

**EL CIUDADANO HÉCTOR GERMÁN RENÉ LÓPEZ SANTILLANA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:**

**QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 106 Y 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 2, 76 FRACCIÓN I INCISO b), 236 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2016, SE APROBARON LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE ESTABLECEN EL PROCESO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS URBANAS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, CON BASE EN LA SIGUIENTE:**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El marco normativo municipal constituye la base de actuación de la autoridad administrativa, confiriendo validez a los actos que se emiten bajo su amparo; es por ello, que las disposiciones administrativas, son una herramienta fundamental para el quehacer administrativo.

En este sentido, la necesidad básica de los seres humanos a guarecerse o resguardarse en un espacio propio, hoy en día se satisface con la vivienda, espacio que además materialmente llega a formar parte del patrimonio de las personas. La vivienda es el elemento patrimonial más importante de las cabezas de familia, para cuya seguridad requieren indispensable el título de propiedad que les brinde la certeza jurídica de ser los legítimos propietarios del bien raíz sobre el cual esté construida su vivienda.

En el municipio de León, Guanajuato, la demanda de vivienda ha propiciado un mercado formal e informal del suelo, por lo que mientras existen desarrollos habitacionales que desde su proyección van cumpliendo con las disposiciones legales vigentes para su constitución, por otro lado encontramos asentamientos humanos que se generan a partir de la venta informal del suelo, con planos que contienen lotificaciones improvisadas y sin contar con la validación y autorizaciones de la autoridad competente en materia de ordenamiento urbano, deslindes y divisiones, venta de fracciones

de terreno indebidamente llamadas “lotes” sin el respectivo permiso de venta, además de que en su mayoría quienes venden presentan irregularidad en la titularidad del predio sobre el que termina generándose el asentamiento humano.

La consecuencia de ese mercado informal del suelo, su demanda y generación de asentamientos humanos de origen irregular, es el crecimiento desordenado de la ciudad, la marginación de quienes habitan en esos asentamientos, la satisfacción quizás de su necesidad de vivienda, pero la insatisfacción de la necesidad de servicios básicos, tales como agua potable, drenaje y energía eléctrica.

En virtud de lo expuesto, el deber de las autoridades municipales en el ámbito de su competencia de atender estos centros de población a partir del proceso de regularización para encaminar, controlar y dirigir su crecimiento a efecto de atender a sus necesidades básicas y permitir que sus miembros accedan a condiciones de vida digna, brindándoles la certeza jurídica respecto de la tenencia de la tierra para que al entrar a ese ordenamiento territorial puedan acceder a la prestación de los servicios públicos.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispone en la fracción XV de su artículo 11 que corresponde a los municipios intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; por su parte, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato establece en el artículo 33 fracción XII como atribución del Ayuntamiento, fomentar la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes; el Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, prevé en las fracciones VIII y XIV del artículo 3º, que dicho Instituto tiene por objeto instrumentar, coordinar y ejecutar los programas de regularización de asentamientos humanos irregulares en zonas urbanas y rurales, así como implementar programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, a poseedores que acrediten la legítima adquisición; finalmente el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamientos Ecológico y Territorial, aprobado por el H. Ayuntamiento Municipal el 27 de Agosto del año 2015 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 16 de Octubre del año 2015, contempla que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que la regularización de la tenencia del suelo urbano se concibe como parte de la administración sustentable del territorio.

El proceso de regularización que como parte de su objeto lleva a cabo el Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, tiene la finalidad de encauzar las acciones de los adquirentes irregulares a la formalidad legal, brindar seguridad en la tenencia de la tierra y dotarles de la certeza jurídica con el título de propietarios de los lotes que ocupan, proporcionarles los servicios públicos e infraestructura necesaria para que vivan en condiciones dignas, situándolos además en la posibilidad del cumplimiento de sus obligaciones fiscales como propietarios de los lotes escriturados a su favor a partir de la regularización.

Por lo anteriormente señalado, resulta pertinente emitir las disposiciones en materia de regularización de asentamientos humanos de origen irregular, las cuales están conformadas por seis capítulos y sus transitorios estructurándose cada capítulo de la siguiente manera:

En cuanto al Capítulo I, atiende a las Disposiciones Generales que contiene los conceptos sobre los que versa la Regularización de Asentamientos Humanos en Zonas Urbanas y Rurales.

El Capítulo II, indica el Procedimiento de Regularización de los Asentamientos Humanos de Origen Irregular, dividiéndose éste en cuatro secciones, que regulan la Solicitud de Regularización, la Integración del Expediente de Regularización, la Dictaminación en Comisión y Aprobación del H. Ayuntamiento, del Registro del Asentamiento Humano de Origen Irregular.

En cuanto al Capítulo III, relativo a las Modalidades de Regularización, este se divide en tres fracciones que contemplan las Generalidades, la modalidad por Convenio y por Expropiación.

Del Capítulo IV, referente al Suministro Provisional de Agua Potable y de Energía Eléctrica, se contemplan dos fracciones que regulan dichos suministros.

Del Capítulo V, concerniente a los Órganos Auxiliares, este se divide en dos secciones que norman los Grupos de Apoyo para la Vivienda y la Comisión de Usuarios.

Del Capítulo VI Disposiciones Complementarias integran principalmente la facultad de la Dirección General de Desarrollo Urbano de llevar a cabo todas

aquellas acciones con el objeto de inhibir la comercialización de lotes que contravengan lo dispuesto en las leyes de la materia.

Finalmente se establecen los artículos Transitorios que en su parte medular estipulan la situación jurídica de los trámites iniciados a la luz de las anteriores regulaciones en la materia.

En virtud de la necesidad de la atención a la realidad territorial habitacional del municipio y de las disposiciones legales invocadas con anterioridad, resulta necesario crear el dispositivo legal municipal cuyo contenido encuentre armonía con el resto de la legislación y reglamentación vigente en los tres ámbitos de gobierno en materia de regularización de asentamientos humanos de origen irregular y seguridad en la tenencia de la tierra.

Por lo que respecta a esa problemática en particular, resulta apropiado emitir estas Disposiciones Administrativas que permitan al Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, llevar a cabo el proceso de regularización de asentamientos humanos de origen irregular, a través de la correspondiente coordinación con las autoridades competentes en la materia, cuya principal finalidad es mejorar la calidad de vida de quienes habitan en los asentamientos humanos de origen irregular y evitar el pasivo urbano al municipio de León, Guanajuato.

## **“DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE ESTABLECEN EL PROCESO PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS URBANAS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO”**

### **Capítulo I Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** Las presentes Disposiciones Administrativas son de orden público, interés social, observancia general, para las dependencias y entidades de la administración municipal y su aplicación e interpretación corresponde al Instituto Municipal de Vivienda; tienen por objeto la regularización de los asentamientos humanos de origen irregular en zonas urbanas y rurales.

**Artículo 2.** Para el cumplimiento del mencionado objeto se atenderá a lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial para el municipio de León, Guanajuato, mediante la aplicación de criterios de regeneración y rehabilitación urbana a la oferta de vivienda e impulsar la disponibilidad de los servicios urbanos, a través de mecanismos solidarios y de cooperación económica de los beneficiarios con la finalidad de elevar su calidad de vida y prevenir la generación de pasivos urbanos a la hacienda pública municipal.

**Artículo 3.** Para los efectos de las presentes disposiciones administrativas, se entenderá por:

- I. **Adquirentes.** Cada una de las personas que acrediten ante el IMUVI tener algún derecho sobre alguno de los lotes ubicados en los asentamientos humanos de origen irregular.
- II. **Anteproyecto de regularización.** Plano elaborado por la Dirección Técnica del IMUVI, que establece y registra las dimensiones de lotes y vialidades de un asentamiento humano de origen irregular que integra, en su caso, elementos naturales e infraestructura dentro de la poligonal a regularizar, para la autorización de la expedición de la Constancia de Factibilidad que emite la DGDU.
- III. **Asentamiento humano de origen irregular.** Conglomerado demográfico, establecido sin la aplicación de la normatividad vigente en materia de fraccionamientos, que incluye el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- IV. **Censo definitivo de adquirentes.** Documento que genera el IMUVI, una vez concluida la etapa de recepción, análisis y verificación de documentos aportados por el solicitante.
- V. **CIVIPA.** Comisión Intersecretarial para la Vivienda Popular por Autoconstrucción, del Estado de Guanajuato.
- VI. **CFE.** Comisión Federal de Electricidad.

- VII. Código Reglamentario.** Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.
- VIII. Código Territorial.** Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- IX. Comisión de Usuarios.** Agrupación integrada por acuerdo del Grupo de Apoyo para la Vivienda, cuya finalidad es la vigilancia del buen funcionamiento de las tomas públicas.
- X. Dictamen jurídico.** Documento elaborado por la Dirección de Asuntos Jurídicos del IMUVI, como resultado de la verificación documental, para determinar la procedencia jurídica de gestionar la regularización del asentamiento humano de origen irregular.
- XI. Dictamen social.** Documento elaborado por la Dirección de Promoción y Gestión de Crédito y Subsidio del IMUVI, como resultado de la verificación documental y en campo, para determinar el grado de comercialización, consolidación y demanda social de servicios de un asentamiento humano de origen irregular, con el objeto de apoyar a la dictaminación de la factibilidad de regularización.
- XII. Dictamen técnico.** Documento elaborado por la Dirección Técnica del IMUVI que señala de acuerdo a la información proporcionada, si técnicamente resulta procedente gestionar la regularización.
- XIII. DGDU:** Dirección General de Desarrollo Urbano
- XIV. DGGGA.** Dirección General de Gestión Ambiental.
- XV. DGOP.** Dirección General de Obra Pública.
- XVI. DGPC.** Dirección General de Protección Civil.
- XVII. Expediente de regularización.** Cúmulo de documentos originales, copias certificadas o copias simples, según sea el caso, que se integren durante el proceso de regularización.
- XVIII. Factibilidad de toma pública.** Dictamen elaborado por el SAPAL, para determinar la ubicación, capacidad de abasto y viabilidad de la instalación de una toma pública de agua potable.

- XIX. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.** Documento expedido por el SAPAL, por el cual determina la factibilidad de servicios y, en su caso, la infraestructura necesaria para la dotación de los mismos.
- XX. Factibilidad de servicio de energía eléctrica.** Documento expedido por la CFE, en el cual determina la factibilidad de servicio.
- XXI. Grupo de Apoyo para la Vivienda.** Organización integrada por los adquirentes de lotes o derechos respecto de los mismos, todos ubicados dentro de un mismo asentamiento humano de origen irregular, promovida por el IMUVI para los fines exclusivos de regularización.
- XXII. IMPLAN.** Instituto Municipal de Planeación de León, Guanajuato.
- XXIII. IMUVI.** Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato.
- XXIV. Plano de venta.** Plano proporcionado por el solicitante de la regularización, en el que se indica el número de lotes en que se dividió un predio con fines de comercialización y cuando existan, sus áreas de donación.
- XXV. Programa Municipal.** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial para el municipio de León.
- XXVI. Procedimiento de regularización.** Conjunto de etapas que integran la documentación e información necesaria para incorporar al ordenamiento territorial un asentamiento humano de origen irregular, así como dotar de certeza jurídica a los adquirentes de las superficies o lotes comercializados de manera irregular.
- XXVII. Proyecto de regularización.** Documento que permite obtener el plano de la traza autorizada por la DGDU, y que será la base para la individualización con fines de titulación de los lotes que integran el asentamiento humano de origen irregular.
- XXVIII. SAPAL.** Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León.

**XXIX. Solicitante.** Persona física o moral que representa al asentamiento humano de origen irregular, quien deberá acreditar el interés jurídico de conformidad con lo establecido por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los municipios de Guanajuato.

**XXX. Tomas públicas.** Aquella instalación efectuada, o contratada por SAPAL, para que los habitantes de un asentamiento humano de origen irregular cuenten de manera provisional, con el servicio de agua potable, en tanto se regulariza el asentamiento y se pueda dotar del servicio de manera individual por cada uno de los lotes regularizados.

## **Capítulo II**

### **Del Procedimiento de Regularización de los Asentamientos Humanos de Origen Irregular**

#### **Sección Primera**

#### **De la Solicitud de Regularización**

**Artículo 4.** El Solicitante de la regularización del asentamiento humano de origen irregular, deberá presentar ante el IMUVI, la solicitud por escrito, acompañándola de la siguiente documentación:

- I. Escritura o título de propiedad, en los casos que exista, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. En caso de no contar con escritura pública:
  - a) Obtener certificado de no inscripción del predio en Registro Público de la Propiedad;
  - b) En caso de no existir cuenta predial acreditarlo mediante el certificado correspondiente y solicitar a la Dirección General de Ingresos el valor de la zona donde se ubica el asentamiento, de conformidad al avalúo que obre en las oficinas catastrales;
  - c) Recabar reporte de la investigación en el Archivo Histórico Municipal, por parte del IMUVI, de los antecedentes de propiedad que se puedan rescatar; y

- d)** Tratándose de zonas rurales, la Dirección General de Desarrollo Rural, deberá proporcionar al IMUVI la información que obre en sus archivos o sea de su conocimiento en relación a los antecedentes de la zona.
  
- III.** En caso de existir persona moral, la escritura constitutiva de ésta, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como acreditar la personalidad jurídica de quien actúe en su representación;
  
- IV.** La lista de adquirentes, que deberá contener nombre de cada adquirente, sus domicilios, números telefónicos, correo electrónico (opcional), datos de identificación de cada uno de los lotes, precio de venta por cada lote, monto pagado por cada lote y en su caso el adeudo pendiente por lote. Este documento deberá ser fechado y firmado por quien lo elabore, acreditando su representación para tal efecto;
  
- V.** Plano de venta debidamente firmado por el solicitante de la regularización;
  
- VI.** Levantamiento topográfico impreso en dimensiones mínimas de 90 X 60 cms., referido a coordenadas UTM-WGS 84 y presentado en archivo magnético DWG (autocad), debiendo contener las medidas, colindancias, detalles y características de su entorno, mediante descripciones dentro de un perímetro de 50 metros, a partir del polígono de propiedad motivo de regularización;
  
- VII.** Modelo de documento, ya sea contrato o cualquier otro, por el cual se transmitieron los lotes de terreno en el asentamiento humano de origen irregular, incluyendo la identificación de las personas autorizadas para celebrarlos o suscribirlos;
  
- VIII.** Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes del o los predios sobre los que se encuentre el asentamiento humano de origen irregular. Entre la fecha de expedición de este documento y la fecha en que se entregue al IMUVI no deberá haber transcurrido un plazo mayor a 30 días naturales a la fecha de presentación de la solicitud de regularización; y

- IX.** Certificado de historia registral, cuya expedición no exceda de 6 meses, a partir de la fecha de presentación de la solicitud de regularización.

La documentación referida en las fracciones I, II y III, deberá ser proporcionada por el solicitante en original o copia certificada ante Notario Público, y la señalada en las fracciones V, VI, VIII y IX deberá presentarse solamente en original.

## **Sección Segunda**

### **De la integración del Expediente de Regularización**

**Artículo 5.** La solicitud recibida de conformidad a lo establecido en el artículo 4 de las presentes Disposiciones Administrativas, será analizada por las Direcciones de Área competentes del IMUVI, como Unidades Administrativas responsables de la integración del expediente de regularización correspondiente.

**Artículo 6.** En el caso de que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 4, el IMUVI dentro de un plazo no mayor a 15 días hábiles, resolverá a aquél sobre la viabilidad de su petición; y en el supuesto de resultar viable, le informará además del inicio de la etapa de integración del expediente de regularización del asentamiento humano de origen irregular.

**Artículo 7.** El expediente de regularización deberá integrarse con la siguiente documentación:

- I. La solicitud y documentación referida en el artículo 4 de estas Disposiciones Administrativas;
- II. Anteproyecto de regularización;
- III. Los Dictámenes Jurídico, Técnico y Social que emita el IMUVI;

En el Dictamen Social, se incluirá la determinación del grado de consolidación del asentamiento humano, la cual deberá acreditar que existe con un 70% de comercialización, como mínimo, y un 30% de asentamiento humano como mínimo, en relación con el número total de lotes.

Cuando se trate de zonas rurales no se requerirá dictaminar grado de comercialización y únicamente el Censo Definitivo de Adquirentes deberá ser elaborado, firmado y sellado por el IMUVI, en coordinación con la Dirección General de Desarrollo Rural;

- IV.** El IMUVI remitirá los dictámenes a que se refieren la fracción III del presente artículo, a las dependencias, entidades o unidades administrativas referidas en esta fracción, para que de acuerdo a las características del predio y a la modalidad específica de regularización que proponga, puedan elaborar los reportes, factibilidades y dictámenes según sea el caso, en un plazo no mayor a 20 días hábiles, señalando los requerimientos de acuerdo a su competencia, conforme a lo siguiente:
- a)** DGGA: Autorización de Impacto Ambiental.
  - b)** DGOP: Factibilidad de las obras viales y de infraestructura necesarias para el acceso y la movilidad urbana;
  - c)** DGPC: Dictamen de Riesgos;
  - d)** IMPLAN: Factibilidad de uso de suelo y la dotación del equipamiento urbano correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el Programa Municipal;
  - e)** SAPAL: Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado;
  - f)** CFE: Factibilidad de servicio de energía eléctrica;
  - g)** DGDU: Dictamen General de Factibilidad Urbana, con base en las conclusiones de las autorizaciones, factibilidades o dictámenes específicos que en los casos necesarios emitan IMUVI, DGGA, DGOP, DGPC, IMPLAN, SAPAL y CFE sobre la factibilidad urbana del asentamiento humano de origen irregular propuesto a regularizar; debiéndose emitir el mencionado dictamen en un plazo de 20 días hábiles a partir de la recepción de los dictámenes antes mencionados por parte del IMUVI.
- V.** Censo Definitivo de Adquirentes, el cual deberá ser integrado y actualizado por el IMUVI con base en la lista de adquirentes

entregada por el solicitante de la regularización, previa verificación que el Instituto realice, debiendo contener los siguientes documentos y datos:

- a)** Nombre del asentamiento;
- b)** Nombre, domicilio, número telefónico y en su caso correo electrónico del adquirente;
- c)** Estudio Socioeconómico o Cédula de Información Socioeconómica;
- d)** Identificación de manzana y lote de acuerdo al plano de venta;
- e)** Situación del lote, ya sea baldío, en construcción, casa habitación, comercio, mixto u otros; además, deberá precisar el tipo de material predominante cuando sobre el lote de terreno exista construcción;

**VI.** Constancia de asentamiento familiar emitida por el IMUVI, la cual es la base para determinar el asentamiento humano de origen irregular, que realice el personal del IMUVI, y contendrá en tratándose de zonas urbanas:

- a)** Folio de control;
- b)** Fotografía reciente del adquirente;
- c)** Datos de identificación del lote de acuerdo al contrato, al plano de venta y al plano proyecto de regularización;
- d)** Copia de la CURP;
- e)** Copia de identificación oficial del titular; y
- f)** Importe de los adeudos o aportaciones pendientes, reconocidos individual o colectivamente, por los adquirentes, según sea el caso.

Para el caso de zonas rurales la constancia de asentamiento familiar, deberá incluir:

- a)** Firma del Delegado de la zona rural y los colindantes del lote que corresponda como testigos;

- b) Fecha de emisión y las firmas de quienes intervinieron en su elaboración y la validaron; y
- c) Importe de los adeudos o aportaciones pendientes, reconocidos individual o colectivamente, por los adquirentes, según sea el caso.

**VII.** La documentación relativa a la modalidad mediante la cual se llevará a cabo la regularización, de conformidad al Capítulo IV de las presentes Disposiciones Administrativas.

**VIII.** Constancia de Factibilidad expedida por la DGDU, que servirá de base al IMUVI para la gestión de la regularización;

**IX.** Proyecto de regularización elaborado por el IMUVI y autorizado por la DGDU, resultante de la Constancia de Factibilidad, el cual servirá de base para la escrituración de los lotes de terreno que formen parte del asentamiento humano a regularizar;

**X.** El certificado de no adeudo de pago de impuesto predial emitido por la Dirección General de Ingresos. Para los casos en que el predio sobre el que se ubique el asentamiento presente adeudo predial, únicamente se realizará el cobro correspondiente a los últimos 5 años, lo anterior de conformidad con lo establecido por la Ley de Hacienda para los municipios del estado de Guanajuato; para los efectos la extinción del crédito fiscal por prescripción, se entenderá como interesado y legitimado al IMUVI para hacer esta solicitud, siempre y cuando previamente haya obtenido el consentimiento para efectos de la regularización por parte de quien ostente la propiedad del inmueble correspondiente.

### **Sección Tercera**

#### **De la Dictaminación en Comisión y Aprobación del H. Ayuntamiento**

**Artículo 8.** El IMUVI presentará el expediente de regularización, con el Dictamen General de Factibilidad Urbana que emitió la DGDU, ante el Consejo de Administración del citado Instituto, en la sesión ordinaria que se celebre dentro de los 40 días naturales siguientes para su aprobación, considerando la modalidad propuesta para tal efecto.

**Artículo 9.** Con la aprobación referida en el artículo anterior, el IMUVI

presentará a la Comisión de Obra Pública, Servicios Públicos y Vivienda del H. Ayuntamiento Municipal, o su equivalente, misma que habrá de pronunciarse respecto de la procedencia y modalidad de la regularización propuesta.

**Artículo 10.** Establecida la modalidad de regularización, el IMUVI la gestionará ante las instancias correspondientes e iniciará el proyecto de regularización, y posteriormente se someterá a la aprobación del H. Ayuntamiento.

#### **Sección Cuarta**

##### **Del Registro del Asentamiento Humano de Origen Irregular**

**Artículo 11.** Con el proyecto de regularización aprobado y establecida la modalidad respectiva, el IMUVI, llevará a cabo en su base de datos, el registro del asentamiento humano de origen irregular, con la finalidad de realizar el trámite respectivo ante las instancias competentes.

**Artículo 12.** Para los casos en que se generen afectaciones por la lotificación, una vez registrado el asentamiento humano de origen irregular por el IMUVI, éste gestionará que el solicitante libere dichas afectaciones; mientras no sea resuelta la liberación de las áreas afectadas, el IMUVI tendrá bajo reserva el proceso de regularización del asentamiento humano de origen irregular de que se trate.

El IMUVI podrá convocar a las dependencias y entidades municipales con intervención en la materia para que conjuntamente lleven a cabo el análisis y correspondiente alternativa de solución para los casos a que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 13.** Los casos de asentamientos humanos de origen irregular cuyo Dictamen General sea rechazado por la Comisión de la materia del H. Ayuntamiento Municipal, serán turnados a la DGDU para que evite su proliferación y vigile el cumplimiento del uso de suelo establecido en el Programa Municipal.

**Artículo 14.** Se considerará en trámite de regularización un asentamiento humano de origen irregular, cuando el IMUVI haya realizado su registro y, según la modalidad de regularización, haya sido aprobado por el H.

Ayuntamiento; hasta antes de esta etapa, se considerarán en integración de expediente.

### **Capítulo III De las Modalidades de Regularización**

#### **Sección Primera Generalidades**

**Artículo 15.** La regularización de asentamientos humanos de origen irregular en zonas urbanas y rurales, se podrá realizar mediante las siguientes modalidades, según la situación jurídica y la localización territorial de los mismos:

- I. Acuerdo Gubernativo;
- II. Por Convenio; y
- III. Por Expropiación.

**Artículo 16.** El trámite para la regularización, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en las presentes Disposiciones Administrativas, iniciará una vez que la regularización con la modalidad específica sea autorizada por el pleno del H. Ayuntamiento, siempre y cuando no se encuentren en los casos referidos en el artículo 12 de las presentes Disposiciones Administrativas.

**Artículo 17.** La regularización bajo la modalidad de Acuerdo Gubernativo, se realizará de conformidad a lo establecido para tales efectos por el Ejecutivo del Estado de Guanajuato.

#### **Sección Segunda De la Modalidad por Convenio**

**Artículo 18.** La regularización bajo la modalidad de convenio, será procedente en aquellos asentamientos humanos de origen irregular donde

exista factibilidad de servicios básicos.

**Artículo 19.** La modalidad de regularización señalada en la presente sección, se llevará a cabo mediante la formalización de Convenios de Fomento a la Producción Social de Vivienda, cuyo objeto es transmitir la propiedad al IMUVI por escritura pública, para otorgar la certeza jurídica respecto de la tenencia de la tierra y fomentar el desarrollo del asentamiento humano en zonas urbanas o rurales.

**Artículo 20.** El trámite para la regularización, bajo la modalidad de Convenio, iniciará una vez obtenida la autorización señalada en el artículo 10 de las presentes Disposiciones Administrativas y para lo cual el IMUVI a través de sus unidades administrativas realizará las siguientes acciones que se refieren de manera enunciativa y no limitativa:

- I. Obtener la traza;
- II. Formalizar el Convenio de Ejecución de Obra de Introducción de Servicios;
- III. Llevar a cabo el proyecto de introducción de servicios y gestionar la ejecución de la obra respectiva;
- IV. Formalizar la transmisión de propiedad en escritura pública respecto de las áreas de donación a favor del municipio de León, Guanajuato; y
- V. Solicitar el permiso de venta ante la DGDU, así como la emisión de numeración oficial.

### **Sección Tercera De la Modalidad por Expropiación**

**Artículo 21.** La regularización bajo la modalidad de expropiación, se realizará de conformidad a lo establecido para tales efectos, por el Gobierno del Estado y las leyes vigentes aplicables. Asimismo, se atenderá preferentemente a los asentamientos humanos de origen irregular que se localicen dentro de los polígonos de pobreza definidos por el Programa Municipal.

**Artículo 22.** Para solicitar la regularización por la modalidad de expropiación,

se atenderá al siguiente procedimiento:

**I.** Una vez que el H. Ayuntamiento haya aprobado la regularización bajo esta modalidad, el IMUVI presentará el expediente de regularización ante la CIVIPA para su autorización;

**II.** Posterior a la autorización emitida por CIVIPA, el IMUVI solicitará la traza, y a su vez la remitirá a la Dirección de Regularización de Asentamientos Humanos adscrita al Instituto de Seguridad en la Tenencia de la Tierra del Estado de Guanajuato, para la gestión de la expedición del Decreto Expropiatorio; y

**III.** El solicitante entregará al IMUVI, el consentimiento para la regularización por la modalidad de expropiación y la constancia de haber recibido el pago de la indemnización, así como la conformidad con las afectaciones generadas por vialidades primarias e introducción de servicios básicos.

**Artículo 23.** Para los casos de regularización bajo esta modalidad, la Declaratoria de Expropiación que emita el Ejecutivo del Estado podrá ser a favor del IMUVI o a favor del propio Gobierno del Estado.

## **Capítulo IV**

### **Del Suministro Provisional de Agua Potable y de Energía Eléctrica**

#### **Sección Primera**

#### **Del Suministro Provisional de Agua Potable**

**Artículo 24.** Para el suministro provisional del servicio de agua potable en los asentamientos humanos de origen irregular, el IMUVI gestionará ante el SAPAL, la instalación de tomas públicas de acuerdo a lo establecido en las presentes disposiciones administrativas, y a la normatividad del organismo operador que sea aplicable.

**Artículo 25.** La toma pública será instalada por el SAPAL en un espacio de acceso libre, misma que no podrá tener derivaciones a los predios y la cual beneficiará con el suministro de agua potable a los habitantes de los asentamientos humanos de origen irregular.

**Artículo 26.** Solamente se podrán instalar tomas públicas de agua potable

en los asentamientos humanos de origen irregular que cuenten con expediente en etapa de integración para su regularización y reúnan la consolidación mínima para tal efecto, de conformidad con el artículo 7 fracción III segundo párrafo de las presentes disposiciones administrativas.

Lo anterior, mediante la gestión del IMUVI, a solicitud del Grupo de Apoyo para la Vivienda, atendiendo al mecanismo de control operativo que se establezca.

**Artículo 27.** Para la instalación de las tomas públicas, el SAPAL y el IMUVI de manera conjunta atenderán a los siguientes criterios:

- I. Los representantes de los asentamientos humanos de origen irregular en donde se pretenda instalar la toma pública deberán acreditar su formación como Grupo de Apoyo para la Vivienda mediante la constancia expedida por el IMUVI;
- II. El asentamiento humano de origen irregular no cuente con el servicio de tomas domiciliarias proporcionado por el SAPAL;
- III. El agua que provenga de la toma pública instalada por el SAPAL deberá ser para uso exclusivamente doméstico;
- IV. La superficie donde se instalará la toma pública deberá ser de acceso libre al público; y
- V. El terreno donde se instalará la toma pública no debe estar junto a basureros, baños públicos o cualquier posible foco de infección.

**Artículo 28.** El procedimiento para la autorización y celebración de convenio para la instalación de una toma pública será el siguiente:

- I. Los representantes del Grupo de Apoyo para la Vivienda presentarán ante el IMUVI su solicitud de autorización para la instalación de la toma pública, quien la gestionará ante el SAPAL, debiendo acompañar a dicha solicitud los siguientes datos: propuesta de ubicación de la toma pública, anexando croquis y número de lotes y familias asentadas, dentro del asentamiento humanos de origen irregular a beneficiar;

- II. El IMUVI turnará a SAPAL la solicitud, para que éste determine mediante Factibilidad de Toma Pública, la viabilidad en la instalación de la toma pública;
- III. Analizados los resultados de la Factibilidad de Toma Pública por parte del SAPAL, este último emitirá la autorización de dicha instalación, informando al IMUVI y al Grupo de Apoyo para la Vivienda; y
- IV. Posterior a la autorización de la instalación, el SAPAL celebrará con el IMUVI un Convenio para la prestación del servicio, el cual deberán firmar de conformidad los representantes del Grupo de Apoyo para la Vivienda.

**Artículo 29.** El SAPAL cubrirá el 100% del costo de la instalación y suministro de tubería para la toma pública, hasta donde se vaya a instalar, siempre y cuando se garantice la presión y el suministro del agua.

**Artículo 30.** El uso de las tomas públicas, y las sanciones a las que pudieran estar sujetos por el uso indebido de las mismas, estará regulado de acuerdo a lo establecido en el convenio que para tal efecto se suscriba.

**Artículo 31.** El diseño de la toma pública estará a cargo del SAPAL, la cual deberá estar trazada de tal forma que no se pueda emplear algún mecanismo para succionar el agua o instalar derivaciones.

**Artículo 32.** Para la limpieza, cuidado y buen uso de la toma pública, se conformará una Comisión de Usuarios derivada del Grupo de Apoyo para la Vivienda.

## **Sección Segunda**

### **Del Suministro Provisional de Energía Eléctrica**

**Artículo 33.** Durante el proceso operativo para la integración del expediente de regularización de los asentamientos humanos de origen irregular en zonas urbanas o rurales, según sea el caso, el Grupo de Apoyo para la Vivienda correspondiente podrá promover ante el IMUVI, que se realicen las gestiones para el suministro provisional de energía eléctrica que atienda a la sección más consolidada del asentamiento, como etapa inicial de la red, siempre que la sección a la que se dote del servicio de energía eléctrica no

este afectada de manera total, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de las presentes Disposiciones Administrativas.

**Artículo 34.** La etapa inicial de la red de energía eléctrica para un asentamiento humano de origen irregular en proceso de regularización, debe quedar perfectamente identificada y delimitada en el proyecto de electrificación y alumbrado público, elaborado por la CFE, quien procurará tomar las previsiones necesarias para que, en su oportunidad, las etapas complementarias se lleven a cabo aprovechando las instalaciones iniciales.

**Artículo 35.** El IMUVI gestionará ante la CFE, la elaboración de los proyectos de electrificación y alumbrado público de los asentamientos humanos de origen irregular que cuenten con la viabilidad social, técnica, jurídica y económica.

**Artículo 36.** Una vez que se cuente con el proyecto de electrificación y alumbrado público y la aceptación de la solicitud por parte del IMUVI de la etapa inicial de la red de energía eléctrica, el Grupo de Apoyo para la Vivienda y el IMUVI firmarán un convenio de apoyo económico, para que el IMUVI convenga a su vez con la CFE, la ejecución de la etapa correspondiente.

**Artículo 37.** El inicio de la ejecución de la obra de electrificación, estará sujeto a que el 100% de los adquirentes, cumplan con el depósito de la parte costo que les corresponda aportar para la obra.

## **Capítulo V De los Órganos Auxiliares**

### **Sección Primera Del Grupo de Apoyo para la Vivienda**

**Artículo 38.** El IMUVI, convocará a los adquirentes del asentamiento humano de origen irregular a efecto de integrar el Grupo de Apoyo para la Vivienda, mediante diversos medios de difusión y en lugares de mayor acceso al público, con por lo menos diez días hábiles antes de la fecha en que haya de celebrarse la Asamblea.

**Artículo 39.** Para ser integrante de los Grupos de Apoyo para la Vivienda,

los adquirentes del asentamiento humano de origen irregular, deberán cubrir los siguientes requisitos:

I. Ser mayor de edad;

II. Saber leer y escribir;

III. No tener antecedentes penales;

IV. No desempeñar un cargo de elección popular;

V. No formar parte del órgano de gobierno o representación de cualquier persona moral que tenga intervención en el asentamiento humano de origen irregular de que se trate.

**Artículo 40.** Las asambleas de los Grupos de Apoyo para la Vivienda que se realicen por virtud de primera convocatoria, se contarán como válidas para sesionar cuando se encuentren presentes el 50% más uno del total de los adquirentes del asentamiento humano de origen irregular, de conformidad al Censo Definitivo de Adquirentes.

**Artículo 41.** Para dar inicio a las asambleas de los Grupos de Apoyo para la Vivienda se dará una prórroga de 30 minutos verificándose el número de asistentes; una vez comprobado que se reúne el quórum legal requerido, se declarará legalmente instalada la asamblea.

De no reunirse el quórum requerido para celebrar la asamblea en primera convocatoria, se emitirá de inmediato una segunda convocatoria para su celebración en un plazo que no deberá ser mayor a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de celebración de la primera convocatoria.

En la asamblea que se celebre por segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada la misma, independientemente del número de asistentes.

**Artículo 42.** Los acuerdos que se tomen en Asamblea serán válidos con la votación del 50% más uno, considerando el quorum requerido para sesionar en primera convocatoria y del 50% más uno de presentes en segunda convocatoria.

**Artículo 43.** En las sesiones de las asambleas no deberán tratarse asuntos

de carácter político-partidista.

## **Sección Segunda De la Comisión de Usuarios**

**Artículo 44.** La Comisión de Usuarios de los asentamientos humanos de origen irregular, tiene como objeto promover y vigilar la limpieza, cuidado y buen uso de la toma pública instalada en el asentamiento humano de origen irregular al cual pertenecen.

Es obligación de los adquirentes que hacen uso de la toma pública, a través de la Comisión de Usuarios, no conectar derivaciones a la toma pública, así como realizar acciones que impidan el libre acceso a la misma.

**Artículo 45.** La Comisión de Usuarios, estará conformada de la siguiente manera:

- I. Para el caso donde la toma pública beneficie a un asentamiento humano de origen irregular, la Comisión estará integrada por tres miembros; y
- II. En el supuesto de que la toma pública beneficie de dos a cinco asentamientos humanos de origen irregular, la Comisión de Usuarios se integrará de cinco miembros, debiendo siempre estar representado cada asentamiento beneficiado, conforme a la designación que realicen el Grupo de Apoyo de cada uno de los asentamientos.

Los cargos de los integrantes de la Comisión de Usuarios son honoríficos, por lo que no recibirán pago alguno por sus funciones.

**Artículo 46.** Los integrantes de la Comisión de Usuarios, deberán ser elegidos por el Grupo de Apoyo para la Vivienda, en Asamblea que se convoque para tal efecto.

**Artículo 47** Podrá ser integrante de la Comisión de Usuarios, toda persona que reúna los siguientes requisitos:

- I. Ser mayor de edad;

- II. Ser beneficiario de la toma pública de agua;
- III. No desempeñar algún cargo de elección popular;
- IV. Ser adquirente de un terreno en el asentamiento humano de origen irregular beneficiado con la toma pública, previa verificación que haga la Dirección de Asuntos Jurídicos del IMUVI;
- V. No ser empleado de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato; y
- VI. No ser dirigente de algún partido político.

**Artículo 48.** Los integrantes de la Comisión de Usuarios durarán en su encargo un año a partir de la fecha de su elección. Si existiera una renuncia o destitución de algún integrante, el puesto será cubierto de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de estas Disposiciones Administrativas.

**Artículo 49.** Las facultades y obligaciones de los integrantes de la Comisión son las siguientes:

- I. Notificar al IMUVI y al SAPAL, el incremento de adquirentes beneficiados por la posesión del inmueble y requerimiento del servicio de agua potable, para el efecto de analizar la capacidad de suministro, actualizando así el número de usuarios de la toma pública;
- II. Apoyar al SAPAL para mantener el funcionamiento adecuado de la toma pública de agua;
- III. Representar a los adquirentes que hacen uso de la toma pública de agua ante las autoridades municipales para todo lo relativo y concerniente a la misma;
- IV. Dar a conocer a los adquirentes que hacen uso de la toma pública, colocando en lugares estratégicos y visibles, la información relevante relacionada con la toma pública;
- V. Participar activamente en las reuniones del Grupo de Apoyo para la Vivienda, cuando a petición del IMUVI sean requeridos;

- VI.** En caso de no poder continuar en sus funciones deberá presentar al IMUVI, su renuncia por escrito, para los efectos correspondientes; y
- VII.** En caso de que exista algún cobro derivado de la instalación de la toma pública, la Comisión de Usuarios deberá realizar la recuperación de las aportaciones de los adquirentes que hacen uso de la toma, por dicho concepto, en los términos que estipule el SAPAL, administrando adecuadamente dichos recursos y realizando el depósito correspondiente al SAPAL.

**Artículo 50.** En el caso de que alguno de los integrantes de la Comisión de Usuarios, realice alguna acción no permitida o cometa algún delito respecto de la toma pública de agua que administre, tales como daños, robo, renta o explotación indebida, el IMUVI podrá gestionar en cualquier momento que la Comisión de Usuarios sesione y solicitar la renuncia de los integrantes que pudieran estar involucrados con tales hechos irregulares.

**Artículo 51.** Son derechos y obligaciones de los adquirentes que hacen uso de la toma pública, los siguientes:

- I.** Velar por el buen estado de la toma pública y línea de alimentación;
- II.** Cuando se transfieran los derechos del lote de terreno que forme parte del asentamiento humano de origen irregular, el nuevo adquirente se sujetará a los derechos y obligaciones derivados del uso y cuidado de la toma pública, debiendo dar aviso a la Comisión de la Usuarios y al IMUVI; y
- III.** En su caso, cubrir la aportación económica correspondiente, por la instalación de la toma de agua pública y que ésta sea estipulada por el SAPAL.

## **Capítulo VI Disposiciones Complementarias**

**Artículo 52.** La DGDU, en ejercicio de sus atribuciones, deberá realizar las acciones para inhibir la comercialización de lotes que contravengan lo dispuesto en las leyes de la materia y detectar aquellos casos en que se encuadre la conducta delictiva tipificada en el Código Penal del Estado de Guanajuato.

**Artículo 53.** Las Direcciones involucradas en el programa de regularización o aquellas que intervengan con dichos programas, atenderán prioritariamente las solicitudes que formule el IMUVI, destinando para ello al personal que resulte necesario; lo anterior a efecto de que se pueda cumplir con la programación municipal en materia de regularización de asentamientos humanos.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Las presentes disposiciones administrativas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

**SEGUNDO.-** Se abrogan las Disposiciones Administrativas para la Consolidación del Suelo Urbano y el Fomento a Producción de vivienda para el Municipio de León, Guanajuato, publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato número 148, tercera parte de fecha 14 de Septiembre del año 2007, así como las Disposiciones Administrativas que establecen las Reglas de Operación para el Otorgamiento de Estímulos a la Producción de Vivienda en el Municipio de León, Gto., publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato número 65, segunda parte de fecha 22 de abril del año 2008.

**TERCERO.-** Los asentamientos humanos de origen irregular que hayan iniciado el trámite de regularización con fecha anterior a la entrada en vigor de las presentes disposiciones continuarán, en lo conducente, con los trámites necesarios para obtener las autorizaciones, permisos y licencias respectivas, atendiendo a las disposiciones administrativas con las que iniciaron dicha solicitud, pudiéndose aplicar para esos asentamientos las disposiciones contenidas en el presente instrumento en todo aquello que beneficien y agilicen el proceso de regularización, según las características del caso en particular.

**CUARTO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a lo establecido en las presentes Disposiciones Administrativas.

**POR TANTO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 77 FRACCIONES I Y VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO QUE SE IMPRIMA,**

**PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.**

**DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO, EL DÍA 14 DE  
DICIEMBRE DE 2016.**

**C. LIC. HÉCTOR GERMÁN RENÉ LÓPEZ SANTILLANA  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

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