inserción	,,	1.15
Balance o Estado Financiero, por Plana	,,	1,390.00
Balance o Estado Financiero, por Media Plana	,,	700.00
Compilación de la Reglamentación Municipal en Disco Compacto	,,	360.00
Texto de publicaciones de observancia general Año de 1999 en Disco Compacto	$	360.00

Los pagos deben hacerse en las Oficinas Receptoras de Rentas de cada Localidad, enviando el ORIGINAL del EDICTO o del BALANCE con el Recibo Respectivo.
Favor de enviar ORIGINALES. Así nos evitará su devolución.

DIRECTOR
LIC. LUIS MANUEL TERRAZAS AGUILAR