

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Excepción para otorgar áreas de donación

Artículo 401. En la división de inmuebles no se exigirán áreas de donación.

Capítulo III Fraccionamientos y desarrollos en condominio

Clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 402. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

I. Habitacionales: aquéllos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:

(REFORMADO, P.O. 1 DE JULIO DE 2016)

a) Populares: aquéllos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esa cantidad al año;

(REFORMADO, P.O. 1 DE JULIO DE 2016)

b) De interés social: aquéllos conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda, o por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;

(REFORMADO, P.O. 1 DE JULIO DE 2016)

c) Residenciales: aquéllos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año; y

(REFORMADO, P.O. 1 DE JULIO DE 2016)

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

II. Turísticos, recreativo-deportivos: aquéllos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;

III. Agropecuarios: aquéllos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubican dentro de las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;

IV. Comerciales o de servicios: aquéllos en cuyos lotes se establecen bodegas o locales para depósito y expendio de mercancías, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal;

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

V. Industriales: aquéllos en cuyos lotes se establecen fábricas o plantas industriales, que se ubican en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal; y

VI. Mixtos de usos compatibles: aquéllos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre que sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto en los programas y reglamentos municipales, y no pongan en riesgo a la población.

Autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 403. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio sólo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en los programas municipales y se sujetarán a las modalidades que se establezcan en el permiso de uso de suelo expedido en los términos del Código.

En todos los fraccionamientos y desarrollos en condominio se deberá asegurar su correcta integración a las redes de infraestructura pública y de comunicación vial.

Fases de la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 404. La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

I. Dictamen de congruencia;

II. Aprobación de traza;

III. Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;

IV. Permiso de venta; y

V. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Superficie mínima de los lotes

Artículo 405. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados.

En los reglamentos municipales se establecerán las superficies mínimas de los lotes de fraccionamientos turísticos, recreativo-deportivos, agropecuarios, comerciales e industriales, sin que puedan ser menores a la superficie a que se refiere el párrafo anterior.

Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

Artículo 406. Previamente a la aprobación de traza, la unidad administrativa municipal en materia de planeación, dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del programa municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

(REFORMADO, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, remita el proyecto de diseño urbano.

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

(REFORMADO, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

Si dentro del plazo señalado en este artículo, no se notifica el dictamen a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

Requisitos para obtener la aprobación de traza

Artículo 407. Para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio:

I. Escritura de propiedad del área o predio a urbanizar;

(REFORMADA [N. DE E. CON SUS INCISOS], P.O. 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

II. El proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, que incluirá las propuestas de:

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

III. La certificación de clave catastral respectiva;

IV. El comprobante del pago de los derechos correspondientes; y

V. La documentación que se señale en el reglamento municipal respectivo.

Plazo para subsanar las omisiones

Artículo 408. En caso de que la solicitud de aprobación de traza no cumpla con los requisitos, la unidad administrativa municipal deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

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

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Aprobación de los proyectos de infraestructura pública

Artículo 409. Para el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá obtener previamente del organismo operador, la entidad paraestatal y las unidades administrativas municipales, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública.

Obras que abarcan los proyectos de infraestructura pública

Artículo 410. Los proyectos de infraestructura pública a que se refiere el artículo anterior incluirán únicamente las obras siguientes:

I. Suministro de agua potable;

II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;

III. Energía eléctrica y alumbrado público;

IV. Áreas verdes forestadas; y

V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial del centro de población, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo. En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de lotes con frente a vialidades urbanas, el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de vialidades metropolitanas o primarias.

Obras adicionales con que deberán contar los desarrollos en condominio

Artículo 411. Además de las obras a que se refiere el artículo anterior, los desarrollos en condominio deberán contar con:

I. Áreas de uso común, en la proporción que se estipule en los reglamentos municipales correspondientes;

II. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos establecidos en el reglamento municipal; y

III. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de protección civil.

Convenios para la ejecución de obras de infraestructura pública

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 412. El desarrollador estará obligado a ejecutar únicamente las obras de infraestructura pública a que se refieren los dos artículos anteriores, para lo cual podrá celebrar los convenios respectivos con el organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal, previamente a la solicitud del permiso de urbanización o de edificación.

Los convenios que se celebren en los términos del párrafo anterior, se sujetarán a las disposiciones del artículo 293 del Código.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

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

Fraccionamientos y desarrollos en condominio sustentables

Artículo 413. Los reglamentos municipales establecerán la infraestructura con que deberán contar los desarrollos en condominio y los fraccionamientos para cumplir con el principio de sustentabilidad, y atendiendo a sus características, deberán incluir algunos de los siguientes elementos:

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

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

El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos establecerán estímulos e incentivos para promover la realización de desarrollos en condominio sustentables y fraccionamientos sustentables.

Criterios para la formulación y evaluación de los proyectos de infraestructura pública

Artículo 414. Los proyectos de infraestructura pública de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, deberán ser formulados y evaluados tomando en consideración la densidad máxima de población a la zona de ubicación del proyecto, de acuerdo a las disposiciones que se establezcan en los programas municipales y de manera proporcional a las características del proyecto.

Fraccionamientos o desarrollos en condominio ubicados fuera de los centros de población

Artículo 415. Los desarrollos en condominio o fraccionamientos que se pretendan ubicar fuera de los centros de población, sólo se autorizarán cuando el programa municipal así lo prevea.

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

Tratándose de fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, o de desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, las obras para el

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

acceso vial y para la conexión de los servicios con las zonas urbanizadas al punto más próximo a la ubicación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, se efectuarán conforme a los convenios que se celebren entre el desarrollador, las unidades administrativas municipales y el organismo operador, en términos del artículo 293 del Código.

Áreas de donación

Artículo 416. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

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

(REFORMADO, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

Destino de las áreas de donación

Artículo 417. El Ayuntamiento destinará hasta el cincuenta por ciento de las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la unidad administrativa municipal.

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

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

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

El Ayuntamiento hará pública la pretensión de donar o dar en comodato el inmueble, a los colonos del fraccionamiento o desarrollo en condominio en donde éste se ubique, con

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

la finalidad de que puedan manifestarse por escrito, en un plazo que no excederá de quince días hábiles contados a partir de la publicación de la pretensión.

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

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

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

Entrega de las áreas verdes y equipamiento urbano

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 5 DE DICIEMBRE DE 2017)

Artículo 418. Las áreas verdes que el desarrollador entregue al Municipio deberán estar forestadas, conforme a la paleta vegetal.

(REFORMADO, P.O. 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

Ubicación de las áreas de donación

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 5 DE DICIEMBRE DE 2017)

Artículo 419. Las áreas de donación del fraccionamiento o desarrollo en condominio no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgo, o presentar condiciones topográficas que dificulten su aprovechamiento.

(REFORMADO, P.O. 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Cuando el fraccionamiento o desarrollo en condominio se construya en una superficie de hasta una hectárea, las áreas de donación se entregarán en una sola porción; en caso de que la superficie en la que se lleve a cabo sea mayor a la referida, la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio determinará, por medio del dictamen técnico correspondiente, las porciones en que el desarrollador entregará tales áreas de donación.

(ADICIONADO, P.O. 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Las áreas verdes deberán estar consolidadas en una sola porción. De no ser viable, estas deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio, su compatibilidad, las características mínimas para su forestación y equipamiento.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

(ADICIONADO, P.O. 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

En el proyecto de diseño urbano se deberán establecer las áreas verdes atendiendo a la distribución de cada lote previsto en el fraccionamiento o desarrollo en condominio, previo a la aprobación de traza.

Áreas de equipamiento fuera del área a urbanizar

Artículo 420. La unidad administrativa municipal podrá autorizar que las áreas para la dotación de equipamiento urbano se ubiquen fuera del área a urbanizar, siempre que ese requerimiento esté satisfecho en la zona en que se localice el fraccionamiento o desarrollo en condominio.

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

Permiso de urbanización o de edificación

Artículo 421. El desarrollador dispondrá de ciento veinte días hábiles para solicitar a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, contados a partir de la notificación de la aprobación de traza, el permiso de urbanización o de edificación, presentando, para tal efecto, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública del fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como la propuesta de ubicación, características y destino de las áreas de donación.

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

Plazo para resolver sobre el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación

Artículo 422. Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la unidad administrativa municipal, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumpla con los requisitos, la unidad administrativa municipal deberá prevenir al desarrollador, por escrito y dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de treinta días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador haya desahogado la prevención, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para que se inicie un nuevo trámite.

Inicio de las obras

Artículo 423. Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en un plazo de sesenta días naturales y respetar las especificaciones, normas técnicas, etapas constructivas y programas autorizados.

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador podrá solicitar la asignación de las claves catastrales de los lotes, viviendas

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el proyecto de diseño urbano autorizado, en los términos del reglamento municipal respectivo.

Fraccionamientos de urbanización progresiva

Artículo 424. Solamente los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social podrán realizarse bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, a cargo de los organismos públicos competentes o en coordinación con estos, previo estudio socioeconómico.

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

Obras mínimas de urbanización

Artículo 425. Las obras mínimas de urbanización con las que deberán contar los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, serán las necesarias para la prestación de los servicios de suministro de agua potable y drenaje, así como para la operación de la red de alcantarillado.

Supervisión de las obras

Artículo 426. La unidad administrativa municipal, el organismo operador y las dependencias o entidades competentes en materia de vialidades urbanas y alumbrado público, supervisarán las obras de infraestructura pública que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas técnicas señaladas en los permisos correspondientes.

La unidad administrativa municipal deberá llevar un registro mensual de evaluación del avance de obra.

Realización y terminación de las obras

Artículo 427. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura pública se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición del permiso de urbanización o de edificación respectivo, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

(REFORMADO, P.O. 5 DE DICIEMBRE DE 2017)

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

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

Modificación de la lotificación autorizada

Artículo 428. El desarrollador podrá solicitar por escrito la modificación de la lotificación autorizada en el permiso de urbanización o de edificación, adjuntando la propuesta correspondiente, con el plano y la memoria descriptiva de los lotes, viviendas o unidades

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

Requisitos para la modificación de traza

Artículo 429. La unidad administrativa municipal podrá autorizar la modificación solicitada siempre que:

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

Permiso de venta

Artículo 430. Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la unidad administrativa municipal el permiso de venta, presentado la documentación siguiente:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas;
- III. Los comprobantes de pago correspondientes a los impuestos y derechos;
- IV. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización total o faltantes, por el importe a valor futuro que señale la unidad administrativa municipal de acuerdo con el programa de ejecución de obra, a excepción de los considerados bajo el procedimiento de urbanización progresiva; y
- V. En el caso de que las obras se encuentren concluidas, deberá exhibir el documento público que así lo acredite.

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

Artículo 431. Cuando la unidad administrativa municipal 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.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Publicación del permiso de venta

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 432. En el permiso de venta se estipularán todas las obligaciones a que debe sujetarse el desarrollador y, a costa de éste, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda y se publicará, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación local en el municipio de que se trate.

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

Conclusión de las obras de urbanización o de edificación

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 433. Otorgado el permiso de venta, el desarrollador estará obligado a realizar y concluir las obras de urbanización o de edificación, con apego al programa de ejecución.

Análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 434. La unidad administrativa municipal se auxiliará del organismo operador y de las dependencias o entidades competentes para el análisis de los expedientes integrados para el trámite de divisiones, fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como en la supervisión y en la entrega-recepción de las obras de urbanización conforme al proyecto autorizado.

Recepción de las obras

Artículo 435. La unidad administrativa municipal, el organismo operador y las dependencias o entidades competentes recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un sólo acto.

Procedimiento para la recepción de las obras y servicios

Artículo 436. A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la unidad administrativa municipal, al organismo operador y a las dependencias o entidades competentes, la recepción de obras y servicios públicos, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma, así como las actas de recepción del organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal.

Una vez recibida la solicitud, la unidad administrativa municipal deberá citar al desarrollador, al organismo operador y a las dependencias o entidades competentes, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las obras de urbanización del fraccionamiento o de equipamiento del desarrollo en condominio.

Contenido del acta de inspección final

Artículo 437. En la inspección final se levantará el acta correspondiente, en la que se señalarán:

I. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción;

II. El estado físico de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio; y

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

Desperfectos detectados en las obras durante la inspección final

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 438. Los defectos que se detecten en las obras de urbanización del fraccionamiento o en aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio durante la inspección final, serán notificados por la dependencia o entidad competente al desarrollador, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre del acta respectiva, a efecto de que éste lleve a cabo las reparaciones necesarias dentro del plazo señalado por los mismos.

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

Conclusión de la entrega-recepción de las obras

Artículo 439. El desarrollador, una vez realizadas las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, solicitará la conclusión de la entrega-recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de las obras o actividades correspondientes.

Conclusión de la gestión de un fraccionamiento

Artículo 440. La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de la inspección final, por parte de la unidad administrativa municipal, dentro de los cinco días hábiles siguientes al cierre de aquélla o a la presentación de la solicitud a que se refiere el artículo anterior.

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

Actas de entrega-recepción

Artículo 441. Previo al trámite de liberación de garantía de las obras de urbanización del fraccionamiento o de aquéllas destinadas a los servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del desarrollo en condominio, el desarrollador deberá obtener cada una de las actas de entrega-recepción de los servicios, por parte del organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal que corresponda.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Liberación de las garantías otorgadas

Artículo 442. La Tesorería Municipal y las áreas administrativas del organismo operador y de las unidades administrativas municipales sólo podrán dar trámite a la liberación de las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio, una vez que se verifique su conclusión.

Reporte sobre el estado que guardan las obras

Artículo 443. La unidad administrativa municipal entregará un reporte semestral al Ayuntamiento sobre el estado que guardan las obras de urbanización de los fraccionamientos y de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano de los desarrollos en condominio.

Destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano

Artículo 444. El Ayuntamiento determinará el destino de las áreas para la dotación de equipamiento urbano con base en el dictamen de la unidad administrativa municipal competente en materia de planeación, de conformidad con el programa municipal.

Fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del programa municipal

Artículo 445. En los fraccionamientos o desarrollos en condominio que sufran afectaciones derivadas del programa municipal, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas o cualquiera otra vía de comunicación, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte del área de donación para la dotación de equipamiento urbano, a excepción de las vías públicas que el programa municipal señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Municipio y la autoridad federal.

Tratándose de fraccionamientos o de desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, no podrá ser menor del cincuenta por ciento la superficie que se considere como parte del área de donación.

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

Obligaciones de los desarrolladores

Artículo 446. Los desarrolladores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento o desarrollos en condominio, las superficies de terreno destinadas a vialidades urbanas de acuerdo al proyecto que se apruebe;

II. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, así como las redes y sistemas de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, pavimentos, banquetas, parques urbanos y jardines públicos, conforme a las especificaciones que señalen los reglamentos municipales; incluyendo las vías de enlace del fraccionamiento a la zona urbanizada más próxima del centro de población de que se trate;

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

(REFORMADA, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

III. Donar al Municipio la superficie de terreno que exclusivamente se utilizará para áreas verdes y para dotación de equipamiento urbano; en el caso de las áreas destinadas a áreas verdes, el desarrollador deberá entregarlas forestadas. Dicha superficie será deducida del área total del proyecto autorizado en los términos del Código. En el caso de desarrollos en condominio, la superficie de donación fuera del desarrollo será determinada en el reglamento municipal correspondiente, pero en ningún caso podrá ser mayor al cuatro por ciento de su superficie. Tratándose de desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, la superficie de donación fuera del polígono condominal será del cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo;

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

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

En el supuesto de que se haga efectiva la garantía por parte del Ayuntamiento por incumplimiento del desarrollador, el destino de la misma será la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar, mismas que deberán iniciarse de inmediato.

Las fianzas que se presenten por parte de los desarrolladores deberán acompañarse del documento que acredite la inscripción de la afianzadora en el padrón municipal;

VI. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, tratándose de desarrollos en condominio;

VII. Escriturar a favor del Municipio la superficie del área de donación, y de las vialidades urbanas en su caso. El Notario Público será el que indique el desarrollador;

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

IX. Instalar por su cuenta, la señalización vial y las placas relativas a la nomenclatura de las calles; y

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

Prohibición para celebrar actos si se carece del permiso de venta

Artículo 447. Los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del permiso de venta respectivo.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Responsabilidad en la operación y mantenimiento de las obras

Artículo 448. Los desarrolladores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y para la prestación de servicios públicos, hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.

Reparaciones

Artículo 449. Si se llegase a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las obras para el nuevo fraccionamiento o desarrollo en condominio, el desarrollador tiene la obligación de cubrir el importe de las reparaciones, para lo cual deberá convenir con el organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal, la forma en que, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo quede terminado.

Plazos para la emisión de resoluciones

Artículo 450. Las autoridades municipales darán trámite y emitirán sus resoluciones dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la presentación de la solicitud, para los siguientes casos:

(REFORMADA, P.O. 22 DE OCTUBRE DE 2013)

- I. Treinta días hábiles para la aprobación de traza;
- II. Cinco días hábiles para la expedición de los permisos de urbanización o de edificación, así como del permiso de venta de fraccionamientos y desarrollos en condominio; y
- III. Tres días hábiles para los demás trámites.

Bitácora de obra

Artículo 451. La unidad administrativa municipal deberá llevar durante todo el plazo en que tenga vigencia el permiso de urbanización o de edificación una bitácora de obra, en la cual anotará las observaciones del organismo operador y de las dependencias o entidades, en cuanto a los procedimientos constructivos, los resultados de las pruebas de laboratorio, los días no laborados por causas justificadas y, en general las incidencias en la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos o de edificación de desarrollos en condominio autorizados.

Permisos de construcción

Artículo 452. La unidad administrativa municipal, previo a la terminación de las obras de urbanización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio de tipo horizontal que haya obtenido permiso de venta, podrá expedir permisos de construcción en los que se incluirá que el inmueble no podrá ser ocupado hasta en tanto no se concluyan las obras de urbanización y se tramite ante el organismo operador, la entidad paraestatal y la unidad administrativa municipal la contratación de los servicios.

Consecuencia de la demora en la terminación de las obras de urbanización o de edificación

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 453. Si concluido el plazo y en su caso la ampliación otorgada en los términos previstos por el Código, el desarrollador no ha terminado las obras de urbanización o de edificación, la unidad administrativa municipal tiene la obligación en un plazo no mayor a diez días hábiles de:

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

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

II. Suspender el permiso de venta otorgado; y

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

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

Terminación de las obras de urbanización o de edificación

Artículo 454. La Tesorería Municipal solicitará la ejecución de la garantía respectiva y, una vez obtenido su importe, la autoridad en los términos de las leyes aplicables procederá a la terminación de las obras de urbanización o de edificación.

Levantamiento de la suspensión del permiso de venta

Artículo 455. Concluidas las obras de urbanización o de edificación, la autoridad municipal levantará la suspensión del permiso de venta, y el desarrollador deberá continuar con la fase de entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio o sección autorizada, sujetándose al procedimiento y obligaciones que para tal efecto se señalen en el Código y en las disposiciones jurídicas aplicables.

Permuta de la superficie de donación

(F. DE E., P.O. 12 DE OCTUBRE DE 2012)

Artículo 456. En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento o desarrollo en condominio se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a la dotación de equipamiento urbano.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el cincuenta por ciento del área de donación destinada a la dotación del equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de las obras destinadas a este fin, previo dictamen de la unidad administrativa municipal.

Para la permuta de áreas de donación para la dotación de equipamiento urbano, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

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

Cuidado y mantenimiento de las áreas de equipamiento urbano

Artículo 457. Mientras no se utilicen las áreas para la dotación de equipamiento urbano con el destino aprobado, el Ayuntamiento estará obligado a su cuidado y mantenimiento y podrá convenir con las asociaciones vecinales su cuidado y mantenimiento, evitando su deterioro, contaminación o utilización indebida.

Obligaciones en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 458. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, el organismo operador y las unidades administrativas municipales tendrán las siguientes obligaciones:

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

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

cuentan con la aprobación de traza correspondiente, y son compatibles con el programa municipal;

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

III. Supervisar la ejecución de obras de infraestructura pública de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, dentro del ámbito de su competencia, señalando a la autoridad municipal competente las observaciones, mismas que deberán anotarse en la bitácora de obra; y

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

TÍTULO SÉPTIMO VIVIENDA

Capítulo I Disposiciones generales

Principios en materia de vivienda

Artículo 459. Las disposiciones de este Título deberán aplicarse bajo el principio de equidad social que permitan a todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda.

Las estrategias y las políticas de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este Título, se regirán por los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra; asimismo, buscarán desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de los centros de población

Lineamientos que orientarán las políticas de vivienda

Artículo 460. Las políticas de vivienda se orientarán por los siguientes lineamientos generales:

I. Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. Considerar la vivienda como factor primordial en el ordenamiento y administración sustentable del territorio y en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del entorno urbano;

III. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con los programas estatal, municipal y metropolitano;

IV. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado y sus características;