

## PRESIDENCIA MUNICIPAL - SALAMANCA, GTO

EL CIUDADANO ING. ANTONIO ARREDONDO MUÑOZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SALAMANCA, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 76 FRACCIONES I INCISO B), 236, 237, 239 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 93, 94, 96, 97, 98, 99 Y 100 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO, EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2015, APROBÓ EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN SUSTENTABLE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO, ELLO CON BASE EN LA SIGUIENTE:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I. Bajo la premisa de que una administración pública dinámica requiere de contar con instrumentos jurídicos que contengan lineamientos estructurados, coordinados y precisos que permitan aplicar procedimientos administrativos sencillos y realizar trámites en forma ágil, y con fundamento además en los artículos 117 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 Fracción I inciso b), 70 Fracción V, 236, 237, 239 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 35 Fracción V y 95 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, **el Mtro. Justino Eugenio Arriaga Rojas, Presidente Municipal, presentó la Iniciativa del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

Dicha **iniciativa** fue presentada para el logro de los **objetivos generales** siguientes:

- a) Adecuar el marco normativo municipal en materia de Desarrollo Urbano;
- b) Regular en un sólo ordenamiento jurídico diversas materias vinculadas con el Desarrollo Urbano en nuestro Municipio;

- c) Facilitar y simplificar los trámites administrativos de las empresas y desarrolladores inmobiliarios con el fin de fomentar la generación de vivienda y empleos dentro del Municipio, así mismo la simplificación administrativa de los trámites que realiza la población en general;
- d) Precisar las obligaciones legales a cargo de las personas físicas o morales que se ubiquen en los diversos supuestos normativos previstos en el Reglamento en mención; y,
- e) Conferir a los órganos administrativos de la administración pública municipal la competencia por materia, impidiendo con ello la invasión de competencias en perjuicio de los derechos de los gobernados o administrados.

II. Bajo esa tesitura y de conformidad con el artículo 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 96, 97 y 98 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, **la Comisión de Reglamentos, radicó la Iniciativa presentada, el día 2 de Septiembre del año 2014, llevándose a cabo por dicha comisión, el estudio y análisis de la misma.**

Una vez que se llevó cabo el análisis técnico – jurídico de la iniciativa presentada, **la Comisión de Reglamentos, conformó el Proyecto normativo respectivo**, mencionándose que también para tal efecto, dicho proyecto se consensuó en mesas de trabajo, para la opinión de los ciudadanos, así como de los diversos colegios, cámaras, asociaciones y dependencias administrativas relacionadas con la materia.

III. Así mismo, es menester señalar que dicho proyecto contempla disposiciones de **Manifestación de Impacto Regulatorio**, ello para los efectos de los artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción II, 7, 12, 19 y 33 párrafo segundo de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; así como en lo previsto en el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.

IV. El Proyecto del **Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato**, contiene la **Estructura y Objetivos Generales** siguientes:

**I.- Título Primero.- Disposiciones Generales.** Donde se señala puntualmente el objeto y conceptos del ordenamiento, así como las atribuciones que tendrán las autoridades que ostentan el carácter de competentes y auxiliares.

**II) Título Segundo.- De la Zonificación y Usos del Suelo.** Cuyo objeto es normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo así, el adecuado ordenamiento de los mismos, para clasificar la utilización del suelo; y por último instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PMDUOET.

**III) Título Tercero.- De las Construcciones.** Donde el objeto es regular la planeación y la ejecución de las obras de construcción nuevas, de ampliación, remodelación, conservación, restauración, reconstrucción, reestructuración y demolición, de cualquier género de edificaciones o construcciones, públicas o privadas.

**VI) Título Cuarto.- De la Infraestructura Pública y Equipamiento Urbano.** Donde el objeto es la planeación, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura pública y el equipamiento urbano sujeta a las disposiciones del Código y al presente Reglamento

**V) Título Quinto.- De la Nomenclatura y Numeración Oficial.** Cuyo objeto es regular los procedimientos para revisar, proponer, asignar y modificar la nomenclatura de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines; así mismo definir las normas complementarias de "presentación de los proyectos ejecutivos; para el proyecto arquitectónico; de seguridad y medidas de protección durante el proceso constructivo; para anuncios y para la participación de peritos corresponsables", y normas técnicas de diseño y de urbanización para la revisión, asignación y modificación de la numeración oficial.

**VI) Título Sexto.- De los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio.** Donde el objeto es proveer la exacta aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que genera la necesidad de regular el establecimiento de las normas complementarias de "presentación de los proyectos ejecutivos; para el proyecto arquitectónico; de seguridad y medidas de protección durante el proceso constructivo; para anuncios y para la participación de peritos corresponsables", y normas técnicas de diseño y de urbanización a las que deberán sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio.

**VII) Título Séptimo.- De los Anuncios.** Siendo materia la regulación, la fijación, colocación, ubicación, mantenimiento, uso y retiro de los diversos anuncios en el Municipio.

**VIII) Título Octavo.- Del Procedimiento de Afectaciones.** Donde se señala el procedimiento en virtud del cual la Dirección llevara a cabo la ocupación permanente de una parte o totalidad de un inmueble de propiedad particular, para en la misma realizar una obra de utilidad pública.

**IX) Título Noveno.- De la Inspección y Seguridad Jurídica.-** Donde se señala de manera clara y precisa la distribución de competencias que en esta materia tendrán las autoridades competentes y auxiliares del Código, así como las medidas de seguridad y sanciones por infracciones a dicho ordenamiento.

#### **Artículos Transitorios.**

**V.** La visión que adoptó esta administración para la conformación de este Reglamento fue la siguiente:

a) Codificar, actualizar y complementar de manera sistemática y ordenada todos los ordenamientos municipales en materia urbana, facilitando su manejo y cumplimiento por parte de los desarrolladores,

empresarios y público en general al que impacta dicha materia, así como a los servidores públicos encargados de su aplicación.

*b)* Fundar este Reglamento como un marco normativo municipal que estatuya las atribuciones del Ayuntamiento, Dependencias y Entidades Municipales, bajo un enfoque de transversalidad y simplificación, guiándonos para ello, bajo las directrices de un gobierno cambiante, que innova y se transforma, y que busca sobre todo ser congruente con la realidad social, económica y política de nuestro Municipio.

*c)* Establecer un esquema unificado, claro, fluido y sencillo sobre trámites administrativos que redactado de manera clara y precisa, señale el objeto, naturaleza, requisitos y tiempos de respuesta para cada uno de ellos, bajo el principio de la competitividad y de la desregulación administrativa, siendo inclusive un documento propositivo que ofrece alternativas para facilitar el mejor cumplimiento de sus obligaciones, logrando así una efectividad en la gestión gubernamental.

*d)* Continuar con la vanguardia en la reducción de tiempos hacia los ciudadanos, y erradicar trámites aislados y complejos de difícil gestión, previendo para la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano, y la Comisión de Ayuntamiento a la que le fue encomendada esta materia, importantes tareas que con un enfoque sistémico acogen atribuciones que se venían desempeñando a través del mismo pleno de dicho cuerpo edilicio; en el caso del permiso de venta que conforme al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; que anteriormente para su autorización, implicaba todo un proceso complejo y retardado, que ahora podrá autorizar la propia Dirección, bajo los lineamientos que este Ayuntamiento le ha marcado a través del Reglamento.

*e)* Velando siempre por la seguridad de las personas y sus bienes, y bajo la premisa de corresponsabilidad que debe existir entre autoridad y ciudadanos, se fortalece el aspecto de las atribuciones, obligaciones y responsabilidades de los desarrolladores, peritos urbanos, especialistas estructurales y directores responsables de obra.

*f)* Por último, con la finalidad de brindar seguridad jurídica al ciudadano en sus gestiones ante las autoridades municipales, se decidió establecer un apartado del Procedimiento Administrativo en materia urbana, que prevé entre otros rubros, una distribución de competencias, así como las medidas de seguridad y sanciones que podrán decretarse por las autoridades competentes y auxiliares del Código.

**VI.-** La administración considera que con la implementación del Reglamento materia del presente, conllevará al logro de los siguientes objetivos:

**a) Fortalecimiento del marco normativo municipal**

Al reglamentar lo concerniente a la materia urbanística en un solo cuerpo legal, de manera sistemática y ordenada, se permite contar con un marco normativo municipal sólido, a la vanguardia en el ejercicio de la potestad reglamentaria, materializando las atribuciones de desarrollo urbano, proporcionando claridad, unidad y sencillez en la comprensión de la norma urbanística, tanto para su destinatario, esto es el empresario y el ciudadano, como para su órgano aplicador y ejecutor, esto es la autoridad.

**b) Eficiencia para la administración pública**

Este nuevo Reglamento permitirá eficientar a la Administración Pública, en lo concerniente a los procesos de atención en las unidades administrativas encargadas de la gestión de los trámites en materia de desarrollo urbano que se regulan.

La existencia de distinta y variada reglamentación en materia de desarrollo urbano en el Municipio de Salamanca, Guanajuato, provoca inestabilidad en las unidades administrativas municipales que atienden, expiden y dan seguimiento a los actos administrativos relacionados con la materia, por la complejidad que reviste el ir de una a otra normativa a efecto de fundamentar sus actos y otorgar certeza a los particulares que fueron emitidos en estricto apego a la normativa vigente, es por ello que la compilación que se presenta busca mejorar el desempeño de las mismas, alentando su efectividad.

**c) Beneficios para el sector empresarial**

En el mismo contexto, el Reglamento de mérito, permite presentar al empresario los procesos por los que se expiden licencias, permisos o autorizaciones en la materia, sus requisitos, así como las sanciones aplicables, de una manera unificada, clara, sencilla y fluida.

Asimismo, reduce las brechas de localización de los distintos trámites que tiene que efectuar para aperturar una empresas, permitiendo un mayor aprovechamiento del tiempo en la planeación, ejecución y cierre de sus proyectos urbanísticos, visualizando los trámites como un proceso ordenado y sistematizado, y no como una serie de trámites aislados y complejos de difícil gestión; lo anterior permite la rentabilidad de las empresas.

De la misma manera, la expedición del Reglamento brindará al empresario certeza y seguridad para operar bajo un régimen legal en el Municipio de Salamanca, Guanajuato, evitando sanciones innecesarias de los diferentes ámbitos gubernamentales.

En la medida que los trámites administrativos sean más rápidos, existirá un crecimiento en las inversiones, el empleo y en consecuencia, en la derrama económica y ganancia esperada por el empresario.

#### **d) Simplificación de trámites y servicios**

La propuesta de integración de los diversos Reglamentos que conforman el proyecto de Reglamento que nos ocupa, permite brindar mayor rapidez de información, para el entendimiento de los procesos, en materia de desarrollo urbano, que involucran a la Administración Pública Municipal de Salamanca, Guanajuato, así como la disminución del tiempo de respuesta ante el empresariado y ciudadano.

#### **e) Beneficios para el sector social**

Con la integración del Reglamento, el Municipio de Salamanca busca facilitar la realización de trámites por parte de la ciudadanía en materia desarrollo urbano, debido a que una gran demanda social, es la reducción de trámites, así como del tiempo y el costo de éstos.

La idea central del Reglamento, es evitar que el particular tenga que estar consultando distintos Reglamentos para llevar a cabo un trámite. En este documento encontrará todas y cada una de las disposiciones existentes en materia urbana, las áreas responsables de llevarlas a cabo, los procesos y las funciones a las que debe sujetarse para el cumplimiento del trámite; así también aquí se establece el tiempo que tiene la autoridad para dar una respuesta a su petición, y los costos que estos trámites regulan.

Finalmente, el proyecto de **Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato**, pretende ser un proyecto urbano colectivo que socialice los costos y los beneficios colectivos de largo plazo, y que cuente con la suficiente voluntad y liderazgo político para activar recursos, logrando una interacción democrática y participativa en los asuntos de la ciudad.

## REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN SUSTENTABLE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.

### TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés general en el Municipio de Salamanca, Guanajuato, y tienen por objeto establecer las normas, principios y bases para:

I. Llevar a cabo el ordenamiento y administración sustentable dentro del territorio del Municipio, a través de la formulación de los programas que refiere el presente Reglamento, así como el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código;

II. La regulación, autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública, privada o social; determinando sus procedimientos técnicos y requisitos, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

III. Regular el procedimiento para trámite y autorización de los desarrollos regulados, y señalar las obligaciones que se contraen con motivo de las autorizaciones recibidas;

IV. La regulación, emisión, fijación, instalación, colocación, conservación, modificación, ampliación, ubicación, iluminación, reparación, características, requisitos, distribución y retiro de anuncios, toldos y medios de comunicación, en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, o que sean visibles desde la vía pública, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento.

V. La formulación, aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización del PMDUOET;

VI. La creación, conservación, administración y restauración de las reservas territoriales y ecológicas del Municipio;

VII. La construcción, mantenimiento y conservación de la infraestructura pública y del equipamiento urbano;

VIII. La regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como las características, requisitos jurídicos y técnicos a que se sujetarán los distintos tipos de

fraccionamientos y desarrollos en condominio que se establezcan en el territorio municipal; mediante los requisitos jurídicos y técnicos necesarios en las diversas fases del Fraccionamiento, Desarrollos en Condominio, divisiones, fusiones, y modificación de traza.

**IX.** La definición de las políticas de vivienda, proyectos y acciones habitacionales a cargo de los gobiernos del Estado y de los Municipios, así como la atención prioritaria de las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social;

**X.** La participación social en el ordenamiento sustentable del territorio;

**XI.** Las acciones de inspección y vigilancia, para la debida observancia y aplicación del Código y este Reglamento;

**XII.** La determinación de las infracciones, y en consecuencia la imposición de sanciones y medidas de seguridad, necesarias en el Municipio, por violaciones al Código y a este Reglamento.

**XIII.** Regular la contaminación visual, permitiendo la lectura clara y fácil de la información en los señalamientos viales, así como en los anuncios publicitarios;

**XIV.** Regular la difusión fonética por medios electrónicos que proporcionen información, orientación o identifiquen un servicio profesional, marca, producto o establecimiento;

**XV.** Las demás disposiciones legales que se establezcan en el Código, este Reglamento, y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 2.-** La aplicación e interpretación del presente Reglamento, así como los procedimientos establecidos en el mismo, estarán regidos por los mismos principios contenidos y definidos en el Código.

**Artículo 3.-** Para efectos de este Reglamento, además de las definiciones señaladas en el Código se establecen las siguientes:

- I. Afectación:** Acuerdo que se lleva a cabo por parte del Municipio de Salamanca, Guanajuato, por conducto de la Dirección, y con aprobación del Ayuntamiento Municipal, respecto de una parte de terreno y/o inmueble o la totalidad del mismo, de propiedad particular en favor del Municipio, teniendo como finalidad la realización de una obra pública;

- II. Alteración:** Modificación que se produce a los elementos en detrimento de su esencia arquitectónica o estructural;
- III. Andador:** Vialidad urbana destinada únicamente para uso de peatones;
- IV. Anunciante:** La persona física o moral que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la prestación de servicios o el ejercicio lícito de cualquier actividad;
- V. Anuncio:** Toda expresión gráfica, escrita o fonética que se difunda en la vía pública o visible desde la misma, para mostrar, difundir o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionados con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general con el ejercicio lícito de cualquier actividad; así como la estructura física que las contenga o soporte y, los medios electrónicos que se utilicen;
- VI. Anuncio aéreo:** Actividad de propaganda realizada a través de vuelo tripulado o remotamente;
- VII. Anuncio inflable:** Actividad de propaganda realizada a través de instrumentos o medios que requieran de aire para su publicidad;
- VIII. Anuncio volumétrico:** Empleo de figuras moduladas en tres dimensiones;
- IX. Aprobación de traza:** Es la aprobación de la Representación gráfica en planos de la estructura vial básica y geométrica de los fraccionamientos o desarrollos en condominio conformado por vialidades, manzanas, lotes, áreas de donación o equipamiento urbano y restricciones federales, estatales o municipales de un predio determinado.
- X. Atlas de Riesgos:** Sistema de información geográfica actualizado que conforme a la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato, que permite identificar el tipo de riesgo a que están expuestos los servicios vitales, sistemas estratégicos, las personas, sus bienes y entorno;
- XI. Autorización de Uso y Ocupación:** Es la autorización que se entrega al propietario, después del aviso de terminación de obra y una vez realizada la inspección correspondiente, siempre y cuando se hayan cubierto todos los requisitos que marca la normatividad;
- XII. Avisos:** Son aquellos que se colocan provisional o permanente con el objeto de promover o anunciar actividades culturales, sociales, políticas, religiosas, deportivas, teatrales, cinematográficas y similares por medio de mantas, volantes o carteles;

- XIII. Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- XIV. Bienes inmuebles:** Terrenos, construcciones de cualquier tipo, o el terreno y construcciones comprendidos dentro de un perímetro delimitado por linderos definidos;
- XV. Centro Histórico:** El núcleo urbano asentado en la traza inicial de la Villa de Salamanca, que contiene la mayoría de los bienes vinculados con la arquitectura, historia y cultura del origen del Municipio;
- XVI. Certificado.-** Documento o escrito en el que se declara cierta o verdad una cosa o un hecho;
- XVII. Ciclovia:** Vialidad urbana destinada para la circulación de bicicletas;
- XVIII. Clave Catastral:** Es el símbolo alfanumérico único que la Tesorería Municipal asigna a los bienes inmuebles para su identificación en el Catastro, formada con los elementos de su ubicación de un respaldo cartográfico;
- XIX. CMAPAS:** El Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Salamanca, Guanajuato;
- XX. Código:** Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** indica el área de terreno donde se puede desplantar (ocupar) el edificio, el resto debe dejarse libre de edificación.
- XXII. Coeficiente de Recarga Acuifera del Suelo (CAS):** Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente ser utilizada para la administración e instalación de cualquier construcción del sistema hidráulico;
- XXIII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Indica el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote. Se expresa en número de veces, en relación con el tamaño total del predio;
- XXIV. Compatibilidad:** Conjunto de condiciones externas impuestas al programa arquitectónico en relación a la ubicación del predio, su capacidad y función a desempeñar dentro de una zona, para optimizar su integración al sitio;
- XXV. Compatibilidad Urbanística:** Documento en el que se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad

de las personas y sus bienes; estableciendo las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;

- XXVI. Condicionantes:** Lineamientos, requerimientos y normas mínimas que debe cumplir toda edificación o construcción;
- XXVII. Conservación:** Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro;
- XXVIII. Constancia:** Acción y efecto de hacer evidente algo de forma fehaciente y auténtica;
- XXIX. Constancia de factibilidad:** documento informativo expedido por la Dirección, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el PMDUOET.
- XXX. Constancia de restricción:** Documento en virtud del cual se indican los límites que se deben observar, así como los límites existentes de un predio, de acuerdo a su colindancia y proyecto a ejecutar, por virtud del cual se modifican las dimensiones y superficies del mismo;
- XXXI. Corresponsable:** Es un perito de obra debidamente registrado ante la Dirección que cuenta con los estudios y/o conocimientos técnicos especializados para responder en forma solidaria con el Perito de Obra en todos los aspectos de los proyectos y las construcciones en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, al diseño urbano y arquitectónico, instalaciones e intervención de sitios históricos y monumentos, y deberá cumplir con lo establecido en el Código, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables;
- XXXII. Construcción General:** Construcción de obras de particulares, de uso habitacional;
- XXXIII. Construcción Especial:** Construcción en bienes inmuebles dentro de las zonas urbanas y el territorio municipal y que impliquen un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico y constructivo;
- XXXIV. Construcción de Obra Pública:** Todos los trabajos de construcción, ya sean infraestructuras o edificación, promovidos por una administración pública, empresa privada o particular, teniendo como objetivo el beneficio de la comunidad;

- XXXV. Contaminación Visual:** El fenómeno mediante el cual se altere nocivamente la percepción de la imagen urbana o constituya obstáculo o impedimento para la lectura clara y fácil de la información y señalización vial;
- XXXVI. Croquis:** Dibujo rápido, hecho a ojo sin precisión ni detalles, en el que se representan las líneas principales o más significativas y las cotas de un espacio o un objeto;
- XXXVII. Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la red de vértices geodésicos del Municipio;
- XXXVIII. Densidad máxima:** La concentración máxima de habitantes o viviendas aplicadas sobre hectárea bruta de terreno;
- XXXIX. Desarrollador:** persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- XL. Deterioro:** Daño que sufren los bienes debido a la acción de factores naturales o humanos;
- XLI. Dictamen:** Opinión técnica y experta que se da sobre un hecho o una cosa;
- XLII. Dictamen de Congruencia:** Es el documento que informa la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollos en condominio, con las disposiciones del **PMDUOET**, así como con la estructura urbana del centro de población, la re densificación 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;
- XLIII. Dictamen de impacto vial:** Documento que emite el Área Técnica de la Coordinación de Seguridad Pública, en el que señalan los efectos que produce la generación, atracción y combinación de vehículos dentro del sistema vial municipal, la manera de mitigar los impactos causados;
- XLIV. Dictamen de impacto ambiental:** Resolución emitida por la autoridad competente en materia ambiental, con base en el manifiesto de impacto ambiental presentado por el solicitante, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente de la zona por la intervención propuesta, y en las zonas colindantes;

- XLV. DGOP:** La Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- XLVI. La Dirección.-** Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- XLVII. Edificación:** Construcciones arquitectónicas destinadas o adaptadas para realizar diversas funciones de actividades o servicios específicos, que ejecuta el ser humano;
- XLVIII. Entorno urbano:** Es el conjunto de construcciones, calles, espacios abiertos que rodean a un edificio o conjunto urbano determinado;
- XLIX. Espacio abierto recreativo:** Es la parte de terreno, lote o predio que debe dejarse libre de construcción para jardines con fines de esparcimiento;
- L. Estructura:** Soporte anclado en una azotea, suelo de un predio o fachada, en donde se fija, instala o ubica un anuncio; así como toda aquella construcción destinada a soportar su propio peso y la presencia de acciones exteriores (fuerzas, momentos, cargas térmicas, etc.) sin perder las condiciones de funcionalidad para las que fue concebida;
- LI. Gallardete:** Anuncio de material flexible o rígido instalado en postes;
- LII. Grupo de usos:** Conjunto de usos o actividades que por sus características tienen similitud entre sí, en sus funciones, o en los impactos que ocasionan;
- LIII. Habitación unifamiliar:** Es el alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote;
- LIV. Habitación plurifamiliar:** Es el alojamiento permanente para más de dos familias dentro de un mismo lote; pueden ser horizontales, o sea, cuando la edificación tenga dos pisos o una altura inferior de 7 siete metros y vertical cuando exceda esa altura;
- LV. IMPLAN.-** Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca Guanajuato (Unidad Administrativa de Planeación Municipal).
- LVI. INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- LVII. Índice de edificación:** Es la unidad de medida utilizada para conocer el número de viviendas que pueden edificarse en un mismo lote en las zonas de habitación plurifamiliar, expresada en metros cuadrados la superficie del lote para cada vivienda;
- LVIII. Infraestructura:** Es el conjunto de servicios y redes de transporte, energéticas, hidráulicas, telecomunicaciones, así como urbana y edificios públicos indispensables para el buen funcionamiento de un centro de población;

- LIX. Instalaciones:** El conjunto de redes que complementan la función de un inmueble, las cuales se diseñan de acuerdo a las necesidades particulares, como pueden ser de aire acondicionado, combustible, eléctrico, hidráulico y sanitario;
- LX. Intensidad de edificación:** Cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado;
- LXI. Ley Orgánica:** La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;
- LXII. Lote:** Porción de terreno, con o sin construcciones, que tiene acceso a través de una vialidad urbana o de un área de uso común, que forma parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio o que es producto de una división de inmuebles;
- LXIII. Mobiliario urbano:** Todos aquellos elementos urbanos complementarios, fijos, permanentes, móviles o temporales, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento y refuerzan la imagen de la Ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, cajeros permanentes, teléfonos públicos, kioscos, máquinas de refresco entre otros;
- LXIV. Municipio:** El Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- LXV. Nomenclatura:** Los nombres autorizados por el Ayuntamiento, para las vías, plazas, jardines públicos, fraccionamientos y conjuntos habitacionales de cualquier tipo que se ubiquen en el territorio municipal;
- LXVI. Normas Técnicas Complementarias:** Normas complementarias de "presentación de los proyectos ejecutivos; para el proyecto arquitectónico y proyectos de diseño urbano; de seguridad y medidas de protección durante el proceso constructivo; para anuncios y para la participación de peritos corresponsables", las cuales se entenderán como las disposiciones en las cuales se indican las características, requerimientos y especificaciones técnicas, para las instalaciones, construcciones, edificaciones y operatividad de la infraestructura necesarios para el equipamiento urbano;
- LXVII. Número Oficial:** Los dígitos numéricos dados por el Municipio a través de la Dirección a un inmueble, para que junto con la nomenclatura de la vía pública permita la localización del mismo;

- LXVIII. Obra de Construcción:** De forma enunciativa y no limitativa, a toda obra a ejecutar, ya sea de construcción, ampliación, remodelación o mejoramiento, estructura, demolición, urbanización, pavimentación, instalación, canalización o similar;
- LXIX. Obras de Infraestructura:** Cualquier construcción que se efectúe en materia de densidades de población, para recibir mayor poblamiento, inversiones y equipamiento de acuerdo al PMDUOET;
- LXX. Obra privada:** La realizada por personas físicas o morales, en inmuebles de su propiedad;
- LXXI. Obra pública:** La realizada por la administración municipal, estatal o federal, centralizada o descentralizada, que se ejecute con cargo al erario público;
- LXXII. Patrimonio:** Todo inmueble arqueológico, histórico, artístico de valor ambiental o de carácter vernáculo;
- LXXIII. Pendón:** Anuncio de material flexible o rígido instalado en la fachada de un inmueble;
- LXXIV. Permiso:** Todo aquel acto administrativo que condicione a un particular para el ejercicio de algún derecho preexistente, o a la satisfacción de determinados requisitos por causa de interés público; para el uso de suelo, zonificación, números oficiales, alineamientos, construcciones, división, fraccionamientos y condominios, así como por el cual se autoriza temporalmente la fijación, instalación, ubicación o modificación de anuncios y la difusión fonética de los mismos;
- LXXV. Permiso de división o fusión de inmuebles:** aquél que otorga la unidad administrativa municipal para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos o para para la unificación de dos o más inmuebles.
- LXXVI. Permiso de urbanización:** aquél en el que la Dirección señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de urbanización de un fraccionamiento
- LXXVII. Permiso de uso del suelo:** aquél expedido por la Dirección en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables

- LXXVIII. Permiso de venta:** aquél que otorga la Dirección para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio
- LXXIX. Permisos de construcción:** Es el documento expedido por la Dirección con el cual se autoriza a los propietarios para ejecutar una obra que puede ser de urbanización, construcción, ampliación demolición de una edificación o instalación en sus predios o en la vía pública;
- LXXX. Perito:** Perito Responsable de Dbra Registrado ante la Dirección;
- LXXXI. Pinta de barda temporal o permanente:** Es parte del inmueble utilizado para emitir propaganda, respecto de algún servicio o evento a realizarse o generarse;
- LXXXII. PMDUOET:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- LXXXIII. Poseedor:** Aquella persona que pudiendo ser o no el propietario legítimo de una cosa o bien, lo tiene en su poder;
- LXXXIV. Preservación:** Actividades que se realizan con el fin de prevenir el deterioro de los inmuebles y procurar su protección que incluye la inspección, limpieza, apuntalamiento, inventarios, catalogación, estudio y difusión;
- LXXXV. Programas y Planes de Desarrollo:** Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de predios, con el objeto de mejorar la estructura urbana, regular la propiedad en los centros de población;
- LXXXVI. Propaganda:** Difusión o divulgación de información, ideas u opiniones de carácter electoral, religioso, comercial, o de cualquier actividad lícita;
- LXXXVII. Propietario:** Persona física o moral que acredita la propiedad de un predio, finca o edificación;
- LXXXVIII. Proyecto:** Es el conjunto de planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados para plasmar (en papel, digitalmente, en maqueta o por otros medios de representación) el diseño de una edificación, antes de ser construida;
- LXXXIX. Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

- XC. Publicidad:** Forma de comunicación comercial que intenta incrementar el consumo de un producto o servicio a través de los medios de comunicación y de técnicas de propaganda;
- XCi. Reglamento:** El Reglamento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable para el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
- XCII. Remodelación:** Conjunto de acciones que modifican la disposición o composición de los elementos de un edificio o conjunto urbano;
- XCIII. Reparación:** Acción o efecto de restituir a su condición normal y de buen funcionamiento, las cosas materiales mal hechas, deterioradas, o rotas, corrigiendo así sus deficiencias estructurales o funcionales;
- XCIV. Reservas:** Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
- XCv. Restauración:** Conjunto de acciones realizadas en un monumento para su conservación de acuerdo a sus características arquitectónicas y a sus valores históricos;
- XCvI. Restricción posterior:** Es la superficie en la que se restringe la Construcción dentro de un lote, medido desde la línea de Propiedad de la colindancia posterior;
- XCvII. SARE:** Sistema de Apertura Rápida de Empresas en el Estado
- XCvIII. SEDESOL:** La Secretaría de Desarrollo Social;
- XCIX. Señales:** Comprende las indicaciones de tránsito, parada de autobuses, numeración, nombre de calles, estacionamientos y otros similares;
- C. Servicios urbanos:** Las actividades operativas públicas presentadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centro de población;
- CI. Suelo de Conservación:** Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
- CII. Superficie frontal:** Es la superficie libre de construcción que debe dejarse en un lote, medida de la línea de propiedad del frente del mismo hasta el inicio permisible de la edificación por todo el Frente del lote;
- CIII. Tabla de Requisitos:** Disposiciones Administrativas de Observancia General de los Trámites del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

- CIV. Toldo:** Cubierta protectora contra la luz solar, para evitar el deterioro de mercancía o productos expuestos en aparadores o escaparates;
- CV. Traza:** Representación gráfica en planos de la estructura vial básica y geométrica de los fraccionamientos o desarrollos en condominio conformado por vialidades, manzanas, lotes, áreas privativas, áreas comunes, áreas de donación, áreas de estacionamiento, equipamiento urbano y restricciones federales, estatales o municipales de un predio determinado;
- CVI. Uso o destino de un predio:** Fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con los programas municipales;
- CVII. Valor arquitectónico:** Aquél que tiene un inmueble de acuerdo a su disposición, funcionalidad y estilo de una determinada época;
- CVIII. Valla publicitaria:** Es una estructura de publicidad exterior consistente en un soporte plano sobre el que se fijan anuncios.
- CIX. Vano:** Hueco de puerta, de ventana o de otra abertura en un muro o pared;
- CX. Vialidad urbana o vía pública:** Todo espacio de uso común que por disposición de la Ley o autoridad administrativa competente, se encuentra destinado al libre tránsito, así como todo inmueble que se destine para ese fin;
- CXI. Vía Primaria.-** Aquellas con una sección igual o mayor a 40.00 cuarenta metros, pero inferior a 60.00 sesenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con camellón central, que cuentan la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada y que conforman una red de comunicación vial, integral en los centros de población.
- CXII. Vía Secundaria.-** Aquellas con una sección igual o mayor a 20.00 veinte metros, pero inferior a 40.00 cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población.
- CXIII. Visto Bueno:** Aprobación que se da a un documento que se ha presentado, después de revisarlo;

**CXIV. Zonas de Preservación del Patrimonio Cultural e Histórico:** Son las áreas que por los valores culturales e históricos clasificadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como áreas de conservación y protección, de conformidad a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

## **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 4.-** Para la aplicación del presente Reglamento, son autoridades competentes:

- I.- El Ayuntamiento;
- II.- El Presidente Municipal;
- III.- La Tesorería Municipal;
- IV.- La Dirección General de Obras Públicas;
- V.- La Dirección General de Desarrollo Social y Humano;
- VI.- La Dirección General de Desarrollo Económico;
- VII.- Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- VIII.- El CMAPAS;
- IX.- La Dirección de Fiscalización y Control;
- X.- La Dirección de Protección Civil;
- XI.- La Dirección de Ecología y Medio Ambiente;
- XII.- El Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca Guanajuato (IMPLAN); y
- XIII.- Las demás que establezca el presente Reglamento dentro de sus respectivas atribuciones.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES**

### **ADMINISTRATIVAS**

### **SECCIÓN PRIMERA DEL AYUNTAMIENTO**

**Artículo 5.-** Corresponden al Ayuntamiento además de las mencionadas en el Código las siguientes atribuciones:

- I.- Aprobar v expedir las declaratorias, en las que establezcan las modalidades v restricciones sobre

- usos y destinos del suelo, construcciones, reservas territoriales y ecológicas, en los términos de este ordenamiento;
- II.-Controlar y vigilar a través de la Dirección, la zonificación, los usos y destinos del suelo, las construcciones, los anuncios, las reservas territoriales y ecológicas, que se deriven del **PMDUOET**, y de los mecanismos para su instrumentación;
- III.- Aprobar el **PMDUOET**, de acuerdo con los lineamientos que se establezcan en los Programas Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;
- IV.- Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas, que procedan para el debido cumplimiento de este Reglamento;
- V.- Declarar y formalizar la planeación, orden y regularización de las construcciones, así como el desarrollo urbano del centro histórico;
- VI.- Auxiliar a las autoridades competentes en el cuidado y preservación de la zona centro de la ciudad, así como de los barrios y zonas históricas, y arqueológicas del Municipio;
- VII.- Promover el desarrollo sustentable del Municipio, y en consecuencia, evaluar periódicamente sus resultados;
- VIII.-Establecer las normas indispensables, para el ordenamiento y la regulación de las construcciones ubicadas en la zona del Centro Histórico;
- IX.-Aprobar los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios que puedan restringir, perturbar o dañar las mismas;
- X.-Determinar las zonas de protección en las que por su belleza natural, valor escénico o de paisaje, se prohíba o restrinja la colocación, instalación y fijación de los distintos tipos de anuncios;
- XI.-Resolver los casos no previstos en el presente Reglamento; previo dictamen de la dependencia Municipal competente;
- XII.-Realizar acciones en conjunto con la sociedad, respecto de la importancia del rescate y conservación del patrimonio histórico y cultural del Municipio;
- XIII.-Solicitar ante la autoridad competente, la expropiación de bienes muebles e inmuebles por causa de utilidad pública, para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios contenidos en el **PMDUOET**;
- XIV.-Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de asentamientos

humanos, ordenamiento territorial, vivienda y transporte en el Municipio;

**XV.-** Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables, así como aquellas contenidas en este Reglamento y que no fueron mencionadas con anterioridad.

**XVI.-** El Ayuntamiento, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere esta normatividad, se apoyará en las dependencias administrativas a su cargo.

## SECCIÓN SEGUNDA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL

**Artículo 6.-** Son facultades del Presidente Municipal, además de las mencionadas en el Código, las siguientes atribuciones:

**I.-** Aplicar en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código y de este Reglamento, facultad que podrá ejercer a través de las dependencias municipales competentes.

**II.-** Coordinar a las dependencias y entidades municipales para el ejercicio articulado de sus respectivas facultades y atribuciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;

**III.-** Gestionar la publicación del **PMDUOET**, en los términos del Código;

**IV.-** Tramitar y obtener la inscripción del **PMDUOET**, en el Registro Público de la Propiedad;

**V.-** Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas respectivas, para la fundación, consolidación o crecimiento de los centros de población, señaladas en los diversos programas municipales; mismos que podrán ser delegada a la Dirección.

**VI.-** Calificar e imponer las sanciones y medidas de seguridad previstas en el Código y este Reglamento, así como el ordenar, las medidas y acciones correctivas correspondientes; facultad que ejercerá a través de las dependencias municipales correspondientes;

**VII.-** Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

## SECCIÓN TERCERA DE LA TESORERÍA MUNICIPAL

**Artículo 7.-** Es atribución de la Tesorería Municipal, además de las establecidas en el Código, sustanciar el procedimiento económico coactivo y trámites administrativos para:

**I.-** Hacer efectivo el cobro de las multas que se hubiesen impuesto por las diferentes dependencias en la aplicación del presente Reglamento;

**II.-** Hacer exigible el pago de las garantías otorgadas por los trámites realizados ante la Dirección, por los conceptos que establece el presente Reglamento;

**III.-** A través del área de impuesto inmobiliario y catastro, generar la clave catastral de cada inmueble dentro del Municipio con su régimen y clasificación de acuerdo al **PMDUOET**, y demás disposiciones que establece el Reglamento de Catastro;

**IV.-** Expedir la certificación de clave catastral;

**V.-** Destinar el presupuesto necesario para el uso de registro único de personas y empresas acreditadas, así como la implementación de tecnologías de la información y firmas electrónicas para facilitar los trámites a los ciudadanos;

**VI.-** Generar los trámites necesarios para cubrir el pago de las respectivas indemnizaciones que se generen con motivo de la aplicación del presente Reglamento;

**VII.-** Las demás que establecen en los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal, centralizada y descentralizada para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.

## SECCIÓN CUARTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

**Artículo 8.-** Son atribuciones de la Dirección General de Obras Públicas las siguientes:

**I.-** Coadyuvar en la fijación de los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las obras de construcción, modificaciones o reparaciones en vialidades públicas, a fin de que se satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad y estética;

II.- Ejecutar por instrucciones de la Dirección y por cuenta del propietario del predio, las obras que el Municipio a través de cualquier dependencia o entidad municipal y con base en los ordenamientos municipales, le hubiere ordenado o requerido realizar y que dicho propietario en rebeldía no las haya llevado a cabo;

III.- Llevar el control y registro de la construcción de obras públicas de infraestructura, determinados en el programa general de obra pública y asignarles una identificación; y,

IV.- Las demás que se deriven del presente Reglamento, así como de los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal centralizada y descentralizada, para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, y de otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

## **SECCIÓN QUINTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO**

**Artículo 9.-** La Dirección General de Desarrollo Social y Humano tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Validar, la denominación de los Comités de Colonos e integrantes en su caso.

II.- Realizar consultas ciudadanas para recabar el acuerdo de la mayoría de los habitantes o propietarios de la zona sobre la cual se pretenda realizar cambio de nomenclatura.

III.- Coadyuvar con la dirección en la regularización de asentamientos humanos;

IV.- Apoyar a la Dirección en aquellos asuntos de su competencia, en los que se puedan generar conflictos con la ciudadanía.

V.- Las demás que establecen en los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal, centralizada y descentralizada, para el Municipio de Salamanca, Guanajuato y demás disposiciones aplicables.

## **SECCIÓN SEXTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO ECONÓMICO**

**Artículo 10.-** La Dirección General de Desarrollo Económico tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Revisar, dar seguimiento y proponer la simplificación de trámites;

II.- Fomentar el uso de las tecnologías de comunicación e información, para mejorar los trámites en la materia de ordenamiento territorial;

III.- Coordinar acciones en materia de desarrollo económico con las autoridades competentes en la aplicación de este Reglamento; y,

IV.- Las demás que establecen en los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal centralizada y descentralizada para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, y demás disposiciones aplicables.

## **SECCION SÉPTIMA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO**

**Artículo 11.-** Son atribuciones de la Dirección, además de las señaladas por el Código, las siguientes:

I.- Otorgar, prorrogar, negar, suspender los permisos, autorizaciones, y constancias de asignaciones de número oficial, constancias de factibilidad, permisos de uso de suelo, permisos de construcción, permisos en materia de anuncios, esto de acuerdo con los términos del Código, el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

II.- Emitir los permisos de uso y ocupación, así como los permisos en materia de fraccionamientos, desarrollos en condominio y Permisos de División, de acuerdo con el Código, el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

III.- Promover acciones y programas de ordenamiento, para la conservación y mejoramiento del patrimonio e imagen urbana del Municipio;

**IV.-** Fijar las restricciones, a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos, tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico, cultural y los señalados en el catálogo urbano aprobado por el ayuntamiento;

**V.-** Evaluar las solicitudes para la colocación, modificación o retiro de anuncios, en inmuebles catalogados como monumentos históricos, arqueológicos y artísticos;

**VI.-** Autorizar en términos de lo dispuesto por el **PMDUOET**, y dictamen de congruencia, el tipo de construcciones que se puedan levantar en el interior de los predios y las diferentes adecuaciones que en su entorno se propongan, para el buen funcionamiento de la construcción misma, sin afectar el funcionamiento vial o peatonal en la vialidad urbana;

**VII.-** Ordenar con apoyo en el dictamen que para tal efecto se emita por la Dirección de Protección Civil, el retiro o modificación de anuncios, auto soportables y toldos que constituyan un peligro para la vida y seguridad de las personas y de los bienes, y en su caso ejecutar los trabajos necesarios a costa del titular de la licencia o permiso respectivo;

**VIII.-** Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, para verificar que la utilización que se haga en el inmueble, construcción, estructura, instalación de anuncios y toldos, se ajuste a las características otorgadas en el permiso;

**IX.-** Ordenar con cargo a los responsables, la ejecución de las obras que los propietarios en rebeldía no las hayan llevado a cabo, cuando la Dirección se los hubiese requerido;

**X.-** Declarar la vialidad urbana y recibirla en acta respectiva aquella procedente de nuevos fraccionamientos o lotificaciones;

**XI.-** Proponer la nomenclatura oficial para la debida aprobación del Ayuntamiento, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento;

**XII.-** Otorgar para cada predio un número oficial;

**XIII.-** Expedir los lineamientos de la red vial urbana;

**XIV.-** Realizar el diseño urbano, en cuanto a paradas del transporte colectivo; en coordinación con la Dirección de Transporte Municipal de Salamanca, Guanajuato.

**XV.-** Proponer la construcción de obras públicas de infraestructura, en el programa general de obra pública y asignarles una identificación;

**XVI.-** Hacer respetar el uso de predios, las densidades de población y de construcción de acuerdo con el interés público;

**XVII.-** Controlar las características de la imagen tipológica por calles que componen la zonificación de la ciudad de Salamanca, Guanajuato;

**XVIII.-** Vigilar la adecuación, integración y armonía de los elementos arquitectónicos y tipológicos de cada zona; ejecutando las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o zonas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a la conservación y mejoramiento, en apego a las disposiciones emitidas por las autoridades competentes en la materia.

**XIX.-** Fomentar y participar en la forestación de calles y áreas libres, así como impulsar la reforestación de parques y jardines; de acuerdo al **PMDUOET**; en coordinación con la Dirección de Ecología y Medio Ambiente.

**XX.-** Proponer anualmente al Ayuntamiento, los requisitos que los particulares deberán cubrir, para realizar la solicitud de los diversos permisos que se emitan por la Dirección, así como de aquellas actividades y giros que de conformidad con el Código y este Reglamento, requieran de su aprobación;

**XXI.-** Ordenar la inmediata reparación de la vialidad urbana, con cargo al causante, cuando se dañe o deteriore la misma, como consecuencia de las maniobras de instalación de redes de infraestructura, de la prestación de algún otro servicio público o de la construcción de obras;

**XXII.-** Autorizar la ampliación o modificación de las obras, anuncios y toldos, que constituyen un peligro para la vida y seguridad de las personas y de los bienes, y en su caso ordenar la ejecución de los trabajos necesarios a costa del titular de la licencia o permiso respectivo;

**XXIII.-** Dictaminar sobre las solicitudes de permiso de venta de un fraccionamiento, de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, así como la suspensión del mismo, en los supuestos que establece el Código y este Reglamento, aplicando para ello el

procedimiento establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, para el caso de las medidas de seguridad.

**XXIV.-** Ejecutar las acciones necesarias, para la recepción material de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;

**XXV.-** Solicitar el estudio de mecánica de suelos, en los casos que sea procedente;

**XXVI.-** En coordinación con la Dirección General de Obras Públicas, llevar el control y registro de las construcciones de obras públicas de infraestructura, determinados en el programa general de obra pública, y asignarles una identificación;

**XXVII.-** Llevar a cabo el procedimiento de entrega-recepción, de las obras de urbanización y equipamiento urbano, de los fraccionamientos y desarrollos en condominios, en coordinación con los organismos operadores y auxiliares respectivos;

**XXVIII.-** Calcular y fijar el monto y modalidades de las garantías contempladas en el Código y en el presente Reglamento, que se deban entregar a favor del Municipio, por parte de los particulares, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, derivadas del Código, este Reglamento o demás norma aplicable, así como notificar y remitir dicha garantía a la Tesorería Municipal para su resguardo y cuestiones administrativas correspondientes;

**XXIX.-** Determinar en coadyuvancia con la Dirección General de Obras Públicas, el costo de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala el Código y el presente Reglamento;

**XXX.-** Supervisar conjuntamente con las dependencias administrativas correspondientes, la ejecución de las obras de urbanización que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumplan con las especificaciones y las **Normas Técnicas Complementarias** señaladas en la autorización correspondiente;

**XXXI.-** Establecer las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares, alumbrado público y demás servicios dentro de los fraccionamientos y desarrollos en condominio con base en los lineamientos establecidos por la

Dirección General de Obras Públicas; así como supervisar que su ejecución se realice conforme a las especificaciones técnicas autorizadas, verificando el avance y la calidad de las mismas;

**XXXII.-** Contar con un padrón actualizado de permisos y registros otorgados en materia de anuncios;

**XXXIII.-** Mantener actualizado el registro de peritos;

**XXXIV.-** Celebrar y realizar convenios o contratos con empresas particulares, mediante convocatoria, para llevar a cabo la ejecución del retiro de los anuncios que no cumplan la normativa vigente;

**XXXV.-** Hacer del conocimiento a las autoridades federales y estatales, cuando se trate de la colocación, mantenimiento, modificación o retiro de anuncios en las carreteras, autopistas y derechos de vía del ámbito de su jurisdicción;

**XXXVI.-** Aplicar las disposiciones normativas, que existan en materia de protección civil, en las obras, construcciones, anuncios, estructuras, edificaciones o instalaciones;

**XXXVII.-** Dictar las medidas de seguridad pertinentes, para prevenir daños a los transeúntes o automovilistas por la ejecución de obras o instalaciones;

**XXXVIII.-** Ordenar y ejecutar, la demolición total o parcial de construcciones ruinosas, peligrosas, o en mal estado, que impliquen un inminente peligro a la ciudadanía salmantina; sin que esto represente para el Municipio, obligación de pagar indemnización alguna; auxiliándose para tal efecto de las instancias correspondientes, para acordar las medidas que fueran procedentes;

**XXXIX.-** Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuese necesario para hacer cumplir sus determinaciones;

**XL.-** Vigilar y evitar, el establecimiento de asentamiento humanos que no cumplan con las disposiciones del Código y este Reglamento.

**XLI.-** Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo a los peritos;

**XLII.-** Dictaminar sobre la ejecución de las actividades realizadas por los peritos urbanos y topógrafos, respecto a las cuales haya sido extendida su responsiva;

**XLIII.-** Llevar en coadyuvancia con las dependencias correspondientes, el trámite de regularización de asentamientos humanos irregulares, cuando este sea procedente.

**XLIV.-** Realizar a través del personal adscrito a la Dirección, la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento al presente Reglamento por parte de la ciudadanía en general, en materia de desarrollo urbano, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

**XLV.-** Ordenar y realizar visitas de inspección en los lugares donde hubieren autorizado la fijación, colocación o instalación de anuncios y ordenar los trabajos de conservación, mantenimiento y reparación que fueren necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y conservación;

**XLVI.-** Coordinar los módulos físicos y electrónicos para los trámites especificados en el presente Reglamento;

**XLVII.-** Revisar, aprobar y solicitar aprobación de las autoridades federales en caso de la colocación, modificación o retiro de anuncios en inmuebles catalogados como monumentos históricos, arqueológicos y artísticos, así como los espacios urbanos relevantes;

**XLVIII.-** Ordenar previo dictamen técnico por un Perito, el retiro o modificación de cualquier anuncio, que constituya un peligro para la estabilidad de la construcción en que se encuentre o para la vida y seguridad de las personas y de sus bienes; en caso de negativa la Dirección encomendará a otra dependencia los trabajos necesarios con costo al titular del Permiso;

**XLIX.-** Establecer un registro de licencias y permisos otorgados;

**L.** Establecer las distintas zonas y sitios turísticos en los que se autorice o prohíba fijar, colocar o instalar anuncios permanentes o temporales, determinando las condiciones y características con que deberán cumplir; y,

**LI.-** Las demás que le confieren este Reglamento, y los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal centralizada y descentralizada, para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 12.-** La Dirección, en base a las facultades consignadas en este Reglamento, podrá expedir, los documentos siguientes:

**I.-** Alineamiento y asignación de número oficial;

**II.-** Constancia de factibilidad;

**III.-** Permiso de uso del suelo;

**IV.-** Permiso de construcción;

**V.-** Autorización de uso y ocupación;

**VI.-** Permiso de división o fusión de inmuebles;

**VII.-** Anuncios;

**VIII.-** Relativos a Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio.

## **SECCIÓN OCTAVA DE LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL**

**Artículo 13.-** Son atribuciones de la Dirección de Fiscalización y Control, las siguientes:

**I.-** En apoyo de la Dirección realizar visitas de inspección;

**II.-** Emitir opinión o dictamen correspondiente respecto a los lineamientos que deben cumplir los establecimientos comerciales y de servicios en el Municipio, por lo que respecta a su funcionamiento.

**III.-** Las demás que se confieran en los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal centralizada y descentralizada, para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, y la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato.

## **SECCIÓN NOVENA DEL COMITÉ MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

**Artículo 14.-** Son atribuciones del Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Salamanca, Guanajuato, además de las establecidas en el Código, las siguientes:

**I.-** Expedir dictamen de factibilidad de servicios, referente al agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales;

**II.-** Expedir los permisos de descarga de aguas residuales referente a los sistemas de drenaje;

- III.- Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, drenaje en las vialidades urbanas y/o áreas comunes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento;
- IV.- Supervisar que la ejecución de las obras de construcción e introducción de los sistemas de agua potable y drenaje en los lotes o predios, así como las relativas a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento se realicen conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los proyectos respectivos;
- V.- Imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes, de acuerdo a lo establecido en su respectivo Reglamento;
- VI.- Verificar en coordinación con la Dirección, la terminación de las obras de introducción de redes de agua potable y drenaje, para proceder a su entrega-recepción; y,
- VII.- Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

## **SECCIÓN DÉCIMA DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL**

**Artículo 15.-** Son atribuciones de la Dirección de Protección Civil, las siguientes:

- I.- Dictaminar sobre el Programa Interno de Protección Civil de los inmuebles, en base al Reglamento Municipal de Protección Civil de Salamanca, Guanajuato;
- II.- Emitir el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles que implique la concentración de un número considerable de personas;
- III.- Auxiliar a la Dirección mediante dictamen técnico de aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas para la desocupación temporal o definitiva;

**IV.-** Inspeccionar el cumplimiento de las medidas de seguridad de los inmuebles, y comprobar que cuenten con los requerimientos de comunicación, prevención de emergencias, previsiones contra incendio, dispositivos de seguridad y protección que establece este ordenamiento;

**V.-** Determinar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de seguridad en las estructuras o instalaciones, que se encuentren en servicio o de nueva creación;

**VI.-** Otorgar dictamen de seguridad y operación de las construcciones, obras, edificaciones, demoliciones, anuncios, estructuras, instalaciones que le sean requeridas por la Dirección; y,

**VII.-** Las demás que se establecen en los diversos Reglamentos de la Administración Pública Municipal, centralizada y descentralizada, para el Municipio de Salamanca, Guanajuato y las leyes de la materia.

## **SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA DE LA DIRECCIÓN DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 16.-** Son atribuciones de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente, además de las señaladas en el Código, las siguientes:

**I.-** Emitir la resolución del manifiesto de impacto ambiental;

**II.-** Emitir dictamen respecto a la tala y/o reubicación de árboles;

**III.-** Dictaminar respecto al tipo de vegetación apropiada para las áreas verdes;

**IV.-** Dictaminar la adecuación, creación y manejo de áreas verdes; por construcción general, construcción especial y/o construcción de obra pública, y,

**V.-** Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

## SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO (IMPLAN)

**Artículo 17.-** Son atribuciones del Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, las siguientes:

**I.-** Proponer al Ayuntamiento las medidas a ejecutar, para promover el uso y destino eficiente del suelo urbano de acuerdo al PMDUOET, con objeto de estimular la redensificación poblacional;

**II.-** Asesorar y coadyuvar en materia de ordenamiento sustentable del territorio municipal a las autoridades competentes en este Reglamento;

**III.-** Coordinar los proyectos de zonificación, división del territorio municipal en zonas catastrales y todas aquellas modificaciones al PMDUOET, y proponérsela Ayuntamiento;

**IV.-** Emitir dictamen para el otorgamiento del alineamiento de aquellas construcciones ubicadas frente a vialidades primarias y/o aquellas contempladas en el PMDUOET;

**V.-** Emitir Dictamen de Congruencia en los proyectos de diseño urbano;

**VI.-** Dictaminar sobre estudios de compatibilidad urbanística y propuestas en materia de usos de suelo que le sean solicitadas;

**VII.-** Dictaminar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones o afectaciones que establece el PMDUOET, las Leyes y Reglamentos aplicables en materia de zonificación;

**VIII.-** Efectuar, en coordinación con la Dirección y demás dependencias municipales, los estudios necesarios para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y los programas de manejo de las zonas de conservación ecológica, así como someter los proyectos respectivos a la aprobación del Ayuntamiento;

**IX.-** Realizar, en coordinación con la Dirección y demás dependencias municipales, los estudios y proyectos necesarios para proponer las medidas para proteger las zonas de recarga de mantos acuíferos, para que el Ayuntamiento expida las declaratorias y aprobaciones correspondientes;

- X.- Elaborar, con la participación de la Dirección, el inventario del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas de valor escénico y proponer al Ayuntamiento las medidas, proyectos y acciones para su protección, conservación y restauración;
- XI.- Emitir dictamen de congruencia;
- XII.- Proponer acciones y programas del ordenamiento territorial e imagen urbana, vialidad, transporte público, infraestructura, equipamiento urbano, vivienda, medio ambiente, riesgos urbanos y demás relativos que le soliciten los sectores público, privado y social;
- XIII.- Dictaminar respecto al destino de los predios y las reservas municipales;
- XIV.- Emitir opinión respecto al derecho de preferencia en términos del artículo 187 del Código;
- XV.- Mantener actualizada la Cartografía Municipal;
- XVI.- Dictaminar sobre el otorgamiento de los Permisos para la colocación de postes, provisionales o permanentes, que deban colocarse en las vías públicas; y,
- XVII.- Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

### **CAPITULO TERCERO DEL ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 18.-** El ordenamiento sustentable lo constituyen el conjunto de políticas públicas mediante las cuales se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Municipio, definiendo el uso del suelo de acuerdo con el interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de éste, atendiendo a lo establecido en el **PMDUOET**.

**Artículo 19.-** Las políticas públicas y acciones para el ordenamiento y administración sustentable del territorio que lleve a cabo la administración pública municipal deberán estar enfocadas a mejorar la calidad de vida de la población, procurando para ello promover la participación social en el

ordenamiento sustentable del territorio.

**Artículo 20.-** La Dirección en apoyo con el IMPLAN, será la responsable de asesorar al Ayuntamiento en lo que al ordenamiento sustentable del territorio del Municipio, se refiere, así como a las demás áreas de la administración pública municipal, proponiendo para ello las disposiciones que faciliten la cooperación y coordinación de acciones en esta materia.

**Artículo 21.-** Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, deberán estar inscritos en el Catastro Municipal, los cuales serán clasificados e identificados de acuerdo a lo establecido en el Código.

**Artículo 22.-** Las dependencias y entidades de la administración pública municipal, deberán proporcionar a la Tesorería Municipal toda la información que se les solicite, con relación a sus actos que puedan afectar a la propiedad inmobiliaria, incluyendo aquella relacionada con los predios de su propiedad o posesión dentro del territorio del Municipio, de tal forma que la Tesorería Municipal identifique plenamente los terrenos y construcciones que sean de dominio público o privado.

**Artículo 23.-** En los casos de fraccionamientos, desarrollos en condominios o divisiones de inmuebles, no se realizará ningún trámite catastral sin que obren los permisos correspondientes expedidos por la Dirección.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.**

**Artículo 24.-** El PMDUOET, es un instrumento de planeación en donde se establece la zonificación

del territorio municipal, asignando los usos y destinos para áreas y corredores urbanos, la intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para cada zona o corredor, así como las modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones, estableciendo las condiciones para ordenar las actividades sociales y económicas en el territorio, desde una perspectiva integral y sustentable, atendiendo los aspectos sociales, ambientales y económicos.

El **PMDUOET** se desarrollará con una visión prospectiva de largo plazo y se sujetará a las previsiones del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial así como su Anexo Único.

**Artículo 25.-** Los programas, las declaratorias y los demás actos de autoridad relacionados con el Código y el presente Reglamento, son de observancia obligatoria en el Municipio.

Así mismo, la autorización y ejecución de obras, construcciones y proyectos, anuncios, nomenclatura, números oficiales, usos de suelo y demás autorizaciones y permisos, deberán sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, al **PMDUOET**, así como a los demás ordenamientos relativos aplicables.

**Artículo 26.-** Para la formulación, aprobación y modificación del **PMDUOET**, deberá atenderse al procedimiento establecido en el Código.

**Artículo 27.-** El **PMDUOET**, deberá ser revisado y en su caso, actualizado dentro de los 06 seis meses siguientes a que se haya publicado la actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial, así como su Anexo Único.

**Artículo 28.-** La revisión, modificación y actualización del **PMDUOET**, se llevará a cabo de conformidad al procedimiento previsto para su formulación en el Código.

Solamente podrá modificarse el **PMDUOET**, que se hubiere promovido a instancia de parte interesada, cuando previamente se haya efectuado la evaluación de compatibilidad establecida en el Código.

**Artículo 29.-** El control y la evaluación de los resultados obtenidos en la planeación territorial estarán a cargo del IMPLAN, la que presentará y publicará cada año el informe respectivo.

**Artículo 30.-** En el **PMDUOET**, deberá incluir políticas, las **Normas Técnicas Complementarias** y objetivos para la conservación y restauración de los espacios naturales del Municipio, incluyendo los terrenos forestales y preferentemente forestales, los sumideros de carbono y las cuencas hidrológicas, así como para la reconversión de tierras agropecuarias a zonas de conservación ecológica o de recarga de mantos acuíferos.

Las autoridades municipales deberán tomar en cuenta las políticas y lineamientos establecidos en el Código en materia de conservación y restauración de los espacios naturales, al realizar cualquier obra, proyecto o inversión pública, así como al expedir cualquier concesión, licencia o permiso que involucre a los mismos.

**Artículo 31.-** En el **PMDUOET**, se definirán las políticas de conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico ubicado en el territorio municipal, mismas que deberán ser tomadas en cuenta al realizar cualquier obra o inversión pública, así como al expedir cualquier concesión, licencia o permiso que involucre a esas zonas o inmuebles

**Artículo 32.-** Dentro del **PMDUOET**, se buscará, delimitar las zonas de entorno del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, así como de los monumentos arqueológicos, artísticos o históricos que existan en el territorio municipal.

De igual forma, determinará las condiciones para el aprovechamiento de los inmuebles ubicados dentro de esas zonas de entorno, incluyendo el establecimiento de restricciones a los usos del suelo y a las construcciones.

**Artículo 33.-** Los propietarios, poseedores y usufructuarios de bienes inmuebles ubicados en el centro histórico delimitado en el **PMDUOET**, están obligados a conservar esos inmuebles y a restaurarlos, previa autorización de la Dirección y, en su caso, de las autoridades federales competentes, respetándose la fisonomía original.

Cualquier construcción, modificación, reconstrucción, restauración, reparación, obra o actividad en los inmuebles ubicados en el centro histórico, se ajustarán al alineamiento y la traza reconocidos en el **PMDUOET**.

**Artículo 34.-** Para efectos de instrumentar las políticas de conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico en el **PMDUOET**, se atenderá también a lo establecido en el Código, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, y en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato.

### **SECCIÓN TERCERA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 35.-** La administración del desarrollo urbano busca la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población establecida en el territorio municipal, así como prever las tendencias de crecimiento de los centros de población, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar los factores ecológicos y ambientales.

Para lograr lo anterior, las autoridades municipales deberán implementar, de manera prioritaria, las acciones y medidas necesarias para la consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población.

La Dirección fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población, evitando que se afecten áreas con alto valor ambiental. También se deberán evitar los usos habitacionales así como los usos comerciales de alta densidad en torno a instalaciones de alto impacto ambiental o en zonas que presenten un peligro para la población.

**Artículo 36.-** El control del desarrollo urbano, es el conjunto de procedimientos por medio de los que las autoridades municipales, a través de las dependencias designadas según su competencia, vigilan que las acciones, proyectos e inversiones que se lleven en el territorio municipal, cumplan con lo dispuesto en el Código, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, así como en los Reglamentos y programas aplicables.

El control del desarrollo urbano lo llevará a cabo la Dirección a través de la expedición de las constancias de factibilidad, los permisos de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad.

**Artículo 37.-** La administración, fomento y control del desarrollo urbano en las áreas y centros de población que hayan sido declarados Patrimonio Cultural, en los términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, quedará sujeta a las disposiciones establecidas en el Código.

**Artículo 38.-** Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en el territorio municipal, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Código, este Reglamento y al **PMDUOET**, sin ello, no se otorgará, permiso o concesión para efectuarlas.

## SECCIÓN CUARTA OTRAS DISPOSICIONES DE MATERIA URBANA

**Artículo 39.-** Todo trámite que se realice para la obtención de una constancia, informe, permiso, autorización o ejecución de obra, construcciones y proyectos, anuncios, nomenclatura, números oficiales, usos de suelo y demás contemplados en materia de gestión urbanística, deberán realizarse en los formatos establecidos para ello, mediante su presentación en la ventanilla única, módulo SARE o vía internet a través de la página oficial del Sistema.

De igual manera, la Dirección, establecerá un procedimiento simplificado para que el ciudadano, a través de la ventanilla única, realice y obtenga todos sus trámites en materia de gestión urbanística.

Todo trámite que se genere con falsedad de información, será cancelado de manera inmediata y el solicitante no podrá volver a realizar el trámite del mismo, sino habiendo transcurrido para tal efecto un plazo de 06 seis meses, a partir de la cancelación del mismo.

**Artículo 40.-** Los requisitos para la tramitación y obtención de los diversos permisos que se manejan en este Reglamento, serán aquellos que para tal efecto apruebe y publique el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 41.-** Todos aquellos permisos o autorizaciones contempladas en este Reglamento, no constituyen por ningún motivo constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**Artículo 42.-** El otorgamiento de los trámites en materia de gestión urbanística, causarán los derechos que anualmente se fijan en las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos y las disposiciones administrativas, según sea el caso, para el Municipio dentro del ejercicio fiscal que corresponda. Por lo que los particulares deberán presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

**Artículo 43.-** Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige este Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección requerirá al solicitante a fin de que en un plazo de 03 tres días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanar la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 44.-** Se podrán Revocar los permisos otorgados, previo juicio de lesividad, por las siguientes causas:

**I.-** Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;

**II.-** Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el permiso;

**III.-** Por haberse otorgado por autoridad incompetente;

**IV.-** Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; y,

**V.-** Cuando el interesado incumpla las condiciones impuestas en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LA ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 45.-** En la zonificación se definirán las bases generales para el uso y destino del suelo a que podrán dedicarse las áreas o predios ubicados en la circunscripción del Municipio, las previsiones respectivas para la integración de los sistemas de infraestructura pública y equipamiento urbano, así como las modalidades y restricciones para el uso del suelo y a las construcciones, a fin de lograr un desarrollo sustentable del Municipio.

**Artículo 46.-** En base a lo anterior, el presente título en materia de zonificación y usos de suelo tendrá por objeto:

I.- Normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo así, el adecuado ordenamiento de los mismos

II.- Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PMDUOET.

III.- Normar el proceso para la obtención de los permisos correspondientes en materia de uso de suelo.

IV.- Establecer las condiciones y procedimientos que se deberán cumplir para autorizar los diferentes usos de suelo y giros en zonas, predios, lotes e inmuebles del territorio municipal.

Por lo tanto, los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el PMDUOET vigente y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en el Código, este Reglamento, las disposiciones administrativas y los Manuales Técnicos aplicables, por lo que ningún inmueble podrá ser ocupado o utilizado, sin que previamente se obtenga el permiso de uso de suelo y, en su caso, la autorización de uso y ocupación correspondientes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS USOS DE SUELO**

**Artículo 47.-** Para ejercer las normas del presente Reglamento, y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del Suelo, se actuará conforme al PMDUOET y a los coeficientes y las densidades en él establecidos.

**Artículo 48.-** Para los efectos de este Reglamento y de acuerdo con el PMDUOET, los diferentes Usos del Suelo se agruparan de acuerdo a la intensidad de los mismos y estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas marcadas por el **PMDUOET**.

**Artículo 49.-** Los límites de cada una de las zonas a que se refiere el artículo anterior, serán señalados conforme a lo que establece el Código, este Reglamento y el PMDUOET; respecto a los planos de zonificación, su interpretación se deberá realizar conforme a las reglas que para tal efecto señala el artículo 81 del Código.

**Artículo 50.-** Cuando los predios no formen parte de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, el límite de la zona de las vialidades primarias, secundarias, ejes viales, colectoras y locales, será de la dimensión y colindancias indicadas por el IMPLAN.

**Artículo 51.-** Dentro de las zonas de reserva de crecimiento se consideran tres plazos de desarrollo: a corto, mediano y largo plazo, lo anterior de acuerdo a lo que para tal efecto se establezca en el PMDUOET.

### **CAPÍTULO TERCERO GRUPOS DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**Artículo 52.-** Los usos o actividades a que se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados dentro de diferentes grupos de usos y destinos, debiéndose considerar los mismos, por su similitud en sus funciones y de acuerdo a los impactos que se ocasionen al medio ambiente.

**Artículo 53.-** Los usos o actividades contenidas en los diferentes grupos de usos serán en su caso los que se encuentran establecidos en la tabla de compatibilidades siguiente:



**Artículo 54.-** Cuando se dé un uso que no se encuentre enlistado en los grupos de Usos de la Tabla de Compatibilidades, la Dirección lo ubicará en el grupo con el que guarde mayor similitud.

**Artículo 55.-** Los usos y destinos del suelo que se establezcan, deberán ser acordes a los lineamientos establecidos en el Código, este Reglamento y el **PMDUOET**, sólo se permitirán usos y destinos mixtos cuando aquéllos sean compatibles entre sí y no impliquen un riesgo para las personas o sus bienes.

**Artículo 56.-** Para obtener el permiso de uso de suelo en locales comerciales, plazas comerciales, centros comerciales, parques y/o complejos industriales destinados para la venta o renta, sin un giro o uso predeterminado, se deberán manifestar los usos o giros potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de definir las compatibilidades y la Dirección este en posibilidad de determinar la clasificación por grupo de usos, otorgándose de acuerdo a la zona en donde se ubique.

Asimismo, para cualquier uso comercial, de servicios o industrial que contemple dos ó más locales individuales, el predio en su conjunto habrá de reunir las normas de intensidad, dimensiones, áreas de estacionamiento y parámetros para el servicio de carga y descarga, que se estatuyen en las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 57.-** Para la autorización de las actividades y giros especiales, deberán observarse además de lo dispuesto por el Código, el **PMDUOET** y el presente Reglamento, las disposiciones legales y especificaciones técnicas establecidas por la autoridad normativa en la materia.

En los casos en que deba obtenerse la aprobación del Ayuntamiento, la Dirección será la encargada de recibir la información necesaria para la integración del expediente y para ello someterá el expediente de la solicitud de permiso de uso de suelo a la consideración del Ayuntamiento, a través de la comisión correspondiente.

Cuando los interesados soliciten un uso de suelo para actividades o giros relativos a estaciones de servicio de gasolina y/o diesel, estaciones de Gas L.P., fabricación y/o venta de artificios pirotécnicos y espacios para apuestas será necesario obtener la Aprobación señalada en el párrafo anterior.

**Artículo 58.-** El aprovechamiento de los usos de suelo, podrá ser evaluado, negado o revocado, previo dictamen de las áreas siguientes, según sea el caso:

I.- La Dirección;

II.- La Dirección de Protección Civil;

III.- El IMPLAN;

IV.- CMAPAS;

V.- La autoridad ambiental competente;

VI.- El área de salud correspondiente, en su caso;

VII.- El Área Técnica de la Coordinación de Seguridad Ciudadana;

VIII.- La Dirección de Fiscalización y Control, cuando lo considere la Dirección de acuerdo al giro; y,

IX.- Las demás que determinen las Leyes o Reglamentos aplicables a la materia.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA CLASIFICACIÓN DE GIROS O ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

**Artículo 59.-** La clasificación de los giros o actividades empresariales se efectuará conforme al Catálogo de Clasificación de Giros y Actividades Empresariales emitido por el Secretario de Desarrollo Económico Sustentable del Estado, considerando además las disposiciones aplicables en materia de protección al ambiente, protección civil, planeación, salud, ordenamiento y administración sustentable del territorio y con sujeción a lo siguiente:

I.- Se considerarán giros de bajo impacto, aquellos cuyas actividades por sus características en su ubicación giro, instalación, apertura y operación no representen riesgo para la población, y cuya superficie máxima del local comercial, sea hasta de 240 doscientos cuarenta metros cuadrados;

II.- Se considerarán giros de medio impacto, aquellos cuyas actividades por sus características en su instalación, ubicación, apertura y operación presentan un medio riesgo para la población y por

ello requieren cumplir con algunos trámites adicionales, y cuya superficie máxima del local comercial sea de hasta 1600 mil seiscientos metros cuadrados;

III.- Se considerarán Giros de alto impacto, aquellos cuyas actividades por sus características de ubicación, giro, instalación, apertura y operación, presenten un riesgo para la población, y para proteger la vida, la salud, el medio ambiente y la seguridad, por lo que hace necesario obtener autorización de diversas dependencias y entidades federales estatales y municipales, y cuya superficie del local comercial sea mayor de mil seiscientos metros cuadrados.

### **CAPÍTULO QUINTO DE LOS GIROS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**

**Artículo 60.-** La Dirección deberá resolver sobre la solicitud de permiso de uso de suelo para los establecimientos comerciales dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, enajenación y consumo de bebidas alcohólicas.

**Artículo 61.-** Los giros dedicados a la producción, almacenamiento, distribución, enajenación y de consumo de bebidas alcohólicas, por el funcionamiento de los establecimientos y en atención a la Ley de Alcoholes para el Estado de Guanajuato, se clasifican en:

**I.- De alto impacto.-** Los centros nocturnos y discotecas con venta de bebidas alcohólicas; y,

**II.-De bajo impacto.-** Restaurant-bar, bar, cantina, peña, salón de fiestas con venta de bebidas alcohólicas, servi-bar, productor de bebidas alcohólicas, tiendas de autoservicio, abarrotes, tendejones y similares, almacén o distribuidora, expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase cerrado, expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto, expendio de bebidas de bajo contenido alcohólico en envase abierto con alimentos, vinícola, expendio de bebidas alcohólicas al copeo con alimentos, expendio de alcohol potable en envase cerrado.

**Artículo 62.-** Los establecimientos comerciales a que se refiere el artículo anterior, deberán atender a lo siguiente:

- I.- El local donde se ejercerá el giro, cuente con acceso directo a la vialidad urbana y estar incomunicado del resto del inmueble del cual forma parte;
- II.- De acuerdo al giro, contar con la aprobación de la Dirección de Protección Civil, Dirección Fiscalización y Control, Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, y de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente;
- III.- Contar con una distancia mínima de 100 cien metros lineales, entre accesos sobre la misma vialidad urbana de centros educativos, inmuebles dedicados al culto, funerarias, clínicas u hospitales y giros similares a los aquí descritos, para los giros de alto impacto;
- IV.- Contar con una distancia mínima de 50 cincuenta metros lineales entre los accesos con los establecimientos a que refiere la fracción anterior para los giros de bajo impacto; y,
- V.- Contar con los cajones de estacionamiento fuera de la vialidad urbana, para servicio de clientes, que establecen las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 63.-** Los giros de salones de fiesta con o sin venta o consumo de bebidas alcohólicas, de alto impacto, bares y demás establecimientos con espectáculos o música viva o grabada, además de cumplir con las condiciones señaladas en el artículo precedente, deberán estar acondicionados para evitar ruidos y juegos de luz, hacia el exterior y ajustarse a las disposiciones que al efecto fije la normatividad aplicable y la Dirección de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 64.-** En todo lo no contemplado en este Reglamento respecto al presente capítulo, se actuará conforme a lo que para tal efecto se determine en las normas de alcoholes respectivas.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO**

**Artículo 65.-** Las edificaciones que se realicen dentro del centro histórico y que requieran permiso de uso del suelo, deberán acompañar su solicitud, de los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

- I.- Levantamiento de las fachadas del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación y de las manzanas o construcciones vecinas inmediatas, mostrando la edificación proyectada en el predio que le corresponde;
- II.- Reporte fotográfico del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación, señalando el predio que le corresponde;
- III.- Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno; y.
- IV.- Propuesta del proyecto arquitectónico.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO DEL ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO**

**Artículo 66.-** Cuando el Uso de Suelo que se pretenda asignar a un predio, se encuentre dentro de los usos condicionados para el mismo, de acuerdo la zonificación establecida en el PMDUOET, el interesado previo a solicitar sus Permisos deberá promover una Evaluación de Compatibilidad.

Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la Dirección, el estudio respectivo, el cual deberá contener, al menos:

- I. La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; y
- II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

### **CAPÍTULO OCTAVO DEL ESTACIONAMIENTO E IMPACTO VIAL**

**Artículo 67.-** Todo giro, obra, actividad o desarrollo que se lleve a cabo en el Municipio, deberá contar con un área de estacionamiento suficiente de acuerdo con el proyecto presentado ante la Dirección y **las Normas Técnicas Complementarias.**

Para los establecimientos comerciales y de servicios que dentro de su predio no cuenten con área de estacionamiento suficiente, se permitirá el cumplimiento de esta, mediante la realización de convenios con estacionamientos y pensiones existentes dentro de su zona aledaña, siempre y cuando para tal efecto se cumplan las disposiciones establecidas en las **Normas Técnicas Complementarias.**

**Artículo 68.-** Para efecto de cumplir con lo señalado en el artículo anterior se deberá observar lo siguiente:

I.- El número de cajones por cada uso dentro de un predio, resulta de la suma de los cajones estimados para personal y usuarios, según la tabla de requerimiento de estacionamientos que para tal efecto se refiera en las **Normas Técnicas Complementarias;**

II.- El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;

III.- Las áreas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;

IV.- Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vialidades urbanas;

V.- Los cajones de estacionamiento, así como el área para llevar a cabo las maniobras de carga y descarga, deberán localizarse dentro de los lotes, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior; debiendo en consecuencia generar las medidas correspondientes para subsanar dicha omisión

VI.- Los estacionamientos requeridos para los giros que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro, salvo aquellos que sean especificados para uso de estacionamiento público;

VII.- Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto en las **Normas Técnicas Complementarias**;

VIII.- En ningún caso el estacionamiento en vialidad urbana podrá sustituir los cajones de estacionamiento que requieran los giros al interior de sus predios; y,

IX.- Para lotes o predios que no cuenten con construcciones fijas, en los que se vayan a realizar actividades de intensidad media o alta, se deberá presentar un anteproyecto de zonificación para calcular el número de cajones de acuerdo a las áreas manifestadas, aun cuando no exista construcción en ellas.

**Artículo 69.-** El impacto en la red de comunicación vial de los centros de población y en el sistema de transporte público, que ocasionen o pueda ocasionar la ejecución, aprovechamiento u ocupación de cualquier construcción, obra, instalación o establecimiento de uso industrial, comercial o de servicios, deberá ser evaluado previo al otorgamiento del Permiso de Uso de Suelo.

Por lo anterior, en solicitudes de Permiso de Uso de Suelo para las obras señaladas en el artículo 309 del Código, se deberá presentar el Visto Bueno al Estudio de Impacto Vial emitido la Dirección Técnica Municipal de la Coordinación de Seguridad Ciudadana.

## **CAPÍTULO NOVENO DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**

**Artículo 70.-** Previo a la expedición del permiso de uso de suelo, el interesado deberá someter a la evaluación de impacto y/o riesgo ambiental, ante la autoridad competente, aquellas obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y sus Reglamentos respectivos.

Tratándose de inmuebles donde se vaya a realizar algún tipo de construcción la autorización de impacto ambiental deberá obtenerse previo a la solicitud del permiso de construcción y tratándose

de inmuebles ya edificados o predios a los cuales se les pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, la autorización deberá obtenerse previo a la solicitud de la autorización de uso y ocupación.

Cuando dentro del predio o lote existan elementos naturales de forestación, la edificación deberá respetarlas dentro del proyecto.

## CAPÍTULO DECIMO DE LA PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS

**Artículo 71.-** Previo a la expedición del permiso de uso de suelo, aplicable para giros de medio y alto impacto, el interesado deberá obtener de la Dirección de Protección Civil, dictamen en el que se especifiquen:

- I. La situación del inmueble respecto al Atlas de riesgo municipal y los supuestos señalados en el Art. 72.
- II. Las restricciones y especificaciones que debe cumplir en materia de protección civil para mitigar daños a sus bienes y entorno.

La Dirección tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que establezcan las **Normas Técnicas Complementarias**.

**Artículo 72.-** Para la determinación y aplicación de medidas preventivas que se requieran en las instalaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación, se atenderá al conjunto de obras, acciones y servicios necesarios para prevenir a la población de cualquier riesgo.

**Artículo 73.-** No se autorizará permiso de uso de suelo, en los siguientes casos:

- I.- Cuando se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales;
- II.- Cuando se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgos para las construcciones;
- III.- Cuando estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno;
- IV.- Cuando estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento;
- V.- Cuando tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos;
- VI.- Cuando tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad;
- VII.- Cuando sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil;
- VIII.- Cuando sean zonas de inundación
- IX.- Cuando se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio; y,
- X.- Cuando tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a 5 cinco metros y que sean: expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura; o con posibilidades de explosión.

**Artículo 74.-** Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I.- En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos;

II.- Cuando se ubiquen por debajo de 5 cinco metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de 20 veinte metros de sección; y,

III.- Cuando tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento.

**Artículo 75.-** Los giros y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados, en las distancias que establece la normativa de la materia, para cada uno de los factores de riesgo siguientes:

I.- Ductos de petróleo o sus derivados;

II.- Vías férreas;

III.- Vialidades urbanas de acceso controlado;

IV.- Canales de desagüe a cielo abierto; y,

V.- Líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión.

**Artículo 76.-** Para el caso de las actividades previstas en el artículo 382 del Código, así como aquellas consideradas como de alto impacto, en base a la normatividad regulatoria de la Dirección de Protección Civil, previo a la ocupación y operación del inmueble, los particulares deberán obtener autorización por parte de dicha dependencia a través de salvoconductos que la misma emita para tal fin.

**Artículo 77.-** Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas) se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 y demás relativas aplicables.

## CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO

**Artículo 78.-** El Sistema de Apertura Rápida de Empresas se define como el conjunto de acciones y servicios tendientes a lograr la apertura de una empresa o negocio en el Municipio en el menor tiempo posible, reduciendo y optimizando trámites y tiempos de respuesta revisando y mejorando sus procesos hacia el particular. Dirigido a giros que no representen un impacto a la sociedad, al medio ambiente y mucho menos que generen condiciones inseguras para la convivencia cotidiana.

Los giros clasificados como SARE bajo impacto serán solamente de comercio y servicios y se consideran para tal efecto aquellos señalados en el Catálogo de Clasificación que para dicho Sistema se apruebe por el Ayuntamiento y se publique en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 79.-** Para obtener el permiso de uso de suelo a través del SARE, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- I.- Que el establecimiento sea de nueva apertura y la superficie para el desarrollo del mismo hasta de 240 doscientos cuarenta metros cuadrados.
- II.- Que el uso y/o giro sea predominante o compatible con la zona según el **PMDUOET** y el giro este contenido dentro del catálogo de clasificación del Sistema;
- III.- Que el local cuente con los servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica;
- IV.- Que el inmueble se encuentre ya edificado, y cuente con número oficial expedido por la Dirección;
- V.- Que el predio cuente con área de estacionamiento de conformidad con el título séptimo de este Reglamento, salvo que el mismo que encuentre ya construido y la licencia de construcción se hayan otorgado antes de la entrada en vigor del presente Reglamento;
- VI.- No incluir la venta de bebidas alcohólicas en cualquiera de sus modalidades;
- VII.- No utilizar la vialidad urbana como zona de carga y descarga de productos; y,
- VIII.- Los demás que mediante acuerdo, determine el Ayuntamiento.

**Artículo 80.-** La expedición del permiso de uso suelo para los giros SARE bajo impacto no excluye al ciudadano del cumplimiento a la demás Normativas y Reglamentos aplicables en materia de Protección Civil, Ecología, Fiscalización y los demás que corresponda de acuerdo a la actividad a desarrollar.

**Artículo 81.-** Los permisos que se expidan por medios electrónicos, vía remota, por el SARE o el Sistema Electrónico de Trámites y Servicios, para los giros de bajo impacto, deberán cumplir los requisitos que el sistema señale para cada caso y tendrán igual validez que los tramitados directamente en la dependencia, para realizar los actos, proyectos, actividades y acciones para el que fue expedido.

**Artículo 82.-** El Municipio, a través de la Dirección y en conjunto con la Tesorería Municipal y la Dirección General de Desarrollo Económico, se promoverá la mejora continua de los sistemas y plataformas electrónicos, para facilitar los trámites al ciudadano.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS ZONAS**

### **SECCIÓN PRIMERA ZONAS HABITACIONALES**

**Artículo 83.-** La reglamentación para zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de los siguientes objetivos:

**I.-** Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

**II.-** Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacio interiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de la separación y altura de las construcciones;

III.- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;

IV.- Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de autos estacionados en las calles;

V.- Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto urbano, y;

VI.- Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento, comunicaciones y transportes urbanos como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares. Los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no crean impactos negativos al medio ambiente.

**Artículo 84.-** No se autorizará ningún uso diferente al habitacional en viviendas que estén dentro del régimen en condominio, salvo que se esté en presencia de régimen en condominio mixtos de usos múltiples, y que cuente con la anuencia de los condóminos.

Asimismo en el caso de nuevos fraccionamientos y desarrollos en condominio, no se podrán autorizar permisos de uso de suelo comercial, servicios o industrial en sitios o predios distintos a los establecidos y aprobados en el Proyecto de Traza de dichos desarrollos.

**Artículo 85.-** Zonas Habitacionales:

**Uso primario: Habitacional Campestre de Densidad de 0 a 100 Hab/ha.**

**Clave: H0**

**Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad baja**

Superficie mínima del lote: 500m<sup>2</sup>;  
Frente mínimo del lote: 20 m;  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.85;  
Coeficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.4;  
Altura máxima permitida: 7.0m; y  
Restricción frontal: 6.00 m de la cual el 60% será ajardinada.

**Uso primario: Habitacional densidad 100 a 200 Hab/Ha**

**Clave: H1**

**Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad baja**

La densidad no podrá superar los 200 Hab/Ha;  
Frente mínimo del lote 8 m;  
El lote mínimo deberá de ser de 350 m<sup>2</sup>, sin opción de subdivisiones;  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):.7;  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.2  
Coeficiente de Recarga Acuifera (CAS):.3;  
Altura máxima permitida: 7 m;  
Restricción frontal: 2.00 m;

**Uso primario: Habitacional de Densidad 200 A 300 hab/ha.**

**Clave: H2**

**Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad media**

Superficie mínima del lote: 150 m<sup>2</sup>;  
Frente mínimo del lote 6 m;  
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): .75  
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.5  
Coeficiente de Recarga Acuifera (CAS): .25

Altura máxima permitida: 7 m

Restricción frontal: 2.00 m

**Uso primario: Habitacional de Densidad de 300 A 400 hab/ha.**

**Clave: H3**

Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas plurifamiliares con una densidad alta/baja

Superficie mínima del lote: 105 m<sup>2</sup>;

Frente mínimo del lote: 6.0 m;

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): .8;

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.6;

Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS): .2;

Altura máxima permitida: 12.00 m; y

Restricción frontal: 2m;

**Uso primario: Habitacional de Densidad de 400 a 500 hab/ha.**

**Clave H4.**

**Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas con una densidad alta.**

Superficie mínima del lote: 105 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 6 m

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.85

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 3.3

Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS): 0.15

Altura máxima permitida: 18 m

Restricción frontal: 0.00 m sin restricción

## SECCIÓN SEGUNDA CENTRO HISTÓRICO, ZONAS COMERCIALES Y CORREDOR URBANO.

**Artículo 86.-** Segunda Centro Histórico, Zonas Comerciales y Corredor Urbano.

**Uso primario: Centro histórico**

**Clave: HCS**

Densidad de 200 a 400 hab/ha.

Superficie mínima del lote: Variable

Frente mínimo del lote: Variable

Coefficiente de ocupación del Suelo (COS): 1

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.8

Coefficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.00

Altura máxima permitida: 12 m

Restricción frontal: 0.00 m

**Clave: MCS**

Este uso corresponde a el área urbana de la cabecera municipal en el cual se desarrolla una mezcla de usos compatibles entre sí como son; Habitacional, Comercial, Servicios e Industria ligera.

El desarrollo en esta zona se debe promover la mezcla de usos afines entre sí y de alta densidad, debidamente planeados para garantizar la movilidad y calidad de vida de los habitantes.

En el caso de que los proyectos de obra sean comerciales o industriales deben someterse a un estudio de impacto urbano y para la industria también será el estudio de impacto ambiental; en todos los casos se debe considerar que esta zona cuente con equipamiento, espacios abiertos de recreación e infraestructura urbana necesaria según sea el caso.

**Políticas:**

Uso Mixto, se permite vivienda de densidad hasta 400 Hab/Ha, comercios servicios e industria ligera.

Tasa predial diferenciada por baldíos y edificados o La tasa para predio baldío debe variar de acuerdo a la cercanía al centro urbano, mientras más cercano se encuentre el baldío al centro, más alta será

la tasa predial; reduciendo el costo en radios concéntricos conforme se aleja la ubicación del predio del centro. o La tasa aplicable a predios construidos será homogénea en toda la zona de Usos Mixtos. Los predios baldíos que deseen pagar la cuota mínima predial, tienen la opción de reforestar el predio en cuestión de acuerdo a la "Norma Técnica de Ecosistemas Urbanos", que debe redactar la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y aprobar en Cabildo. Si el predio cumple con los criterios técnicos se puede declarar en Tesorería como "Predio de Valor Ecológico" y será sujeto de una tasa especial muy por debajo del correspondiente a predio baldío.

Las actividades de invernaderos, agricultura intensiva o venta de plantas y árboles pueden acceder a los beneficios de un "Predio de Valor Ecológico" mientras las condiciones definidas en la Norma se conserven.

Un "Predio de Valor Ecológico" puede solicitar su reincorporación a uso urbano recuperando su tasa correspondiente de predio baldío hasta su edificación, el propietario del predio en cuestión tiene la obligación de notificar el cambio de uso para que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología defina el proceso de retiro de la vegetación, buscando en todos los casos la reubicación de esta.

Los proyectos Comerciales o Industriales de más de 5,000 m<sup>2</sup> sin excepción alguna, deben de contar con un estudio de Impacto Ambiental y de Impacto Urbano.

### **Uso primario: Zona de comercio especializado**

#### **Clave. CE**

Densidad de 101 a 400 hab/ha. Zona de la ciudad destinada para la ubicación de inmuebles para fines comerciales, inmuebles de tendencia especializada ya sea en su temática comercial, o de especialización de línea.

Superficie mínima del lote: 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 10.00 m

Coefficiente de ocupación del Suelo (COS): 0.85

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.10

Coefficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.15

Altura máxima permitida: 20.00 m

Restricción frontal: no requiere

**Uso primario: corredor urbano**

**Clave: CU**

Densidad de 200 a 400 hab/ha.

Parte de la ciudad calificada por la autoridad municipal competente, destinada para la ubicación de inmuebles para fines comerciales en general.

Superficie mínima del lote: 150.00 m<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 9.00 m

Coefficiente de ocupación del Suelo (COS): 0.85

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.00

Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS): 0.15

Altura máxima permitida: 20.00 m

Restricción frontal: no requiere

## **SECCIÓN TERCERA CONSIDERACIONES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**Artículo 87.-** La reglamentación para zonas industriales tiene los siguientes objetivos:

**I.-** Dotar el área urbana del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;

**II.-** Asegurar que los espacios destinados para estas actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales separándolas de las zonas industriales y prohibiendo la ubicación de zonas habitacionales en estas zonas;

**III.-** Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control;

**IV.-** Permitir que las actividades que no representan algún tipo de impacto negativo al medio ambiente y que son importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse dentro de ciertas zonas habitacionales y comerciales.

**Artículo 88.-** Las industrias pesadas no podrán ubicarse a menos de 75 setenta y cinco metros, de zonas con destinos y usos habitacionales y de acuerdo al PMDUOET.

Las Industrias medianas podrán ubicarse en zonas con destinos y usos habitacionales siempre y cuando estén separadas de éstas por una calle de 14 catorce metros de ancho como mínimo, y de acuerdo al PMDUOET.

La industria ligera podrá ubicarse en zonas con usos y destinos habitacionales, de servicios, áreas verdes y espacios abiertos, infraestructura, agrícola, pecuario y forestal de acuerdo al PMDUOET, por lo que las mismas deberán sujetarse a las disposiciones que sobre horario de labores, emisión de ruidos, gases y polvos y consumo de energía y agua, expidan las autoridades competentes, siempre y cuando se cuente con las autorizaciones respectivas.

**Artículo 89.-** Las zonas industriales, deberán contar con estacionamientos, área de carga y descarga dentro de los predios.

Toda industria clasificada como de intensidad media y alta que colinde con usos habitacionales, deberá dejar una zona arbolada de amortiguamiento como mínimo de 3 tres metros de ancho en todo el perímetro colindante con el predio de dicha zona habitacional.

Los lotes en zonas industriales que se localicen colindando o frente a una zona habitacional, deberán dejar una franja libre de construcción de 6 seis metros de ancho en todo el perímetro colindante con la zona habitacional, mismo que deberá utilizarse como estacionamiento y zona arbolada.

**Artículo 90.-** Todas las zonas industriales quedarán sujetas a las normas que sobre control ambiental establece la Dirección de Ecología y Medio Ambiente; y de la Dirección, respecto a la emisión de ruidos, humos y polvos, materias tóxicas, desechos líquidos y sólidos, radiaciones, olores y vibraciones.

La instalación de zonas industriales se llevará a cabo previo estudio del impacto ambiental, en el cual deberá señalarse el cumplimiento de las normas referidas.

**Artículo 91.-** Las industrias que elaboren, almacenen o utilicen gas, oxígeno o alguno de los materiales inflamables ubicadas en cualquier tipo de zona industrial, deberán observar las normas señaladas en las **Normas Técnicas Complementarias**.

**Artículo 92.-** En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

**Artículo 93.-** Zonas Industriales:

**Uso primario: Zona de Industria ligera**

**Clave: IL.**

**Son las actividades de producción cuyos impactos negativos son mínimos y pueden controlarse y reducirse mediante la aplicación de las normas ambientales.**

Superficie mínima del lote: 500 m<sup>2</sup>;

Frente mínimo lote: 15 m;

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.80;

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 1.10;

Coefficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.20;

Altura máxima permitida: 18.00 m; y

Restricción frontal: 6.00 m, de los cuales el 20% será área ajardinada.

**Uso primario: Zona de Industria Media:**

**Clave: IM.**

**Son todas aquellas actividades de producción que generan impactos medios controlables, que pueden ser mitigados a través de la normatividad ambiental. Dichos establecimientos**

**deben tener una localización específica y concentrada y su proceso requiere de edificios cerrados;**

Superficie mínima del lote: 5,000 m<sup>2</sup>;

Frente mínimo del lote: 20 m;

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.70;

Coefficiente de utilización del suelo (COS): 0.70;

Coefficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.30;

Altura máxima permitida: 18.00 m; y

Restricción frontal: 15.00 m, de los cuales el 50% será área ajardinada.

**Uso primario: Zona de Industria pesada.**

**Clave: IP.**

**Son todas aquellas actividades de producción que generan altos riesgos e impactos, los cuales pueden ser controlables a través de un procedimiento especial y la normatividad ambiental aplicable;**

Superficie mínima del lote: 10,000 m<sup>2</sup>;

Frente mínimo del lote 100 m;

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.70;

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 2.1;

Coefficiente de Recarga Acuifera (CAS): 0.30;

Altura máxima permitida: 30.00 m; y

Restricción frontal: 15.00 m, de los cuales el 50% será área ajardinada.

## **SECCIÓN CUARTA ZONA DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y AGRÍCOLA**

**Artículo 94.-** Zona de protección agrícola, es la que comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo en especial para la actividad agrícola; atendiendo las fracciones siguientes:

I.- El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno.

II.- Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos adversos, y;

III.- La realización de proyectos agroindustriales, deben incluir acciones equivalentes de regeneración.

**Artículo 95.-** Los grupos de usos permitidos en las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, quedarán sujetos a las normas de intensidad de la edificación que se especifiquen en cada caso y, al análisis del lugar en que se localizarán las mismas que demuestre que no se generarán impactos negativos al medio ambiente.

**Artículo 96.-** Para obtener el permiso de uso de suelo en las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, se presentará un análisis del lugar y el impacto ambiental generado por el uso propuesto, que contenga lo siguiente:

I.- Descripción de las condiciones naturales mediante estudios topográficos, así como la clasificación del suelo, el señalamiento de la hidrología, o sea, de los escurrimientos y cuerpos de agua existentes y, la caracterización de las especies vegetales y animales predominantes;

II.- Los planos arquitectónicos y de ingeniería que describan el proyecto propuesto, especialmente la planta de conjunto en la que se señalarán los espacios abiertos inalterados y modificados; los caminos de acceso; los cortes o movimientos de tierras, así como las áreas de desmonte; el tratamiento de los escurrimientos naturales y el abastecimiento de agua potable; y la disposición de los desechos sólidos y líquidos, y

III.- La evaluación de los impactos ambientales que pueden generarse durante las etapas de construcción y operación de la zona, señalando tanto los impactos benéficos como los adversos. En este último caso se especificará la forma en que tales impactos se minimizarán.

**Artículo 97.-** El permiso de uso de suelo para las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, se expedirá por la Dirección, previa autorización correspondiente de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente.

**Artículo 98.-** Las zonas de reserva ecológica, se sujetarán a la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y la normatividad en materia ambiental aplicable en la materia.

**Artículo 99.-** Los lotes y edificaciones en las zonas de parque urbano, se sujetarán a las normas siguientes:

- I.- Se deberán dejar áreas para estacionamientos vehiculares, de acuerdo a las normas de estacionamientos establecidas en el libro segundo, título segundo de las construcciones;
- II.- Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la autoridad competente para tal efecto y en base a la normatividad aplicable;
- III.- Cuando se pretenda desarrollar con usos urbanos un predio en el cual se designe la política de ubicación de un parque urbano, se seguirán los siguientes criterios:
  - a).- Cuando el área de donación sea mayor a una hectárea, se solicitará que esta área se diseñe constituyendo una unidad y con frente a una vía primaria o secundaria.
  - b).- Cuando el área de donación sea menor a una hectárea y el predio a desarrollar colinde con otros predios con posibilidad de desarrollo futuro, se solicitará que el área de donación se diseñe constituyendo una unidad, con frente a una vía primaria o secundaria, y colindancia de forma que puede ser complementada por otro u otros desarrollo futuros.

**Artículo 100.-** Las zonas o predios identificados como sitios arqueológicos, se sujetarán a las normas que para tal efecto determine el INAH, en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

**Artículo 101.-** Zona de Protección y Preservación Ecológica y Agrícola:

**Uso primario: Agrícola**

**Clave: PA Protección Agrícola**

Se debe buscar una restauración del medio que permita diferentes opciones productivas que no signifiquen la degradación del medio y la pérdida del suelo.

Es necesario implementar programas de reforestación y diversificación productiva mediante actividades sustentables como apicultura o siembra de productos endémicos.

La zona tiene autorizados los usos agropecuarios que incluyen, agricultura, ganadería, agroindustria, almacenamiento y recreación.

**Uso primario: Protección Ecológica y Aprovechamiento**

**Clave: PEA**

Desarrollo inmobiliario nulo en esta zona, así como emplazamiento de industria, almacenamiento y comercio que no se encuentre dentro de un uso de turismo ecológico y con las respectivas condicionantes.

Esta zonificación no es factible para cambios de uso de suelo, ya que es un cinturón regulador del crecimiento urbano y debe de servir como contención para la dispersión urbana con beneficios directos para el mercado inmobiliario.

Esta zona debe de contar con programas de reforestación ya que servirá como un cinturón verde para la ciudad, mejorando la recarga de acuíferos, evitando la pérdida de suelo y mejorando el

micro clima de la ciudad. • Se promoverán actividades de mejora del medio o uso sustentables que tengan el mínimo efecto de pérdida de medio biótico.

Cualquier permiso para los usos permitidos debe de considerar que el suelo es primordialmente de conservación, por lo tanto cualquier desarrollo debe de considerar la restauración de la cobertura vegetal, mejoramiento del suelo y Coeficientes de Uso de Suelo, menores al 0.2.

Usos compatibles con conservación, reforestación y centros de estudio e investigación ambiental

Es incompatible con usos que requieran una gran movilidad de personas o actividades que generen estrés en el medio biótico, así como altos decibeles, contaminación del aire o que ocasionen compactación del suelo.

Las parcelas de agricultura tradicional existentes podrán mantener su actividad pero no se podrá incrementar el área destinada a este uso.

#### **Uso primario: Protección Ecológica Especial**

**Clave: PEPE**

Zona que por sus características bióticas tienen un valor ambiental que hay que preservar, es importante conservar las condiciones de estas áreas tanto por su valor biológico, por su capacidad de ser áreas de recarga de acuíferos como para proteger los llanos y laderas cercanas de procesos de deslave con la subsecuente pérdida de suelo y riesgo para los asentamientos limítrofes.

Las actividades deben de restringirse al mínimo y orientarse a actividades de bajo impacto ecológico y de alto beneficio social y educativo, por su topografía no se recomienda la construcción de instalaciones permanentes, se puede considerar actividades como campismo o senderismo con la mínima infraestructura y las condiciones máximas de seguridad en su uso.

Estas áreas son susceptibles de participar en proyectos de servicios ambientales que incluyen bonos por recarga de mantos acuíferos, por producción de oxígeno o captación de carbono.

**Uso primario: Zona de Restricción****Clave: ZR**

Zonificación de amortiguamiento entre la industria y zonas habitacionales o áreas de protección agrícola; dichas áreas tienen una gama de actividades de uso forestal, agricultura, actividades extractivas, ganadería, producción forestal, agroindustria y ecoturismo, todo con consideraciones de protección al medio y usos sustentables que no pongan en riesgo el equilibrio ecológico, buscando en lo posible mejorar las condiciones de flora y fauna existentes.

**Uso primario. Zona condicionada de riesgo****Clave: ZRC**

Corresponde a las zonas, donde deben establecerse acciones de prevención en función de los índices de riesgo y de los valores a proteger, ya sea por las condiciones naturales de erosión, pendiente, deforestación, materiales del subsuelo, características geológicas, etc. . . , o cualquier factor natural que propicie la inseguridad del asentamiento en dicho sitio.

Su desarrollo estará condicionado a estudios de impactos urbanos, económicos y ambientales del mismo o a su beneficio social. Los nuevos proyectos de desarrollo propuestos en esta zona, deberán asegurar la infraestructura y servicios en esquemas de respeto ambiental y una nueva cultura para el tratamiento y utilización del agua; su incorporación al desarrollo urbano deberá de igual forma otorgar ventajas sociales y económicas, en todo caso deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

**Uso primario: Área Natural Protegida****Clave: ANP**

Área Natural Protegida establecida en el decreto del 25 de Agosto del 2004 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el cual da validez legal al programa de manejo de la zona a lo cual se deben de ceñir todas las acciones municipales.

Los objetivos de esta zona son el de mantener, conservar o mejorar las condiciones de los ecosistemas y garantizar su integridad, para lo cual se dividió en 4 zonas por su tipo de uso; Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable y Uso Público, los diferentes usos, destinos y compatibilidades se detallan en el programa correspondiente.

### **CAPÍTULO DECIMO TERCERO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES**

**Artículo 102.-** Las estaciones de servicio de combustible además de las medidas de seguridad, que se establecen en el presente título y capítulo respectivo, para su autorización deberán observar lo siguiente:

I.- Solo se autorizarán sobre vías primarias y de superiores características;

II.- No se autorizarán las estaciones de servicio a menos de un kilómetro de otra existente sobre la misma vía primaria o de superiores características, salvo que esta cuente con camellón u obstáculos que impidan el retorno, en cuyo caso se podrá autorizar en la acera contraria sin observar la distancia.

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE GASOLINA Y DIESEL**

**Artículo 103.-** Las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel únicamente podrán autorizarse cuando hayan cumplido con todos los lineamientos que se mencionan en el presente Reglamento y en los lineamientos de las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 104.-** Estaciones de servicio de gasolina y/o diesel se clasifican dentro de las actividades de alto impacto, y su compatibilidad estará condicionada a las Normas Oficiales Mexicanas, así como al Manual de Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio expedido por PEMEX, así como respetar lo siguiente:

I.- El predio o lote en caso de colindar con vivienda o zona con uso habitacional predominante deberá contar con una distancia mínima de resguardo de 18.00 dieciocho metros dentro del predio;

**II.-** En zona habitacional de alta densidad, hoteles, moteles y en instalaciones de culto religioso, deberá estar a una distancia mínima de 30.00 treinta metros;

**III.-** El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de 200.00 doscientos metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P, de una estación de carburación, o de otra estación de servicio;

**IV.-** El predio debe localizarse a una distancia mínima de resguardo de 50.00 cincuenta metros con respecto al conductor más cercano de las líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;

**V.-** El predio debe localizarse a una distancia mínima de 200.00 doscientos metros de actividades de riesgo e industrias que empleen química, soldadura, fundición, entre otros. Asimismo, el predio deberá localizarse a una distancia mínima de 200.00 doscientos metros de resguardo de centros de concentración masiva o de usos de suelo de equipamiento;

**VI.-** Las distancias mencionadas en las fracciones anteriores, son de la bocanoma hasta el paramento del uso mencionado;

**VII.-** El predio deberá estar delimitado con un muro de material pétreo, con una altura mínima de 3.00 tres metros, con las colindancias;

**VIII.-** El predio deberá dejar una zona de amortiguamiento de 3.00 tres metros en frentes principales y de 1.50 un metro con cincuenta centímetros, en todo el perímetro con el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes;

**IX.-** La distancia mínima de la zona de dispensarios al límite de zonas de tanque será de 11.00 once metros o podrá ser menor, siempre y cuando el solicitante obtenga un visto bueno de PEMEX y del instituto de ecología correspondiente;

**X.-** Para determinar la altura de los tubos de venteo, se deberá de considerar la altura máxima de la colindancia y a ésta se le sumarán 3.00 tres metros, y,

**XI.-** Los tubos de venteo deberán estar orientados a favor de los vientos dominantes y deberán ubicarse mínimo a 8.00 ocho metros de cualquier punto de ignición.

**Artículo 105.-** Todas las distancias de amortiguamientos, generadas por el estudio de riesgo, o por la colindancia con inmuebles en los que se condiciona una distancia de salvaguarda, éstas deberán estar confinadas al interior del predio.

**Artículo 106.-** Por su localización respecto a la manzana se respetarán de dos a tres accesos o salidas como máximo, en base a la ubicación del predio en la manzana; y estos siempre deberán darse a la vialidad primaria y/o secundaria.

**Artículo 107.-** El diseño de circulación vial en el interior de la estación de servicio deberá estar sujeto a los sentidos de circulación de las vías que circundan el predio donde se ubique el proyecto en cuestión; por ningún motivo se modificarán los sentidos de las vías para solucionar particularmente la circulación interior del predio. Asimismo deberá obtener de la Dirección la autorización de la traza o alineamiento, previo al dictamen.

**Artículo 108.-** La señalización externa podrá ser integrada en módulos de hasta tres placas que indiquen la diversidad de servicios que se ofrecen, evitando la exageración de leyendas y textos. La instalación de estas señales deberá estar autorizada por la Dirección de Transporte y Vialidad y/o por el Área Técnica de la Coordinación de Seguridad Ciudadana según corresponda,

**Artículo 109.-** Las estaciones de servicio, que en el interior cuenten con servicios complementarios, deberán prever en el proyecto arquitectónico, el área de estacionamiento cumpliendo los requerimientos de estacionamiento establecidos en el capítulo séptimo de este título y las **normas técnicas complementarias**.

**Artículo 110.-** Una vez otorgado el Permiso de Uso de Suelo y cubiertos los requisitos y dictámenes correspondientes, se solicitará el permiso de construcción, debiendo autorizar un director responsable de obra y un perito corresponsable de instalaciones, donde se les señalará todos los

lineamientos que deberán respetar para la construcción de la estación de servicio. Este permiso se otorgará en los términos del libro segundo, título referente a las construcciones y de las disposiciones que al respecto establezcan las autoridades competentes.

**Artículo 111.-** Previo a obtener el permiso de construcción, las estaciones de servicio requerirán la resolución positiva del dictamen de impacto ambiental, estudio de riesgo y autorización, expedida por la Secretaría de Energía, Dirección de Ecología y Medio Ambiente; y/o dependencia ecológica correspondiente.

**Artículo 112.-** Las estaciones de servicio deberán presentar adicionalmente, el Programa Interno de Protección Civil y el Plan de Contingencias, autorizados por la Dirección de Protección Civil, antes del inicio de operaciones, en base al Reglamento Municipal de Protección Civil de Salamanca, Guanajuato.

**Artículo 113.-** La estación de servicio no podrá ser ocupada hasta en tanto se obtenga el Visto Bueno a las Medidas de Seguridad, expedido por la Dirección de Protección Civil a solicitud del interesado.

**Artículo 114.-** Para obtener el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles ante la Dirección de Protección Civil, será necesario que el interesado entregue oficio de autorización de PEMEX, donde se indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible, siendo el propietario el único responsable de la estación de servicio del funcionamiento y mantenimiento, liberando de responsabilidad al Municipio por cualquier desperfecto, irregularidad o mal uso de las instalaciones.

**Artículo 115.-** CMAPAS será la entidad responsable de vigilar la calidad del agua que se deposite en los drenajes municipales, por lo que se requerirá a los propietarios de las estaciones de servicio la implementación y operación de sistemas de tratamiento para que las características de calidad del

agua se ajusten a los niveles previstos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, debiendo tramitar su permiso de descarga de aguas residuales.

**Artículo 116.-** Para la autorización de los servicios complementarios en las estaciones de servicio, se deberá de considerar lo que dispone el presente Reglamento.

**Artículo 117.-** Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ESTACIONES DE CARBURACIÓN Y PLANTAS DE ALMACENAMIENTO PARA SUMINISTRO DE GAS L.P. Y GAS NATURAL**

**Artículo 118.-** Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural únicamente podrán autorizarse de conformidad con lo establecido en este Reglamento, debiendo cumplir con todos los lineamientos que se mencionan en el presente título primero, capítulo décimo segundo, y demás normatividad aplicable.

**Artículo 119.-** Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural se clasifican dentro de giros de alto impacto, cuya compatibilidad estará condicionada a lo establecido en las normas oficiales mexicanas y la Secretaría de Energía correspondientes, el presente título y lo señalado por la autoridad competente en materia de impacto ambiental.

**Artículo 120.-** Para el supuesto aplicable a las estaciones de gas L.P. y gas natural con almacenamiento fijo, se consideran las siguientes definiciones:

**I.- Gas Licuado de Petróleo (gas L.P.):** Se entiende por gas licuado de petróleo, o gas L.P., el combustible que se almacena, transporta y suministra a presión, en estado líquido, en cuya composición química predominan los hidrocarburos butano y propano o sus mezclas;

**II.- Gas natural licuado:** La mezcla de hidrocarburos en estado líquido compuesta principalmente por metano;

**III.- Estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural:** es un sistema fijo y permanente para suministrar gas a tanques instalados permanentemente en vehículos de combustión interna que utilizan gas L.P. como carburante y para su propulsión;

**IV.- Estaciones de gas L.P. y gas natural para carburación:** Es un sistema fijo y permanente para almacenar y suministrar gas, exclusivamente a los recipientes instalados en vehículos que lo utilicen como combustible, pudiendo contar con elementos complementarios para su funcionamiento todo esto incluido en los planos correspondientes;

**V.- Áreas de trasiego:** Lugares donde se realizan operaciones de suministro (carga de autotanques), área de recepción (descarga de autotanque), área de llenado (llenado de tanques de carburación);

**VI.- Recipientes de almacenamiento de gas L.P. y gas natural:** Recipientes cuyas características se ajustan a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, o la correspondiente a su fecha de fabricación, y;

**VII.- Plantas de almacenamiento de gas L.P.:** Área de almacenamiento de gas L.P. donde se puede comercializar, almacenar y distribuir, así como se puede albergar a los vehículos de reparto.

**Artículo 121.-** Para la clasificación de las estaciones, de acuerdo al tipo de servicio que proporcionan, capacidad de almacenamiento, y ubicación, se deberá consultar y ajustar a los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Artículo 122.-** Las estaciones de servicio de gas L.P. y gas natural, se sujetarán a la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización, al Reglamento de Distribución de Gas Licuado de Petróleo, a las

normas mexicanas en materia de gas licuado de petróleo, a lo dispuesto por la Secretaría de Energía, la Comisión Reguladora de Energía y al presente Reglamento.

**Artículo 123.-** Para proteger a la población y al medio ambiente general de cualquier contingencia o siniestro originado por las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, la empresa deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

I.- Deberá realizar un estudio de riesgo, mismo que será dictaminado por la autoridad ambiental correspondiente en la materia, obligándose al cumplimiento de lo estipulado en el mismo; y,

II.- Deberá contratar y mantener vigente un seguro o garantía que cubra la responsabilidad por daños a terceros.

**Artículo 124.-** El predio propuesto, debe garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, de gas L.P. áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural que establece el Reglamento de Distribución de Gas Licuado de Petróleo y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Artículo 125.-** En la urbanización y ubicación del área donde se pretenda construir una estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán cumplirse los requisitos generales señalados en las normas correspondientes y, en su caso, con las condiciones particulares que establece el presente título.

**Artículo 126.-** En el área donde se pretenda ubicar y construir una estación de carburación de gas L.P., además de cumplir con los requisitos que señalen las Normas Oficiales Mexicanas vigentes en la materia, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes:

I.- Las colindancias y sus construcciones deberán estar libres de riesgos a una distancia de 500.00 quinientos metros para la seguridad de la estación, tales como hornos, aparatos que usen fuego, o

talleres en los que se produzcan chispas y el predio deberá ser autosuficiente para mitigar sus impactos al interior del predio;

**II.-** Las estaciones de gas L.P. y gas natural deben ubicarse en zonas donde exista como mínimo, acceso consolidado y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de los vehículos con gas L.P. y gas natural; así como el desalojo de aguas pluviales;

**III.-** No deberán existir líneas eléctricas de alta tensión que crucen la estación, ya sean aéreas o subterráneas;

**IV.-** Si el área donde se desea construir una estación se encuentra en zona susceptible de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos, la autoridad competente hará el análisis y desarrollo de medidas de protección;

**V.-** Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y/o desaceleración;

**VI.-** En las estaciones que den servicio al público, el tanque de almacenamiento deberá estar ubicado a una distancia mínima de 250.00 doscientos cincuenta metros, con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión masiva;

**VII.-** Las oficinas destinadas a control administrativo de la estación y atención al público deben estar construidas con materiales incombustibles;

**VIII.-** Las estaciones comerciales deberán contar con servicios sanitarios que cumplan con la reglamentación de construcción aplicable en la materia;

**IX.-** La descarga de aguas residuales debe estar conectada al sistema de alcantarillado municipal y se debe cumplir con las especificaciones que señale CMAPAS; y,

**X.-** Cuando en la zona no se haya instalado el sistema de alcantarillado municipal, se debe cumplir con las especificaciones que señale CMAPAS.

**Artículo 127.-** En el área donde se pretenda construir la estación de carburación de gas L.P., y gas natural respecto de los trabajos de urbanización, se deberán cumplir los requisitos generales siguientes y, los demás que señalen las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes:

**I.-** El terreno de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural debe tener pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

**II.-** Las zonas de circulación deben tener una terminación pavimentada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas;

**III.-** La parte donde el límite de una estación servicio de Gas L.P., colinde con construcciones, debe estar delimitada por bardas perimetrales o muros ciegos de material incombustible, con una altura máxima de 3.00 tres metros sobre el NPT (Nivel de Piso Terminado);

**IV.-** La vegetación de ornato sólo será permitida fuera de las zonas de suministro de la estación marcada en la fracción anterior y debe mantenerse siempre verde;

**V.-** La estación contará con accesos de dimensiones adecuadas para permitir la fácil entrada y salida de vehículos y personas de modo que los movimientos de los mismos no entorpezcan el tránsito;

**VI.-** No debe existir estacionamiento de vehículos en la zona de maniobras y trasiego;

**VII.-** El área de almacenamiento debe estar protegida perimetralmente por lo menos con malla ciclón o de material no combustible y tener una altura mínima de un metro con treinta centímetros al NPT (Nivel de Piso terminado), a fin de evitar el paso a personas ajenas a la estación;

**VIII.-** La zona de recipientes de almacenamiento tipo intemperie debe quedar delimitada como mínimo, por murete de concreto armado con una altura de tres metros;

**IX.-** Cuando se instalen recipientes tipo intemperie, la zona donde se ubiquen deberá tener piso de concreto y contar con desnivel que permita el desalojo de las aguas pluviales;

**X.-** En el interior de las estaciones de carburación, no deben existir talleres en las áreas de almacenamiento y trasiego; y,

XI.- En las plantas de almacenamiento de gas, los talleres que se ubiquen en las áreas de almacenamiento y trasiego, deberán cumplir con las distancias estipuladas en las Normas Oficiales Mexicanas de la materia.

**Artículo 128.-** Para evitar riesgos a la población, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

I.- No se autorizará la instalación de estaciones de carburación para suministro de gas L.P., y gas natural, en zonas habitacionales densamente pobladas, sin la aprobación de la Secretaría de Energía.

II.- Tanto los tanques de almacenamiento, como las zonas de trasiego o todo tipo de tuberías y accesorios, medidores de suministro, maquinaria o tomas de recepción y suministro de la estación; deberán ubicarse a una distancia mínima de quinientos metros con respecto a una estación de servicio;

III.- En la fracción anterior la distancia mencionada, es la más cercana a la tangente de los tanques o a las zonas de trasiego, según sea el caso, hasta el parámetro del uso mencionado;

IV.- El predio debe localizarse a una distancia mínima de doscientos metros de la industria de riesgo o de cualquier actividad que maneje materiales o residuos peligrosos, tales como soldadura, fundición o cualquier actividad que produzca chispa o flama, entre otros;

V.- El predio deberá estar delimitado con barda, con una altura mínima de 3.00 tres metros, en colindancias; y,

VI.- El predio deberá contar con franjas de 3.00 tres metros en frentes principales y franja de 3.00 tres metros como mínimo de ancho en todo el perímetro con el resto de las colindancias, cuya superficie será destinada a áreas verdes.

**Artículo 129.-** El tipo de señalamiento informativo, restrictivo y de destino en áreas externas a las estaciones de servicio deberá sujetarse a las especificaciones que establecen los manuales técnicos emitidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Artículo 130.-** Las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, deberán presentar el Programa Interno de Protección Civil y el Plan de Contingencias, autorizados por la Dirección de Protección Civil, en el momento de solicitar el permiso de construcción, en base al Reglamento Municipal de Protección Civil de Salamanca, Guanajuato.

**Artículo 131.-** Una vez otorgado el Permiso de uso de suelo, se solicitará el permiso de construcción, debiendo autorizar un perito de obra y un perito corresponsable de instalaciones, a quienes se les señalará todos los lineamientos que deberán respetar para la construcción de las estaciones de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural.

Este permiso se otorgará en los términos del libro segundo, título segundo de las construcciones y de las disposiciones que al respecto establezcan las autoridades competentes.

**Artículo 132.-** Para solicitar el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles, ante la Dirección de Protección Civil, el interesado deberá entregar oficio de autorización de la Secretaría de Energía, el cual indique que las instalaciones cumplen con las normas de seguridad para el suministro y abasto de combustible; siendo el único responsable el propietario de la estación de carburación para suministro de gas L.P. y gas natural, sobre el buen funcionamiento.

#### **CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO DE LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD**

**Artículo 133.-** La constancia de factibilidad es el documento informativo expedido por parte de la Dirección, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a determinado inmueble conforme al **PMDUDET**.

En el caso de que en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso que se pretenda otorgar al inmueble, al expedir la constancia de factibilidad, la Dirección hará constatar los trámites y requisitos que se deberán satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo.

**Artículo 134.-** - El interesado podrá solicitar a la Dirección la expedición de la constancia de factibilidad respecto a determinado inmueble ubicado dentro del Municipio, para lo cual, deberá presentar la documentación que se indique en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique por parte del Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 135.-** La Dirección determinará si otorga o no la constancia de factibilidad en un plazo máximo de 5 días hábiles tratándose de usos de suelo predominantes, compatibles e incompatibles y 10 días hábiles cuando se trate de usos de suelo condicionados o establecimientos en proceso de regularización.

**Artículo 136.-** La constancia de factibilidad tendrá una vigencia igual al PMDUOET, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate; sin embargo, la misma no sustituye, ni representa en modo alguno el Permiso de Uso de Suelo correspondiente, por lo que en el caso de expedirse como acción de regularización, su vigencia estará sujeta al procedimiento de obtención del Permiso de Uso de Suelo, el cual deberá resolverse en un máximo de 3 meses.

#### **CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO DEL PERMISO DE USO DE SUELO**

**Artículo 137.-** El permiso de uso de suelo es aquél que expide la Dirección, en que se imponen los alineamientos, condiciones, limitaciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con el PMDUOET y las disposiciones legales aplicables en la materia.

**Artículo 138.-** El permiso de uso de suelo tiene por objeto señalar los alineamientos, modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública y protección civil, que se establezcan en el **PMDUOET**.

**Artículo 139.-** Para señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo en un inmueble, la Dirección deberá considerar la protección al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio cultural urbano y arquitectónico del Municipio.

**Artículo 140.-** La Dirección verificará que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del Código, el Reglamento y el **PMDUOET**, impidiendo en todo momento el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones de los mismos.

**Artículo 141.-** Cualquier interesado que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio municipal, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo correspondiente.

**Artículo 142.-** Para la obtención del permiso de uso de suelo ante la Dirección, cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión que esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el **PMDUOET** vigente, se tendrán que cumplir con la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 143.-** La Dirección deberá resolver sobre la expedición del permiso de uso de suelo para usos predominantes y compatibles en un plazo de 03 tres días hábiles.

**Artículo 144.-** Para la obtención del permiso de uso mediante el Sistema de Apertura Rápida de Empresas se tendrá que cumplir con las condiciones señaladas en el Capítulo Décimo del presente Título y acompañar su solicitud de la documentación señalada en la tabla de requisitos que para

tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 145.-** La Dirección resolverá respecto de los permisos de uso de suelo a través del SARE, en un plazo máximo de 24 veinticuatro horas.

**Artículo 146.-** Para la obtención del permiso de uso de suelo, tratándose de obras ya edificadas, cuyo giro, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el **PMDUOET** vigente, deberán realizarse las modificaciones y gestiones requeridas a fin de cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, debiendo iniciar su procedimiento mediante el trámite de Constancia de Factibilidad acompañando su solicitud de la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 147.-** Para la obtención del permiso de uso de suelo, tratándose de establecimientos con autorizaciones en materia de Uso de Suelo cuya vigencia haya expirado de conformidad con lo señalado en los ordenamientos jurídicos que sirvieron de base para su expedición, deberá iniciar su procedimiento mediante el trámite de Constancia de Factibilidad y acompañar su solicitud de la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 148.-** En el caso de los supuestos señalados en los artículos 142 y 143 , una vez cumplidos a cabalidad los dictámenes señalados en la Constancia de Factibilidad e ingresada la solicitud de Permiso de Uso de Suelo mediante el formato establecido, la Dirección deberá resolver sobre su expedición en un plazo de 03 tres días hábiles.

**Artículo 149.-** Para la actualización del permiso de uso de suelo expedido conforme al Programa Municipal anterior y, vigente al momento de su solicitud de conformidad con lo señalado en los ordenamientos jurídicos aplicables sirvieron de base para su expedición, el permisionario deberá presentar a la Dirección, el permiso anterior y los documentos actualizados que validen el cumplimiento de las restricciones señaladas en el mismo, ingresando su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 150.-** La Dirección deberá resolver sobre la actualización del permiso de uso de suelo en un plazo de 03 tres días hábiles.

**Artículo 151.-** En los casos en que se pretenda cambiar el giro, ampliar o reducir actividades, el titular deberá solicitar la modificación respectiva en el permiso de uso de suelo de acuerdo a las condiciones bajo las cuales operará el establecimiento.

**Artículo 152.-** El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual al **PMDUOET**, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso, mismo que deberá de tenerse físicamente a la vista del público, en el lugar del establecimiento, ya que con él se ampara la actividad o giro a realizar dentro de un inmueble y deberá mostrarse cuando así lo solicite cualquier autoridad competente, excepto en los inmuebles destinados a usos habitaciones.

## **CAPITULO DÉCIMO SEXTO DEL TRAMITE DE EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

**Artículo 153.-** Para la obtención del permiso de uso de suelo cuando la obra, acción, actividad, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el PMDUOET o conforme a lo dispuesto en el presente reglamento, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias e interés regional, además de la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento,

en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, el solicitante deberá presentar, el estudio de compatibilidad correspondiente e ingresar su trámite a través del formato que determine la Dirección.

**Artículo 154.-** Para efectuar la evaluación de compatibilidad a que se refiere el artículo anterior, los solicitantes deberán presentar a la Dirección el estudio de compatibilidad correspondiente, que deberá contener los requisitos establecidos en el Capítulo Sexto presente Título, de este Reglamento.

La Dirección efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del Código, el PMDUOET, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 155.-** Una vez efectuada la evaluación, la Dirección remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- I. Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II. Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación; o
- III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga el Código, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables, o exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

En los casos en que el acuerdo del Ayuntamiento implique el cambio del uso del suelo, se seguirá el procedimiento previsto en las fracciones III a X del artículo 58 del Código.

**Artículo 156.-** Realizado lo anterior la Dirección expedirá o negará el Permiso de Uso de Suelo en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo por parte del Ayuntamiento.

## **TÍTULO TERCERO DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 157.-** Cualquier acción dentro del territorio municipal que requiera la construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación, restauración, mantenimiento y demolición, se sujetará a las disposiciones del Código, del presente Reglamento, a sus **Normas Técnicas Complementarias** y demás disposiciones legales aplicables.

Así mismo, para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios propiedad pública o privada, será necesario obtener Permiso de la Dirección, el cual sólo se concederá a los propietarios de los inmuebles, cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un Perito, excepto en los siguientes casos:

- I.- Arreglo de techos con claro menor de cuatro metros, sin afectar partes estructurales importantes;
- II.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 03 tres metros;
- III.- Apertura de claros de 3.00 tres metros como máximo en construcción hasta de dos niveles, sin que se afecte elementos estructurales y no cambie el uso o destino del inmueble;
- IV.- Construcción de aljibe, fosa séptica e instalación albañales;

Lo anterior no exenta a los propietarios de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar las **Normas Técnicas Complementarias**.

**Artículo 158.-** La Dirección enviará mensualmente a la Tesorería Municipal, una relación de los permisos de construcción que se hayan otorgado durante el periodo inmediato anterior.

**Artículo 159.-** Para la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Perito de Obra y/o cualquier persona con facultad legal para ello, previo al inicio de los trabajos, deben obtener el permiso de construcción respectivo en los términos del presente Título segundo.

**Artículo 160.-** Previo a la solicitud del permiso de construcción diferente a la habitacional unifamiliar el interesado deberá obtener el permiso de uso de suelo; en caso de ser un registro de obra ejecutada deberá presentar la factibilidad de uso de suelo con los dictámenes necesarios para el giro correspondiente.

De igual manera, la Dirección podrá autorizar el cambio de uso de suelo en edificaciones ya ejecutadas, siempre y cuando se efectúen las modificaciones que ésta requiera para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias.

**Artículo 161.-** No se concederá Permiso cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizadas, o bien el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicio para el nuevo uso.

**Artículo 162.-** Todo proceso constructivo, se suspenderá de manera provisional o definitiva, en caso de que no sea respetado el proyecto autorizado, así como darle a la finca un uso que no sea para el fin solicitado, o haberse excedido en la construcción.

Para efecto de lo anterior, y en caso de que ocurra alguno de los supuestos mencionados, el infractor, deberá tramitar un nuevo permiso por la vía normal, respecto al incumplimiento generado, sin que ello lo exima de las infracciones correspondientes.

**Artículo 163.-** Para el otorgamiento de los permisos de construcción, la Dirección requerirá del solicitante que identifique, mediante la clave catastral, al inmueble en que se haya de efectuar la construcción de que se trate.

**Artículo 164.-** Los propietarios de fincas que se hubieren subdividido, o si es resultado de la fusión de dos o más predios, o si se prevé construir ocupando dos o más lotes contiguos, deberá presentar las autorizaciones correspondientes a la subdivisión o fusión. Sin lo anterior no procederá el permiso de construcción.

**Artículo 165.-** No procede autorización de permiso de construcción cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, de conformidad al **PMDUOET**.

Tampoco procederá respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Dirección.

**Artículo 166.-** Queda prohibida la ejecución de construcciones que se ubiquen en zonas de riesgo, conforme lo que se determine en el atlas de riesgo respectivo.

**Artículo 167.-** No se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nuevas construcciones, en fincas ya existentes que invadan el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación, en base a la resolución de la Dirección.

**Artículo 168.-** La Dirección está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

**Artículo 169.-** Los propietarios de fincas que se encuentra en un conjunto o inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, para cualquier tipo de obra, deberá presentarse un oficio de autorización y los planos del proyecto sellados y firmados por la administración del condominio o asamblea de condóminos legalmente constituida.

**Artículo 170.-** Para que pueda otorgarse un permiso de construcción, en aquellos casos que ya exista la división del predio o se haya autorizado por parte de autoridad competente, las dimensiones mínimas del predio en el que se autorice el mismo, serán de 105.00 ciento cinco cuadrados de superficie y 6.00 seis metros de frente como mínimo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Municipio podrá expedir permisos de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, que antes de dicha afectación cumplieran con los requisitos necesarios para su construcción, se podrán autorizar dichos permisos en superficies menores, siempre que tengan un frente a la vía pública.

De igual manera quedan también exentas de la limitante referida en este artículo, aquellas propiedades menores a los metros mencionados, siempre y cuando provengan de autorizaciones emitidas por autoridad judicial, mediante la resolución respectiva.

Tratándose de predios ya existentes con superficie menor a noventa metros cuadrados, que no sean fracciones remanentes de afectaciones por Obras Públicas, se sujetará a lo dispuesto por este Reglamento en el Título correspondiente a la Zonificación y Usos de Suelo y a lo que establezca el **PMDUOET**.

**Artículo 171.-** La Dirección procurará evitar que con los permisos de construcción autorizados se derriben árboles, salvo casos expresamente autorizados por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente, independientemente de cumplir, en su caso con lo establecido por las disposiciones legales aplicables en la materia.

**Artículo 172.-** En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el **PMDUOET**, así como sus colindantes, de acuerdo con el catálogo del INAH y sus **Normas Técnicas Complementarias**, para la rehabilitación del patrimonio histórico, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o

instalaciones de cualquier naturaleza, previa a la autorización de la Dirección, la correspondiente del INAH en los casos de los inmuebles catalogados por la misma.

**Artículo 173.-** Para obtener el permiso de construcción de una obra, instalación o edificación, el interesado debe llenar el formato de solicitud correspondiente ante la Dirección, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad del permiso de construcción en la tabla de requisitos que para tal efecto autorice y apruebe anualmente el Ayuntamiento y publique en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

La Dirección, a través de la ventanilla única será la responsable de recibir y registrar la solicitud de Permiso de Construcción, así como los datos del Perito de Obra y los Corresponsables en su caso.

Solo se recibirán y registrarán aquellas solicitudes en las que el interesado cumpla con la entrega total de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, sin que ello implique un análisis cualitativo del contenido de los mismos.

En caso de que faltaren algunos de los datos o requisitos necesarios para la sustanciación del trámite, el personal de la ventanilla deberá indicar al solicitante, tal omisión para que la subsane y en su caso no se tenga que realizar una respuesta de manera negativa.

La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario, del Perito de Obra o de la persona facultada legalmente para tal efecto.

**Artículo 174.-** Una vez que la solicitud del Permiso de Construcción sea registrada por la Dirección, ésta será responsable de revisar y valorar el proyecto, para lo cual:

I.- En caso de no contravenir el **PMDUOET**, el Código, el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección extenderá el permiso de construcción, previo pago de los derechos de expedición;

II.- En caso de que se contravengan las disposiciones del **PMDUOET**, el Código, el Reglamento y otras disposiciones que sean legalmente aplicables, en este caso la Dirección procederá a notificar éstas al

propietario para que las subsane. Tan pronto el propietario entregue el proyecto ya modificado, se procederá a su revisión y en el caso de no contravenir el **PMDUET**, el Código, el Reglamento y demás disposiciones aplicables, la Dirección procederá a otorgar el permiso de construcción, previo pago de los derechos de expedición. Caso contrario, la Dirección negará la expedición del permiso de construcción.

El procedimiento para el examen, valoración y resolución sobre la expedición del permiso de construcción, deberá llevarse a cabo en un plazo que no deberá de exceder de 10 diez días hábiles contados a partir del registro de la solicitud, con excepción de lo establecido para cada uno de los supuestos en el presente Reglamento, esto dependiendo de la complejidad del proyecto.

La Dirección, de acuerdo con la valoración de la solicitud, determinará el tipo de permiso aplicable y podrá requerir al interesado que complete, subsane o aclare la documentación u otra información que estime necesaria.

**Artículo 175.-** Además de la información establecida en el Código, los permisos de construcción que expida la Dirección establecerán todas aquellas directrices de observancia obligatoria aplicables en cada modalidad de permiso de construcción, de conformidad a este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 176.-** La vigencia del permiso de construcción general y permiso de obra pública, que se expida deberá guardar relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar y será máximo de un año a partir de su expedición.

La vigencia del permiso de construcción especial en lo referido a reposición, reparación y/o modificación de banquetas, ocupación de la vía pública con material de construcción, andamios o tapias y la intervención en vía pública será de máximo tres meses a partir de su expedición.

En caso de no haber hecho uso del mismo dentro de dicho periodo, deberá ser necesario solicitar uno nuevo.

**Artículo 177.-** El permiso de construcción podrá prorrogarse seis meses máximos a partir de la expedición de la misma, en el caso de obras que por su magnitud requieran de un periodo mayor con base en su calendario de obra.

Al término de la vigencia fijada para prórroga y en caso de no haber concluido la obra, deberá de ser necesario solicitar un nuevo permiso de construcción de la obra y/o obras faltantes.

**Artículo 178.-** Autorizado el permiso de construcción, la Dirección verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en este Reglamento.

**Artículo 179.-** Las modalidades del permiso de construcción son las siguientes:

**I.- Permiso de Construcción habitacional unifamiliar y Permiso de Construcción diferente al habitacional y/o habitacional plurifamiliar**

- a) Permiso de construcción de obra nueva;
- b) Permiso de ampliación;
- c) Permiso de modificación del proyecto autorizado;
- d) Permiso de Registro de Obra Ejecutada.

Los bardeos generados para protección o delimitación de predios entraran dentro de las modalidades de construcción de obra nueva y ampliación.

**II.- Permiso de construcción especial.**

- a) Instalación en predio o edificación de Estructuras permanentes;
- b) Instalación en predios o edificación de Estructuras temporales;
- c) Permiso de Obras Preliminares y Construcción de Pavimentos
- d) Permiso de Demolición;
- e) Reposición, reparación y/o modificación de banquetas;
- f) De ocupación de la vía pública con material de construcción, andamios o tapiales;

- g) De intervención en vía pública;
- h) Aquellas obras que por su magnitud requieran de obras especiales.

### **III.- Permiso de construcción de obra pública.**

**Artículo 180.-** El interesado no requerirá permiso de construcción, cuando la naturaleza de las obras o trabajos así lo demuestren y estén exentas de su trámite de conformidad al Código.

**Artículo 181.-** Se prohíbe la ocupación o modificación de la vía pública en cualquier proceso de edificación, modificación, reparación o demolición, o en general toda clase de obras de naturaleza similar, sin el análisis previo y autorización de la Dirección.

**Artículo 182.-** Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que la Dirección le señale, independientemente de las sanciones que conforme a este Reglamento le sean aplicables.

**Artículo 183.-** Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas se requerirá el otorgamiento del permiso por parte de la Dirección, en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 184.-** En todo tipo de obras que se edifiquen, se tomarán las siguientes consideraciones generales:

I.- Para los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, se deberá presentar la autorización o permiso de intervención, otorgada por dicha dependencia (INAH Guanajuato);

II.- El proyecto solicitado deberá de cumplir con lo dispuesto en las normas complementarias, así como en la normativa aplicable relacionada con la accesibilidad de las personas con capacidades diferentes;

III.- Si la construcción o ampliación contiene algún espacio destinado para uso no habitacional, por ejemplo: para local comercial, consultorio, lonchería, bodega, etc. o se prevé para un uso habitacional multifamiliar, se deberá presentar en este caso el permiso de uso de suelo autorizado para tal uso incluyendo el habitacional;

IV.- Incluir en los planos, croquis de localización, plantas legibles debidamente acotadas, nombres de los espacios, muebles fijos y superficies ajardinadas. Así como datos de superficies a construir o ampliar en cada nivel; cuadro de datos indicando: tipo de obra, volúmenes de obra por nivel y totales de obra, ubicación, propietario, contenido, nombre, número y firma en original del perito responsable de la obra, escalas y acotaciones;

V.- El formato de los planos preferentemente deberá ser de 60 x 90 cm, conforme a la escala aplicada, legible y a tamaño carta;

VI.- Deberá entregar además el proyecto digital preferentemente en formato dwg. (autocad);

VII.- El perito responsable de obra, así como el (los) corresponsable (s) en los casos en que se requiera de estos, deberán pertenecer al padrón de la Dirección, y se les requerirá para cualquier observación, complementación de expediente y cuando así lo determine la Dirección.

VIII.- No se admitirán correcciones, enmendaduras, ni añadiduras de ningún tipo en los planos y memoria de cálculo. El proyecto deberá cumplir con lo estipulado en el título de proyecto arquitectónico de las **Normas Técnicas Complementarias**;

IX.- Se deberá presentar el estudio o manifiesto de impacto ambiental autorizado por la instancia correspondiente en materia ambiental, si así lo especifica como requisito la constancia de factibilidad de uso de suelo;

X.- Se deberá respetar en el proyecto todas y cada una de las restricciones y condiciones indicadas en la constancia de alineamiento y factibilidad de uso de suelo.

XI.- Cuando existan elevadores, escaleras eléctricas y/o grúas mecánicas, deberá presentar planos, memoria de cálculo y especificaciones de la empresa firmados por el ingeniero mecánico electricista radicado en este Municipio.

XII.- Cuando se trate de estaciones de servicio, gasolineras o similares; debiendo también el proyecto cumplir con las especificaciones de Pemex, para proyecto y construcción de estaciones de servicio vigente.

XIII.- En el caso de centros comerciales se deberá contar con una bahía de uso para el transporte urbano colectivo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN GENERAL**

**Artículo 185.-** El Permiso de Construcción habitacional unifamiliar y el Permiso de Construcción diferente al habitacional y/o habitacional plurifamiliar son los documentos que expide el Municipio a través de la Dirección para poder llevar a cabo trabajos de construcción en bienes inmuebles dentro de las zonas urbanas y el territorio municipal y que no impliquen un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo.

**Artículo 186.-** Para poder llevar a cabo la construcción de cualquier tipo de obra, deberá el solicitante cubrir los requisitos que para tal efecto y de acuerdo con el tipo de obra, señale la dirección en la tabla que para tal efecto se publique en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 187.-** La Dirección autorizará la modificación del proyecto autorizado actualizando el proyecto que contengan dichas modificaciones, no obstante se considerara la acumulación de los metros cuadrados a fin de ser evaluados conforme la tabla de requisitos.

**Artículo 188.-** La Dirección previa solicitud, autorizará modificaciones en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre y cuando no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, lo anterior atendiendo a el permiso de uso de suelo, la constancia de alineamiento y las características del permiso de construcción general o del permiso de construcción especial respectivo, así como las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas.

**Artículo 189.-** Las obras de mantenimiento menor, requerirán de una constancia emitida por la Dirección siempre y cuando no se trate de fincas ubicadas en zonas patrimoniales, de protección o fincas protegidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**Artículo 190.-** Se consideran obras de mantenimiento menor las siguientes:

**I.-** Reparaciones, reposiciones o mejoramiento llevados al cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo;

**II.-** Remodelaciones menores donde las modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación, se realice con cambios mínimos o elementos ligeros que no impliquen modificaciones en apoyos, aumento de cargas o refuerzos estructurales;

**III.** Resanes y aplanados, interiores o exteriores en paredes, pisos o techos, trabajos de impermeabilización, pintura interior o exterior;

**III.-** Amarre de cuarteaduras, arreglo de techos de azoteas o entrepisos sobre vigas de fierro, cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes en planta baja; esto para obras en un solo nivel;

**IV.-** Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no se afectan elementos estructurales para colocación de ventanas o puertas; y,

**V.-** Reparaciones, reposiciones, eléctricas, de equipos especiales llevados al cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen la colocación de andamiajes o representen condiciones de riesgo a quienes efectúen los trabajos o a terceros.

En caso de solicitar autorización de este tipo de obras, no se requerirá responsiva de Perito de Proyectos y Obras, pero no exenta a los propietarios de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar las **Normas Técnicas Complementarias**, además de que los mismos trabajos, estarán sujetos a la supervisión de la Dirección, para efectos de su verificación y cumplimiento.

**Artículo 191.-** En aquellos casos en que se pretenda realizar el cambio de perito responsable de obra, el titular de permiso de construcción o su representante legal, deberá notificará a la Dirección el nombre del responsable de la ejecución de la obra, por medio de oficio, debiendo presentar para tal caso lo que para ello maneje la en la tabla de requisitos aprobada y publicada por el Ayuntamiento:

I.- Formato de solicitud suscrito por el (los) propietario (s) del inmueble llenada y firmada por el propietario y el perito responsable de obra vigente ante la dirección, en los casos que se requieran.

II.- Copia legible de la identificación oficial del (los) solicitante (s), cuando se trate de persona moral, presentar copia del acta constitutiva, inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, así como documento que acredite la personalidad jurídica del representante legal, copia de identificación del representante legal.

III.- Solicitud con la expresión de los motivos del retiro del perito inicial por conducto del propio perito y/o del propietario mediante el consentimiento de ambas partes, describiendo él % porcentaje de avance de los trabajos ejecutados.

IV.- Responsiva del nuevo perito que incluya el % porcentaje de avance de los trabajos por realizar con respecto al proyecto, anexando reporte fotográfico.

V.- Los conjuntos habitacionales cubrirán los derechos establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente.

**Artículo 192.-** Dentro de los 15 quince días hábiles anteriores al vencimiento del permiso de construcción, el interesado, en caso necesario, debe presentar ante la Dirección, la solicitud de prórroga en el formato establecido por la misma dependencia municipal, y conforme a los requisitos que para tal efecto se publiquen por el Ayuntamiento en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 193.-** En los casos de solicitudes de prórroga para realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas o aéreas o que se realicen en la vía pública, la solicitud debe resolverse en un plazo no mayor de 10 diez días hábiles.

**Artículo 194.-** Cuando el permiso de construcción haya sido suscrito por un Perito de Obra y Corresponsables, en su caso, el aviso o solicitud de prórroga debe contar con la responsiva de profesionales con ese mismo carácter.

**Artículo 195.-** No se entregará la prórroga correspondiente hasta que el interesado haya presentado a la Dirección el comprobante de pago de derechos correspondiente.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL**

**Artículo 196.-** El permiso de construcción especial es el documento que expide el Municipio a través de la Dirección para poder llevar a cabo trabajos de construcción en bienes inmuebles o en la vía pública dentro de las zonas urbanas y el territorio municipal y que impliquen un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo.

**Artículo 197.-** Los derechos que causen los permisos de construcción especial serán cubiertos conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio y las Disposiciones Administrativas de Recaudación para el Municipio para el ejercicio fiscal vigente.

**Artículo 198.-** Las modalidades de permisos de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

- I.- Instalación en predio o edificación de Estructuras permanentes;
- II.- Instalación en predios o edificación de Estructuras temporales;
- III.- Reposición, reparación y/o modificación de banquetas;
- IV.- Ocupación de la vía pública con material de construcción, andamios o tapias;
- V.- Intervención en vía pública;
- VI.- Aquellas obras que por su magnitud requieran de obras especiales.

Cualquier otra obra no contemplada en este artículo, cuya naturaleza implique un impacto mayor en el aspecto urbanístico, ecológico o constructivo, deberá ser analizada y resuelta por la Dirección en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 199.-** Expedido el permiso de construcción especial, la Dirección, podrá revisar el expediente y realizar visitas de inspección y verificación cuando lo considere conveniente y procederá conforme a sus atribuciones.

El Perito de Obra será el encargado de que el proyecto de la obra o instalación y los requisitos constructivos cumplan con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 200.-** El solicitante para tramitar su permiso de construcción deberá presentar en todos los casos los requisitos que para tal efecto se autoricen y aprueben por parte del Ayuntamiento, en la tabla que para tal efecto se publique en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 201.-** Así mismo y para el trámite del Permiso de Instalación en predio o edificación (Estructuras permanentes o temporales), deberá cumplir con los requisitos que para tal efecto se autoricen y aprueben por parte del Ayuntamiento, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 202.-** Para permiso de ocupación y/o intervención en vía pública (organismos centralizados o descentralizados realicen), deberán también cumplir con los requisitos que para tal efecto se autoricen y aprueben por parte Ayuntamiento y publique en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 203.-** En los casos de solicitudes de prórroga para realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas o aéreas o que se realicen en la vía pública, la solicitud debe resolverse en un plazo no mayor de 10 diez días hábiles.

#### **CAPÍTULO CUARTO CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

**Artículo 204.-** El permiso de construcción de obra pública deberá ser tramitado ante la Dirección, cuando se realice por parte de la Dirección General de Obras Públicas, Gobierno del Estado, Gobierno Federal, ya sea de manera directa o a través de terceros; así como aquellas obras públicas que cuenten con un convenio de colaboración con el Municipio y obras públicas que se realicen por administración directa por parte de los organismos centralizados o descentralizados.

**Artículo 205.-** Para obtener el permiso de construcción de obra pública deberá entregarse a la Dirección y antes de iniciar el proceso de construcción, los requisitos que para tal efecto se emitan por el Ayuntamiento y se publiquen en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 206.-** El Municipio, a través de la Dirección, revisará el proyecto que se le presente, y si no contraviene lo estipulado en el **PMDUOET**, extenderá el permiso de construcción en un plazo no mayor a 10 diez días hábiles, esto dependiendo de la magnitud y complejidad del proyecto presentado.

En el caso de que el proyecto presentado contravenga el **PMDUOET**, procederá a notificar por un oficio a la dependencia u organismo para que se hagan las correcciones necesarias.

Tan pronto como se le presenten los planos con las correcciones, procederá a revisar y a extender el permiso.

En cualquier caso la obra por construir deberá cumplir con los requisitos que establece La Ley de Obra pública y Servicios Relacionados con la misma para el Estado y los Municipios de Guanajuato y su Reglamento, el Código, o los correspondientes ordenamientos en el ámbito federal cuando sean aplicables.

**Artículo 207.-** El permiso de construcción una vez aprobado tendrá una vigencia de un año, y solamente en el caso de obras que por su magnitud requieran de un periodo mayor, se autorizará su prórroga con base en su calendario de obra.

**Artículo 208.-** Al término de las obras de infraestructura u obra pública, se deberá de tramitar su certificado de terminación de obra, acompañando para tal efecto los documentos que acrediten la recepción de las obras, por parte de las instancias municipales, estatales y federales correspondientes a: Dirección General de Obras Públicas, C.M.A.P.A.S., Dirección de alumbrado público, Comisión Federal de Electricidad y/o cualquier otra dependencia gubernativa que corresponda.

#### **CAPÍTULO QUINTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ZONAS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO**

**Artículo 209.-** Las zonas de preservación del patrimonio cultural e histórico comprenden aquellas edificaciones o inmuebles que se encuentran en el catálogo de inmuebles y monumentos históricos del INAH, así como los predios colindantes de estos últimos.

**Artículo 210.-** Para la clasificación o consulta de un inmueble que sea monumento histórico, deberá consultarse en el catálogo de inmuebles de monumentos históricos del INAH en el Estado de Guanajuato.

**Artículo 211.-** Para la realización de cualquier tipo de obra, o intervención para un inmueble catalogado como monumento histórico por el INAH, que esté o no dentro de la poligonal del centro histórico, se hará de acuerdo a los lineamientos establecidos por el INAH y la Dirección.

**Artículo 212.-** La autorización de los permisos de cualquier índole deberá de basarse principalmente en los lineamientos de la Ley Federal sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

**Artículo 213.-** Para realizar cualquier demolición parcial, total, construcción nueva, remodelación, adaptación, ampliación, y restauración de bienes que se encuentren en el catálogo de inmuebles de

monumentos históricos del INAH en el Estado de Guanajuato, será necesario obtener la autorización previa de INAH, atendiendo a las características y estado del inmueble.

**Artículo 214.-** Todos los propietarios de inmuebles que sean catalogados como monumentos históricos por el INAH o de inmuebles que sean colindantes a éstos, que pretendan demoler, construir, remodelar, adaptar, ampliar o restaurar, deberán de llevar el visto bueno técnicamente por los profesionistas registrados como perito de obra y como corresponsable en diseño urbano y arquitectónico en el padrón de la Dirección.

#### **CAPÍTULO SEXTO AVISO DE TERMINACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE OBRAS**

**Artículo 215.-** Toda autorización de construcción de obra, deberá haberse realizado dentro del plazo concedido para tal efecto, en consecuencia, al término de la ejecución de las obras, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Dirección de la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de dichas obras, esto a fin de que la Dirección constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones del permiso otorgado, del Código y de este Reglamento.

El aviso de terminación de obra deberá contener los datos de identificación del permiso de construcción, debiendo presentar la misma mediante el formato respectivo y adicionar, los requisitos que para efecto se emitan por parte del Ayuntamiento y se publiquen en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**Artículo 216.-** Una vez que la Dirección reciba el aviso de terminación de obra, ésta ordenará una inspección física para verificar el cumplimiento de los requisitos que fueron establecidos en el permiso respectivo, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados.

**Artículo 217.-** Cuando del resultado de la inspección practicada al inmueble, la Dirección advierta que la construcción cumple con los requisitos establecidos en el permiso de construcción respectivo, así como el cumplimiento de los proyectos aprobados, ésta autorizará su uso y su

ocupación. Dicha autorización se otorgará en un plazo de 10 diez días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado el aviso de terminación de obra.

Si no cumple con tales requisitos, la Dirección ordenará al propietario o poseedor que realice las modificaciones que estime conducentes. Hasta en tanto no se realicen las modificaciones solicitadas por la Dirección, ésta no autorizará el uso y ocupación de la obra.

**Artículo 218.-** La Autorización de uso y ocupación de construcciones destinadas a escuelas, mercados, centros comerciales, cines, teatros, auditorios, iglesias, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiestas, centros de reunión y cualquier otro uso que implique la concentración de un número considerable de personas y cualquier que fuese diferente al uso habitacional deberá presentar previa autorización por parte de la Dirección de Protección Civil.

**Artículo 219.-** Al momento de solicitarse la terminación de obra con base en los requisitos que para tal efecto se aprueben y publiquen por el Ayuntamiento, la Dirección deberá dar aviso de lo anterior a la Dirección de Catastro, acompañando para tal efecto el avalúo fiscal para la actualización del valor del inmueble.

**Artículo 220.-** En caso de que una obra se haya ejecutado sin permiso de construcción respectivo y se demuestre que esta cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales correspondientes, así como con las disposiciones del **PMDUOET**, la Dirección concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, quien deberá sujetarse al procedimiento que para tal efecto le señale la Dirección en el párrafo subsecuente, así como a los requisitos que se publiquen en la tabla de requisitos que expida el Ayuntamiento.

En caso de que se quiera llevar a cabo la regularización de una obra, el interesado deberá realizar la solicitud respectiva a la Dirección, acompañada de los documentos que se mencionan en la tabla de

requisitos para el permiso de construcción que corresponda a la obra por regularizarse; una vez recibida la documentación, la Dirección procederá a su revisión y practicará una visita a la obra de que se trate, para constatar que cumple con los requisitos legales aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización de permiso de construcción registro de obra ejecutada. La Dirección en su caso autorizará su registro, y expedirá la constancia de terminación de obra, previo el cumplimiento de los requisitos para ello y el pago de los derechos correspondientes.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO DEL USO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS Y EDIFICACIONES**

**Artículo 221.-** Ningún inmueble podrá utilizarse para un uso diferente del autorizado, ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente el cambio de uso. De lo contrario, la Dirección ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

- I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, en caso de que pueda hacerse sin la necesidad de efectuar obras, y
- II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

**Artículo 222.-** Los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas, de no rebasar las demandas de consumo del diseño autorizado en las instalaciones y observar, las siguientes disposiciones:

- I.- Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene;
- II.- Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deben contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.50 dos metros con cincuenta

centímetros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;

**III.-** Los predios no edificados deben estar libres de escombros, basura y drenados adecuadamente, en caso contrario, serán sancionados;

**IV.-** Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles, y

**V.-** El suelo de cimentación debe protegerse contra deterioro por exposición a la intemperie, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

**Artículo 223.-** Las edificaciones localizadas en zonas de fallas geológicas, además de contar con el permiso de uso de suelo conforme a lo establecido en este Reglamento, deben contar con manuales de operación y mantenimiento, cuyo contenido mínimo será:

**I.-** Tendrá tantos capítulos como sistemas de instalaciones, estructura, acabados y mobiliario tenga la edificación;

**II.-** En cada capítulo se hará la descripción del sistema en cuestión y se indicarán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y correctivo. Los equipos de extinción de fuego deben someterse a lo que establezcan las Normas;

**III.-** Para mantenimiento preventivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar, así como su periodicidad. Se señalarán también los casos que requieran la intervención de especialistas, y

**IV.-** Para mantenimiento correctivo se indicarán los procedimientos y materiales a utilizar para los casos más frecuentes, así como las acciones que requieran la intervención de especialistas.

**Artículo 224.-** Los propietarios de las edificaciones deben de conservar y exhibir, cuando sean requeridos por la Dirección, los planos, memoria de diseño y el libro de bitácora, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en caso de existir modificaciones, dichos planos y memoria de diseño deben estar actualizados.

**Artículo 225.-** Todos los pagos por permisos, derechos y los que resulten que genere el presente Reglamento serán cuantificados por la Dirección con base en la Ley de Ingresos y las disposiciones reglamentarias municipales.

## CAPÍTULO OCTAVO FUNCIÓN PERICIAL

### SECCIÓN PRIMERA DE LA FUNCIÓN PERICIAL

**Artículo 226.-** La Tabla de Requisitos señalara los supuestos en que se requerirán peritos para el proyecto, ejecución y supervisión de las obras.

**Artículo 227.-** Los peritos se clasifican en:

I.- Peritos de proyecto,

II.- Peritos de obra

III.- Peritos supervisores.

IV.- Aquellos que por razón del permiso solicitado sean necesarios para el proyecto, ejecución o la supervisión del mismo.

**Artículo 228.-** El Perito de Proyecto es la persona física con autorización y registro ante la Dirección, profesionista en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsable de la elaboración de los proyectos ejecutivos.

**Artículo 229.-** Perito de Obra es la persona física con autorización y registro ante la Dirección, profesionista en las ramas de la arquitectura, ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsable del control y construcción de cualquier obra para que se lleve a cabo de conformidad a lo dispuesto por el Código, el **PMDUOET** y este Reglamento.

El Perito de Obra deberá asegurarse de que las obras a realizarse se apeguen a las **Normas Técnicas Complementarias**, respecto a la construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la Dirección, así como a los permisos, licencias y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental.

**Artículo 230.-** El Perito Supervisor es la persona física con autorización y registro ante la Dirección, profesionista en las ramas de la arquitectura, el urbanismo o cualquiera de las ingenierías afines a los proyectos objeto de la supervisión, con experiencia en la materia, que funge como auxiliar de la Dirección en la verificación de las obras de construcción, urbanización o edificación, con el propósito de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la Dirección, a la que rendirán periódicamente los informes correspondientes a su función y notificarán, de inmediato, las incidencias que detecten con motivo del ejercicio de la misma.

**Artículo 231.-** Los peritos de proyecto o de obra serán responsables solidarios de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código, el Reglamento y el **PMDUOET**.

**Artículo 232.-** Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Perito de Obra otorgará su responsiva profesional cuando:

- I.- Suscriba una solicitud de permiso de construcción o de permiso de construcción especial;
- II.- Tome a su cargo la supervisión de la ejecución de una edificación y/o instalación, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III.- Suscriba un estudio de carácter arquitectónico y/o estructural de una edificación;
- IV.- Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una edificación y/o instalación.

**Artículo 233.-** Los peritos deberán tramitar y obtener su inscripción en el registro que para tal efecto integre la Dirección y deberán actualizar su vigencia cada año.

El trámite y obtención de tal inscripción no será condicionado, en forma alguna, a la afiliación a cualquier organización, colegio o cámara.

**Artículo 234.-** Para obtener el registro de Perito ante la Dirección se necesitan cubrir los requisitos establecidos en la Tabla de Requisitos

**Artículo 235.-** Para el ejercicio de su función, el Perito de Obra tiene las siguientes obligaciones:

- I.- Suscribir las solicitudes de permiso de construcción general o permiso de construcción especial.
- II.- Dirigir y vigilar la obra asegurándose que se realice de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y con el proyecto aprobado de la misma.

El Perito de Obra debe contar con los Corresponsables a que se refiere el artículo 291 de este Reglamento, en los casos que en ese mismo artículo se numeran. En los casos no incluidos en dicho artículo, el Perito Obra podrá definir libremente la participación de los Corresponsables.

Así mismo, el Perito de Obra debe comprobar que cada uno de los Corresponsables con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en el artículo 293 de este Reglamento; de no ser así, deberá notificarlo a la Dirección;

III.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Perito de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Dirección;

IV.- Planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;

V.- Llevar en la obra un libro bitácora foliada en el cual se anotarán los siguientes datos como mínimo:

a) Nombre y firma del propietario o poseedor, del Perito de Obra y del Residente, así como de los Corresponsables, si los hubiere;

b) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;

c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra,

f) Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Perito de Obra, así como de los Corresponsables;

g) Fecha de inicio de cada etapa de la obra;

h) Incidentes y accidentes.

VI.- Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción;

VII.- Colocar en un lugar visible de la obra el letrero oficial de identificación de la obra proporcionado por la dirección con su nombre, número, así como el número de registro, número de licencia de la obra, ubicación de la misma, con el formato autorizado por la Dirección;

VIII.- Notificar en un plazo no mayor a 5 cinco días a la Dirección, la baja y sustitución de Perito de Obra y/o perito corresponsable, durante la vigencia de la licencia de construcción;

IX.- Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos actualizados y registrados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos;

X.- Informar a la Dirección sobre su participación en las responsivas suscritas durante el periodo anterior al refrendo;

XI.- Observar en la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación las previsiones contra incendio contenidas en el presente Reglamento y en las Normas;

XII.- Entregar constancia firmada de la terminación de la obra que garantice que la obra se realizó cumpliendo con el proyecto validado por la Dirección y siguiendo las normativas aplicables.

XIII.- Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LOS CORRESPONSABLES

**Artículo 236.-** Corresponsable es un Perito de Obra debidamente registrado ante la Dirección que cuenta con los estudios y/o conocimientos técnicos adecuados y especializados para responder en forma solidaria con el Perito de Proyecto o de Obra en todos los aspectos de los proyectos y las construcciones en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, al diseño urbano y arquitectónico, instalaciones e intervención de sitios históricos y monumentos, y deberá cumplir con lo establecido en el Código, este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

Para obtener el registro de Perito Corresponsable de Proyecto o de Obra ante la Dirección, el interesado deberá cubrir los mismos requisitos que para ser Perito de Obra están establecidos en este Reglamento. La vigencia del registro será la misma que la de los Peritos de Proyecto o de Obra.

Se requiere responsiva de los Peritos Corresponsables para obtener el permiso de construcción o el permiso de construcción especial a que se refiere el artículo 183 de este Reglamento, en los siguientes casos:

**I.- Perito Corresponsable en diseño y seguridad estructural para los siguientes casos:**

**1.-** En edificaciones destinadas a uso público o privado, cuya falla estructural podría constituir un peligro significativo para la población:

- a)** Edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, para resguardo de la población.
- b)** Edificaciones cuyo funcionamiento pudiera generar una emergencia urbana.
- c)** Edificaciones que alojen información pública de importancia e interés general.
- d)** Otras edificaciones a juicio de la Dirección.

**2.-** Edificaciones comunes destinadas a centros de reunión, habitación, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el inciso 1, las que se subdividen en:

- a)** Edificaciones de más de 4 niveles o más de 1,000 m<sup>2</sup> de área total construida, las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio.
- b)** Edificios que tengan locales de reunión que puedan alojar más de 200 personas, templos, salas de espectáculos.
- c)** Anuncios autosoportados, anuncios de azotea y estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, chimeneas y/o cualquier otro tipo de instalación que rebase la altura de 15 metros sobre su nivel de desplante.

**II.- Perito Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, para los siguientes casos:**

- a)** Multifamiliar de más de 24 viviendas, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes y pasos peatonales;

b) Edificaciones destinadas a centros de reunión, habitación, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales de más de 4 niveles o más de 1,000 m<sup>2</sup> de área total construida, las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio.

III.- Perito Corresponsable en instalaciones, para los siguientes casos:

a) Multifamiliar de más de 24 viviendas, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicación, estaciones de radio y televisión, estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas; estaciones de bombeo, albercas con iluminación subacuática, circos, ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes y estaciones de transferencia de basura; para intervenir las construcciones catalogadas y en las zonas declaradas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico.

b) El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 dos mil metros cuadrados cubiertos, o más de 20 veinte metros de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 250 doscientos cincuenta concurrentes.

c) Toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o escaleras o rampas electromecánicas

IV.- Perito Corresponsable en intervención de sitios históricos y monumentos para los siguientes casos:

a) Para intervenir las construcciones catalogadas y en las zonas declaradas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico.

**Artículo 237.-** Los Peritos Corresponsables otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

I.- El Perito Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando:

a) Suscriba conjuntamente con el Perito de Obra una solicitud de permiso de construcción o una solicitud de permiso de construcción especial;

- b) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y/o la estructura;
- c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
- d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural de una edificación o instalación,
- e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

**II.- El Perito Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, cuando:**

- a) Suscriba conjuntamente con el Perito de Obra una solicitud de permiso de construcción o una solicitud de permiso de construcción especial,
- b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbano y/o arquitectónico.

**III.- El Perito Corresponsable en Instalaciones, cuando:**

- a) Suscriba conjuntamente con el Perito de Obra una solicitud de permiso de construcción o una solicitud de permiso de construcción especial;
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones, o
- c) Suscriba conjuntamente con el Perito de Obra el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

**Artículo 238.-** Para el ejercicio de su función, los Peritos Corresponsables tienen las siguientes obligaciones:

**I.- El Perito Corresponsable en Seguridad Estructural:**

- a) Suscribir, conjuntamente con el Perito de Obra, la solicitud de permiso de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial cuando se trate de obras indicadas en el artículo 201 de este Reglamento;
- b) Verificar que en el proyecto de la cimentación y/o de la superestructura, se hayan realizado los estudios del mecánica de suelo y capacidad de carga, entregando responsiva de que no afecten las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias;

- c) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural establecidas en las **Normas Técnicas Complementarias** y demás normas correspondientes;
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;
- e) Notificar al Perito de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Dirección, y
- f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

## II.- Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a) Suscribir, conjuntamente con el Perito de Obra, la solicitud de permiso de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 201 de este Reglamento;
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en el Código, el **PMDOET**, y las demás disposiciones relativas al Desarrollo Urbano;
- c) Verificar que el proyecto cumpla con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana y con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del Patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial;
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;

- e) Notificar al Perito de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo a la Dirección, y
- f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

### III.- Del Perito Corresponsable en Instalaciones:

- a) Suscribir, conjuntamente con el Perito de Obra, la manifestación de construcción o la solicitud de permiso de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 255 de este Reglamento;
- b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando la factibilidad de otorgamiento de los servicios públicos y que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;
- c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;
- d) Notificar al Perito de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectarla, asentándolo en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarla a la Dirección y a la Comisión, y
- e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

IV.- En particular cada perito corresponsable deberá informar a la Dirección sobre su participación en las responsivas suscritas a que se refiere el artículo 201 de este Reglamento durante el año anterior al refrendo;

**Artículo 239.-** Se deberá de refrendar el registro de Perito Corresponsable cada año.

## **SECCIÓN TERCERA DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PERITOS DE OBRA Y CORRESPONSABLES**

**Artículo 240.-** Los peritos de proyecto o de obra serán responsables solidarios de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código y el presente Reglamento.

**Artículo 241.-** Las funciones del Perito de Obra y Peritos Corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

I.- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito de Obra y Peritos Corresponsables, sin que por ello se le exima de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pudiera corresponder.

En este caso se deberá levantar un acta asentándose en detalle el avance de la obra hasta el momento, la cual será suscrita por el propietario de la obra y por el Perito de Obra. Una copia de esta acta se enviará a la Dirección y otra se anexará a la bitácora de la obra.

La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el Perito de Obra y/o Peritos Corresponsable no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá su reanudación en tanto no se designe un nuevo Perito de Obra y/o Peritos Corresponsable a la misma.

II.- Cuando no hayan refrendado su registro correspondiente.

III.- Cuando la Dirección autorice la ocupación de la obra, en este caso no les exime a los peritos de obra y peritos corresponsables, de la responsabilidad de carácter civil o administrativa para la cual hayan otorgado su responsiva profesional.

## **SECCIÓN CUARTA DE LA COMISIÓN DE ADMISIÓN DE PERITOS RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES**

**Artículo 242.-** Se crea la Comisión de Admisión de Peritos Responsables de Obra y Corresponsables.

**Artículo 243.-** La Comisión se integra por:

I. El Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato, quien la presidirá;

II. El Jefe del Área Jurídica de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato, quien fungirá como Secretario Técnico;

III. El Jefe de Control de Edificación y Paisaje e Imagen urbana, el Jefe de Control de División de Bienes Inmuebles, Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio y el Jefe de Control del Desarrollo Urbano, quienes fungirán como vocales técnicos, y

VI. Un representante de cada uno de los Colegios de Profesionales siguientes, a invitación del Presidente de la Comisión:

a) Colegio de Arquitectos de Salamanca, Gto.

b) Colegio de Ingenieros Civiles de Salamanca, Gto

**Artículo 244.-** Las sesiones de la Comisión serán válidas cuando asistan por lo menos dos representantes de las instituciones mencionadas, y uno del Municipio. La duración de la comisión durará lo mismo que el periodo de gobierno municipal.

Al inicio de cada administración el Municipio solicitará a cada uno de los Colegios referidos, una terna con los nombres de los candidatos para representarlos, de la que elegirá a los representantes.

**Artículo 245.-** La Comisión tiene las siguientes atribuciones:

I. Constatar que los aspirantes a obtener el registro de Perito Responsable de Obra o Corresponsable cumplan con los requisitos establecidos en la tabla de requisitos;

II. Admitir, con el carácter de Peritos Responsables de Obras o Corresponsables, a las personas físicas que havan cumplido con los requisitos señalados en la fracción anterior;

III. Emitir opinión sobre la actuación de los Peritos Responsables de Obra y Corresponsables cuando se sea solicitada por el Honorable Ayuntamiento, por la Dirección de cualquier otra del fuero local o federal;

IV. Vigilar la actuación de los Peritos Responsables de Obra y/o Corresponsables conforme a las disposiciones normativas aplicables, para lo cual podrá realizar visitas a las obras.

## **TITULO CUARTO DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y EQUIPAMIENTO**

### **URBANO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 246.-** La planeación, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura pública y el equipamiento urbano estará sujeta a las disposiciones del Código y al presente Reglamento.

**Artículo 247.-** Las acciones de las autoridades municipales en materia de planeación, construcción y operación de la infraestructura pública y el equipamiento urbano deberá estar orientada a garantizar la accesibilidad y uso para las personas que cuenten con algún tipo de discapacidad. Para ello, todo proyecto de urbanización, edificación, restauración o construcción de uso público, deberá incorporar los elementos de accesibilidad para las personas con alguna discapacidad motriz y en su caso, sujetarse a las regulaciones y normas oficiales mexicanas vigentes; la Ley de Inclusión para las Personas con Discapacidad en el Estado de Guanajuato; el Reglamento para el Cuidado y Atención de las Personas con Discapacidad para el Municipio de Salamanca, Guanajuato y las **Normas Técnicas Complementarias**.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 248.-** La vía pública es propiedad municipal, al igual que todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público serán propiedad municipal y en consecuencia los mismos serán inalienables, inembargables e imprescriptible, y se rigen por las disposiciones contenidas en el Capítulo III, del Título Octavo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. Cualquier convenio, acuerdo o dictamen que pretenda anteponerse a lo anterior, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 249.-** Es característica propia de la vía pública, el servir para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical sobre la traza que indica el alineamiento oficial o lindero de la vialidad urbana.

**Artículo 250.-** No se expedirá constancia de alineamiento y número oficial, permiso de construcción, permiso de construcción especial, orden, ni autorización alguna para instalación de servicios públicos en predios que invadan la vía pública.

**Artículo 251.-** Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien contraviniendo a las restricciones, servidumbres o de más limitaciones establecidas en el Código, este reglamento y de más ordenamientos urbanos aplicables, deberán ser demolidos por el propietario del inmueble dentro del plazo que señale la dirección.

Son responsables por la trasgresión de este artículo y del antes citado y en consecuencia se encuentran obligados al pago de las sanciones que se impongan contempladas en este mismo Reglamento, tanto él o los propietarios, así como el Perito de Proyectos y Obras y, Perito Corresponsable.

**Artículo 252.-** Queda prohibido impedir el libre tránsito en la vialidad urbana, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo, salvo que se tenga la autorización emitida por parte de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública.

**Artículo 253.-** Los permisos que la Dirección o del Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vialidad urbana o cualesquiera otros bienes de uso común o destinado a un servicio público, no crearán ningún derecho real o posesorio.

Los permisos o concesiones serán siempre revocables, intransferibles y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, expedito y seguro tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualquiera de los fines a que esté destinada la vialidad urbana y los bienes mencionados.

**Artículo 254.-** Los escombros, excavaciones o cualquier otro obstáculo en la vialidad urbana originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas, anuncios o vallas alternas visibles a una distancia mínima de 20 veinte metros y con señales luminosas durante la noche.

Las dimensiones y características de la señalización vial serán fijadas por el Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, en base al manual de dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, las cuales deberán de mantenerse visibles para evitar accidentes.

Los daños causados a terceros por la falta de señalización apropiada, serán reparados por el propietario de la obra, contratista, perito o responsable de la ocupación.

**Artículo 255.-** La determinación de vía pública oficial la realizará el Ayuntamiento a través de los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica del **PMDUOET** y del presente Reglamento, que en su caso se dicten.

Se considerará como vía pública todo inmueble que aparezca en algún plano o registro oficial del Ayuntamiento, así como de cualquier dependencia estatal o federal.

**Artículo 256.-** Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por el ayuntamiento aparezcan destinados a la vía pública, al uso común o algún servicio público, por ese solo hecho, se considerarán como bienes del dominio público, para cuyo efecto, la Dirección remitirá copias del plano aprobado al registro del **PMDUOET**, al Registro Público de la Propiedad y a la Tesorería Municipal para que se hagan los registros y las cancelaciones correspondientes.

**Artículo 257.-** La Dirección no estará obligada a expedir orden o autorización para instalación de servicios públicos, Constancia de Alineamiento, Número Oficial o Permiso de Construcción, en predios con frente a vías públicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si dichas vías no son registradas oficialmente con ese carácter según lo indica el artículo anterior.

**Artículo 258.-** Los notarios en sus trámites de escrituración de inmuebles deberán en todo momento respetar lo señalado en el Código y en este Reglamento, y en ningún momento podrán otorgar por sí mismos, división o fusión servidumbre de paso, si no está autorizada por autoridad competente para tal efecto.

**Artículo 259.-** Las dependencias y entidades públicas, así como las personas físicas o morales cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de instalaciones y de estructuras que tengan algún efecto en la vía pública, deben presentar a la Dirección al inicio de cada ejercicio anual sus programas de obras para su revisión y aprobación en su caso.

**Artículo 260.-** La Dirección, en correspondencia con el **PMDUOET**, podrá otorgar autorización para realizar en la vía pública las obras descritas a continuación:

- I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III.- Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV.- Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública;
- V.- Ocupar temporalmente la vía pública con materiales de construcción, escombros, tapias o andamios;
- VI.- Cualquier otra acción u obra que determine la Dirección.

La Dirección señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, los horarios en que deban efectuarse y el tiempo de ejecución en que se deben realizar.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vialidad urbana, o a pagar su importe cuando la Dirección General de Obras Públicas en su rebeldía las realice.

**Artículo 261.-** Para obtener la autorización para realizar cualquiera de las obras descritas en el artículo anterior, el interesado deberá presentar su solicitud en el formato que emita la Dirección acompañando, de los requisitos que se establezcan en la tabla de requisitos.

**Artículo 262.-** En ningún caso las obras, reparaciones u ocupación de la vía pública deben ser obstáculo para el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, y cuando así fuere se ofrecerán alternativas de tránsito.

**Artículo 263.-** Para la expedición del permiso de construcción especial para realizar trabajos en la vía pública, se deberán cumplir las disposiciones establecidas en la tabla de requisitos que amerite cada caso.

**Artículo 264.-** La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel inferior e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización del permiso de construcción por parte de la Dirección, el que señalará las obras de protección que sean necesarias realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral, pública o privada a quien se otorgue el permiso respectivo.

**Artículo 265.-** Las obras ejecutadas en las áreas y predios declarados de utilidad pública y los terrenos afectados, pasarán a formar parte del patrimonio del Municipio y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

**Artículo 266.-** No se autorizará el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción hacia la vía pública ya sea en superficie, vía aérea o Subterránea;
- II.- Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III.- Para conducir líquidos por su superficie;
- IV.- Para depósitos de basura y otros desechos no tóxicos, salvo las canastillas de basura instaladas bajo autorización expresa de la Dirección con base en lo establecido en el Reglamento de Ecología y Protección Ambiental para el Municipio de Salamanca, Guanajuato y la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato;

**V.-** Para construir o instalar cualquier elemento u obra que no sea parte de un servicio público o establecimiento fijo o semifijo, que no observe las restricciones establecidas en este Reglamento y demás disposiciones aplicables;

**VI.-** Para construir o instalar sin autorización de la Dirección, obstáculos fijos o semifijos como lo son postes, puertas o cualquier elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto vehicular como de transeúntes,;

**VII.-** Para colocar anuncios de cualquier tipo que contravengan lo dispuesto en el presente Reglamento;

**VIII.-** Para escalones o rampas sobre el nivel de la banqueta o vialidades para el acceso a predios particulares;

**IX.-** Para instalaciones de cualquier tipo subterráneas o aéreas, de cableado sobre postes de las empresas prestadoras de servicios; sin el permiso expreso de las mismas y

**X.-** Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

**Artículo 267.-** Los permisos de construcción especial o autorizaciones que la Dirección otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

**Artículo 268.-** Los permisos de construcción o autorizaciones son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o se obstruya el servicio de una rampa para personas con capacidades diferentes, así como el libre desplazamiento de éstas en las aceras, o en general, de cualesquiera de los fines a que esté destinada la vía pública y los bienes mencionados.

**Artículo 269.-** Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta, así como a mantener las señales viales y cualesquiera otras necesarias para evitar accidentes. Así mismo, no deberá obstruir accesos y anuncios autorizados a terceras personas.

En los permisos de construcción o autorizaciones que la propia Dirección expida para la ocupación, uso o aprovechamiento de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

En caso de no cumplir con las obligaciones anteriores, la Dirección realizará el requerimiento correspondiente aplicando las sanciones que en el presente Reglamento sean aplicables.

**Artículo 270.-** Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente Título, aunque no se exprese.

**Artículo 271.-** Quien ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligado a retirarlas o a demolerlas, según lo determine la Dirección.

**Artículo 272.-** La Dirección, establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad considerando la normativa vigente en materia de accesibilidad y las **Normas Técnicas Complementarias**.

**Artículo 273.-** Los andadores, banquetas y ciclovías deberán tener superficies uniformes y antiderrapantes que no acumulen agua, debiendo cumplir además con las dimensiones, características, texturas, pendientes y facilidades mínimas que disponga la normativa vigente en materia de accesibilidad.

**Artículo 274.-** Cuando un predio, edificio o construcción de propiedad particular sea motivo de insalubridad o molestia, la Dirección ordenará al propietario del mismo que corrija esa situación en un plazo máximo de 10 días hábiles.

**Artículo 275.-** Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, de redes públicas de telecomunicaciones y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de los arroyos de las vías públicas, aceras y camellones, atendiendo a las Normas de Construcción de la Obra Pública, y previo dictamen emitido por la Dirección de Medio Ambiente.

Cuando se localicen en las aceras, deberán respetar las distancias determinadas por las Normas de Construcción de la Obra Pública.

La Dirección podrá autorizar la Construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Para los efectos de este artículo, deberá respetarse la normatividad respectiva que dicten los Reglamentos y normas referentes al tipo de instalación que correspondan.

Cuando se requiera introducir instalaciones subterráneas bajo un pavimento o se interfiera alguna vialidad, la Dirección determinará la forma en que se lleven a cabo los trabajos.

**Artículo 276.-** Las disposiciones generales para las canalizaciones son:

I.- Los trabajos en las zonas o en cruces de gran afluencia vehicular deberán ejecutarse en estricto apego a las disposiciones de tiempo, ejecución, señalamientos y medidas de seguridad que indique la Dirección de Tránsito Municipal y las correspondientes aplicables del presente Reglamento.

II.- El cruce del arroyo en calzadas, avenidas y calles, se hará por partes para evitar el cierre del tránsito para ello se recabará el permiso correspondiente de la Dirección de Tránsito Municipal

presentando de forma previa un estudio de rutas alternativas de tráfico vehicular, sobre todo en los casos de ancho menor de 6 metros, para en su caso permitir el cierre total de la vialidad;

**III.-** Se colocarán dispositivos de protección y señalamiento adecuados para evitar daños a personas, vehículos y fincas adyacentes con motivo de la ejecución de las obras.

**IV.-** En el caso de áreas verdes, las plantas serán protegidas con cuidado especial y el pasto repuesto en forma íntegra como lo indique la Dirección de Medio Ambiente Municipal;

**V.-** Las instalaciones existentes que resulten afectadas por la excavación de cepas serán repuestas en forma íntegra por el solicitante, respetando las **Normas Técnicas Complementarias** correspondientes;

**VI.-** Cualquier daño y/o perjuicio que sufran personas, instalaciones, vehículos o fincas serán de la absoluta y total responsabilidad del solicitante;

**VII.-** Todo tipo de mortero fabricado en el lugar, deberá mezclarse en artesa o mezclador especial, por ningún motivo sobre la vía pública;

**VIII.-** Inmediatamente que se concluyan los trabajos, se retirará todo el material de desecho producto de la excavación y/o de los demás utilizados en la obra, conforme lo determina el presente Reglamento, hasta lograr la limpieza total;

**IX.-** Deberá tramitarse el Permiso de Construcción correspondiente;

**Artículo 277.-** Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.

Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de veinticinco centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existen aceras, los interesados solicitarán a la Dirección General de Obras Públicas Municipales, el trazo de la guarnición.

Las ménsulas, las alcayatas así como cualquier otro apoyo que se use, para ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera. Igual tratamiento se dará a cualquier obstáculo en vía pública.

**Artículo 278.-** Los postes y las instalaciones colocadas en la vía pública, deberán ser identificados por sus propietarios con la señalización vial que para tal efecto determine y apruebe la Dirección.

**Artículo 279.-** Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

**Artículo 280.-** La Dirección podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, (organismos operadores privados o institucionales) por razones de seguridad pública, modificación en la anchura de las aceras, ejecución de obras en la vía pública o cualquier otro motivo de interés público que así lo requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que les haya fijado la Dirección, serán acreedores a la multa correspondiente.

**Artículo 281.-** No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ello se impida la entrada a un inmueble y preferentemente estarán ubicados en los linderos de los predios.

Si el acceso al predio se construye con posterioridad a la colocación del poste o la instalación, éstos podrán ser cambiados de lugar por los organismos operadores privados o institucionales propietarios de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del inmueble.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EOIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

**Artículo 282.-** Se entiende por obra de urbanización o edificación urbanística a toda acción de infraestructura en la vía pública y en general en toda área que tenga la función de dar acceso a predios de propiedad particular y pública o que colinde con éstos. Los servicios básicos de infraestructura de urbanización son los siguientes:

- 1.- Red de abastecimiento de agua potable y tomas domiciliarias;
- 2.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- 3.- Red de alcantarillado pluvial
- 4.- Red de electrificación con servicio de baja tensión;
- 5.- Red de alumbrado público;
- 6.- Señalamientos de nomenclatura de calles, andadores, ciclovías o vía pública;
- 7.- Guarniciones y banquetas;
- 8.- Arbolado y áreas ajardinadas en calles, andadores o vía pública;
- 9.- Pavimento de calles, andadores, ciclovías o vía pública; y
- 10.- Contenedores de basura.

**Artículo 283.-** Las fracciones resultantes de predios producto de subdivisiones, fusiones y/o re lotificaciones y en general todos aquellos que carezcan de obras de urbanización en alguna de sus colindancias, deberán tramitar Permisos de Construcción de Obras de Urbanización, antes de comenzar la obra, lo anterior, de conformidad con lo contenido este capítulo y las especificaciones técnicas y condiciones que para ese efecto se indiquen por las dependencias municipales correspondientes.

**Artículo 284.-** Para todas las condiciones de autorización, la documentación necesaria y requisitos para la autorización del permiso de construcción de obra de urbanización que se encuentra detallada en los capítulos de construcción, fraccionamientos y divisiones, tal y como se indica, el proyecto

correspondiente deberá cumplir con las condiciones, especificaciones y normas técnicas vigentes que se indiquen por parte de cada una de las instancias y/o dependencias correspondientes.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS EJECUTIVOS PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTOS DE DISEÑO URBANO.**

**Artículo 285.-** El Ayuntamiento expedirá las **Normas Técnicas Complementarias** que se refieren en el presente Reglamento, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I.- Normas técnicas para el proyecto ejecutivo;
- II.- Normas técnicas para el diseño y seguridad estructural;
- III.- Normas técnicas para instalaciones;
- IV.- Normas técnicas de ejecución de obras; y
- V.- Normas técnicas de Diseño Urbano.

**Artículo 286.-** La Dirección podrá además, proponer las **Normas Técnicas Complementarias** que considere necesarias, tomando en cuenta las innovaciones de materiales y tecnologías, de todo lo relacionado con la construcción.

**Artículo 287.-** La emisión de las **Normas Técnicas Complementarias** referidas en el artículo 292 de este Reglamento, deberán ser realizadas y publicadas cada que las necesidades del municipio lo requieran, las cuales para su debida observación deberán ser publicadas en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

**Artículo 288.-** De igual manera los proyectos, obras de urbanización y construcción en los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, deberán sujetarse a las **Normas Técnicas Complementarias** y las mencionadas en este Reglamento, así como a aquellas normas establecidas por las diversas dependencias, y organismos operadores en relación a:

- I.- Diseño urbano.
- II.- Mobiliario urbano.

- III.- Equipamiento urbano.
- IV.- Sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento.
- V.- Electrificación.
- VI.- Alumbrado público.
- VII.- Áreas Verdes.
- VIII.- Vialidades y Ciclovias
- IX.- Señalética Vial y Nomenclatura.
- X.- Pavimentación.
- XI.- Impacto ambiental;
- XII.- Previsión contra incendios.

**Artículo 289.-** Con relación al Diseño Urbano, las **Normas Técnicas Complementarias** y las Normas Técnicas incluidas en el rubro de Fraccionamientos, incluirán especificaciones, medidas, porcentajes respecto a sus lotes, viviendas, departamentos, unidades privativas, áreas y su agrupamiento en Manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación, el trazo horizontal y vertical de vialidades y andadores, cruces y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y el mobiliario urbano.

**Artículo 290.-** Las vialidades, ciclo vías y andadores de los desarrollos, se construirán de acuerdo con lo previsto en el Código y **Normas Técnicas Complementarias** así como a las recomendaciones que dicte la Dirección General de Obras Públicas, cuyas características estarán determinadas por la función y nivel de servicio de cada una de ellas, conforme a lo establecido en el **PMDOUET**.

**Artículo 291.-** Las normas que fije el CMAPAS, regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de infraestructura, así como la Administración y operación de pozos y fuentes de abastecimiento, tanques de almacenamiento para agua potable y el tratamiento de las descargas de aguas residuales.

**Artículo 292.-** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, requerirá la factibilidad de CMAPAS, en la que se deberán indicar los lineamientos respectivos de esta, así como también contar con la autorización respectiva de la Comisión Nacional del Agua, conforme a las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por desarrollar exista una fuente de abastecimiento para uso diferente al de abastecimiento de agua potable, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso, y realizar el análisis físico, químico y bacteriológico del agua para determinar su potabilidad.

**Artículo 293.-** Las normas y procedimientos que fije la Comisión Federal de Electricidad regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las subestaciones, bancos de transformación y redes de energía eléctrica atendiendo la densidad de carga y tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio, así como, para el suministro de los servicios y sistemas que sean necesarios de acuerdo al tipo de desarrollo.

**Artículo 294.-** Las Normas Oficiales y mexicanas en las que se apoya la Dirección General de Servicios Públicos regularán el proyecto, cálculo, construcción y ubicación de las redes de Alumbrado Público y los tipos de luminarias, tecnologías y accesorios así como el proyecto de áreas verdes.

#### **CAPÍTULO QUINTO EN LAS CONSTRUCCIONES DE OBRAS**

**Artículo 295.-** En todas las obras, el propietario o poseedor se encuentra obligado a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, el letrero informativo de la obra, mismo que deberá contener el número de registro del permiso de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma; esto de acuerdo con las especificaciones que marque la Dirección.

**Artículo 296.-** Todas las personas que obtengan un permiso de construcción por parte de la Dirección, deberán exhibir una copia del mismo en las obras, además de conservar una copia de los planos registrados durante la ejecución de éstas a disposición de la Dirección.

Durante la ejecución de una obra deben tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

Deben observarse, las disposiciones establecidas por el Reglamento de Ecología y Protección Ambiental para el Municipio de Salamanca, Guanajuato y La Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

**Artículo 297.-** Los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Dirección, durante los horarios y bajo las condiciones que fije en cada caso, por lo que el no acatar tales indicaciones será consecuencia de sanción.

**Artículo 298.-** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, cambio de textura o borde en piso a una distancia mínima de un metro para ser percibidos por los invidentes y señalados por los responsables de las obras con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche, de acuerdo al reglamento correspondiente

**Artículo 299.-** Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la Dirección ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o

poseedores. Si se trata de esquinas y existen rampas peatonales, se realizarán de acuerdo con lo establecido en las Normas de accesibilidad vigentes.

**Artículo 300.-** Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60 sesenta días naturales, están obligados a dar aviso a la autoridad correspondiente, a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**Artículo 301.-** Las obras que requieran permiso de construcción deberán de considerar tapiales, de acuerdo con su tipo, y deberán ajustarse a las **Normas Técnicas Complementarias**.

#### **CAPÍTULO SEXTO DE LA SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS**

**Artículo 302.-** Durante la ejecución de cualquier edificación, el Perito de Obra o el propietario de la misma tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en esta sección y con el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo.

**Artículo 303.-** Deben usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las edificaciones, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre o andamios con barandales.

**Artículo 304.-** Los trabajadores deben usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo.

## TÍTULO QUINTO DE LA NOMENCLATURA, NÚMERO OFICIAL Y ALINEAMIENTO

### CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 305.-** La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de vialidades urbanas, parques, jardines, plazas y bienes de uso común, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios y localidades propiciado de este modo su ordenamiento.

**Artículo 306.-** La designación de nomenclatura y numeración oficial en el Municipio deberá ser coherente, respetando su historia y tradición, con la finalidad de distinguir con facilidad su estructura urbana, en la mancha urbana de su cabecera municipal, de sus delegaciones y sus reservas para el crecimiento futuro.

**Artículo 307.-** El IMPLAN será el responsable de mantener actualizada la cartografía municipal, donde se incluirán las modificaciones a la nomenclatura oficial y las asignaciones de nomenclatura de nueva creación que para tal efecto le emita la Dirección.

**Artículo 308.-** En los asentamientos irregulares de nueva creación, la Dirección podrá asignar de manera provisional la nomenclatura respectiva, previo al análisis, siempre y cuando el mismo se encuentre en proceso de regularización en cuanto a la tenencia de la tierra; una vez concluido el trámite de regularización deberán tramitar la nomenclatura oficial.

**Artículo 309.-** Las personas que habiten en el Municipio ya sean domiciliados, transeúntes y los desarrolladores, tendrán las prohibiciones siguientes:

- I.- Dañar, obstaculizar, ocultar o quitar las placas de nomenclatura
- II.- Borrar, modificar o alterar el texto contenido en las placas de nomenclatura o en los señalamientos que indiquen la numeración oficial.
- III.- Impedir la colocación de las placas de nomenclatura; y
- IV.- Cambiar la nomenclatura o numeración oficial, sin la autorización correspondiente.

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LA NOMENCLATURA

**Artículo 310.-** Compete a la Dirección proponer al Ayuntamiento para su aprobación, la nomenclatura oficial de las vialidades, plazas, jardines públicos, fraccionamientos, conjuntos habitacionales y otras áreas públicas.

**Artículo 311.-** Para establecer una nomenclatura, se deberán seguir los siguientes lineamientos:

I.- La nomenclatura deberá ser homogénea, esto es:

- a).- Una misma calle no podrá tener dos nombres distintos;
- b).- Dos calles diferentes no podrán compartir el mismo nombre;
- c).- Un mismo predio no podrá tener dos números oficiales distintos;
- d).- Dos predios diferentes no podrán tener el mismo número oficial.

II.- Se entenderá por familia temática aquel conjunto de nombres que compartan un mismo tema. Cuando sea posible, se asignará una familia temática a los nombres de las calles de colonias, fraccionamientos o desarrollos que conformen una zona homogénea, claramente reconocible como tal, dentro del área urbana.

III.- Se deberá mantener el patrimonio cultural de los nombres tradicionales de la Ciudad de Salamanca.

IV.- Para las nuevas vialidades o espacios públicos se procurará asignar nombres nuevos no existentes en la Nomenclatura de la ciudad.

V.- Se evitará siempre asignar nombres diferentes para cada lado del cauce de una misma calle, aun cuando ésta tenga un amplio camellón o un espacio de área verde intermedio.

VI.- Se deberán continuar los nombres de las calles cuando éstas sufran incrementos, extensiones o prolongaciones.

**VII.-** Cuando se desarrollen nuevas colonias o fraccionamientos, se procurara no elegir familias temáticas ya existentes, ni nombres de vialidades y espacios públicos que ya existan y aparezcan en la nomenclatura oficial ya existente.

**VIII.-** Se deberá hacer referencia a los lugares geográficos, sitios y monumentos de valor histórico o cultural.

**IX.-** Se deberá reforzar la costumbre de referencia popular de los lugares, las calles y los espacios públicos de la ciudad.

**X.-** Se procurará recordar a los salmantinos distinguidos fallecidos y reconocidos por la sociedad, adoptando como norma no aceptar propuestas de nombres de personas que aún vivan. El Ayuntamiento, sin embargo, se reserva la facultad de evaluar casos de excepción cuando la importancia del personaje así lo amerite.

**Artículo 312.-** Para resolver los problemas de nomenclatura, la dirección realizará las acciones siguientes:

**I.-** Asignar la misma nomenclatura a todo lo largo de las vialidades, cuando la estructura vial urbana se hubiere modificado;

**II.-** Cuando se presenten casos de nomenclatura repetida, proponer cambio de nomenclatura por alguna que corresponda a la familia temática de la colonia, fraccionamiento o barrio;

**III.-** Mantener y extender en toda su longitud la nomenclatura más importante por su historia o ubicación urbana, en los casos una misma vialidad urbana y que corresponda a la misma colonia,

**IV.-** Que el fraccionamiento o barrio, no tenga designada dos o más nomenclaturas;

**V.-** Asignar a las vialidades urbanas en zonas regularizadas, a las cuales no se les haya designado nomenclatura, alguna que no esté en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenclátor y que corresponda a la familia temática de la zona; y,

**VI.-** La dirección, apoyada por el IMPLAN, podrá por excepción, determinar que permanezca nomenclatura distinta en todo lo largo de los cauces correspondientes a las vialidades, cuando sea relevante y trascendente, el arraigo de la nomenclatura existente, por las tradiciones, eventos y fechas históricas.

**Artículo 313.-** El ayuntamiento por conducto de la Secretaria del Ayuntamiento, notificará a la dirección la nomenclatura oficial aprobada por este, para que a su vez la dirección notifique al propietario y a las dependencias oficiales que lo requieran.

**Artículo 314.-** La Dirección podrá ordenar el cambio de nomenclatura, para lo cual lo notificará al propietario o poseedor, en un lapso de 90 noventa días.

En tal caso, la Dirección dará cuenta de ello a las Dependencias y Entidades correspondientes, así como al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

### **CAPÍTULO TERCERO DEL CAMBIO DE NOMENCLATURA Y SU PROCEDIMIENTO.**

**Artículo 315.-** La nomenclatura se podrá cambiar, modificar o regularizar cuando:

- I.- Exista nomenclatura repetida en vialidades urbanas que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- II.- Una misma vialidad urbana en sus diferentes tramos o cuadras, cuente con diferente nomenclatura;
- III.- No cuenten con nomenclatura los bienes de uso común o vialidades; y
- IV.- Cuando cada lado del cauce de una misma calle posea nombres distintos aun cuando está sea amplia, con camellón o espacio de área verde.

**Artículo 316.-** Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán sujetarse a los lineamientos señalados en el artículo 331 del presente Reglamento, asimismo la dirección, propondrá al Ayuntamiento de algún cambio cuando su finalidad sea regularizar la misma o cuando exista una propuesta que a su consideración tenga un impacto positivo para el Municipio.

**Artículo 317.-** Las solicitudes de cambio de nomenclatura deberán ser presentadas por un representante de los solicitantes, que acredite el consenso de los mismos en la zona urbana o por lo

delegados municipales en el caso de las comunidades, debiendo reunir los requisitos establecidos en la Tabla de requisitos.

**Artículo 318.-** La dirección verificará que la propuesta de cambio de nomenclatura contenga todos los requisitos señalados en el artículo anterior y en su defecto requerirá a los solicitantes, para que en el término de 5 cinco días presenten los documentos faltantes, apercibiéndolos que de no hacerlo se desechará su petición.

**Artículo 319.-** Recibida la propuesta, la dirección deberá realizar la evaluación técnica que integrará al expediente para que se resuelva la propuesta.

**Artículo 320.-** La evaluación técnica consiste en la investigación de campo que realice la dirección, sobre las condiciones que se presentan en cuanto a nomenclatura y numeración oficial, en los bienes de uso común y vialidades sobre los que se solicita el cambio, así como el conteo de las placas de nomenclatura que sean necesarias para su colocación, en caso de que se apruebe la propuesta.

**Artículo 321.-** El Ayuntamiento por conducto del Secretario del Ayuntamiento, notificará a la dirección la nomenclatura oficial aprobada, para que esta proceda a su vez a notificar al propietario y a las dependencias oficiales que lo requieran.

**Artículo 322.-** Cuando dos o más vialidades urbanas, parques, jardines, plazas, colonias, fraccionamientos o barrios, ostenten la misma nomenclatura, la dirección, para efectos de cambio, tomará en cuenta su ubicación y su jerarquía vial, la estructura urbana y las familias temáticas, así como que se fortalezca la historia y las tradiciones.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS PLACAS DE NOMENCLATURA**

**Artículo 323.-** Placa de nomenclatura es el señalamiento en el que se consigna el nombre de las vialidades urbanas, parques, jardines y plazas, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

**Artículo 324.-** La dirección determinará los lugares y condiciones de colocación sobre el plano que para el efecto presenten los desarrolladores y vigilará su cumplimiento.

**Artículo 325.-** Las placas de nomenclatura preferentemente se colocarán en los muros de las fincas que hacen esquina con una vialidad urbana, y si esto no fuere posible, se instalará un poste especial con las características que marque la Dirección, cuidando siempre que no se afecte la seguridad de los peatones y automovilistas.

**Artículo 326.-** Corresponderá a los desarrolladores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, la instalación de las placas de nomenclatura, de acuerdo a las especificaciones que la propia dirección le señale.

**Artículo 327.-** El Municipio podrá celebrar convenios con personas físicas o morales para la donación de placas de nomenclatura, cubriendo los estándares determinados por la dirección.

## **CAPÍTULO QUINTO DEL CERTIFICADO DE NÚMERO OFICIAL**

**Artículo 328.-** Compete a la dirección, el asignar el número oficial, así como el expedir a solicitud del propietario o poseedor, el documento que consigne el número oficial, a fincas, lotes baldíos o predios.

La dirección, a solicitud de la parte interesada expedirá el certificado número oficial con base en el **PMDUOET** vigente.

**Artículo 329.-** Para la expedición del certificado o constancia de número oficial, el interesado deberá presentar ante la Dirección, los requisitos establecidos en la tabla de requisitos.

**Artículo 330.-** Para el otorgamiento del número oficial y si se han cubierto todos los requisitos, la Dirección deberá dentro del término de 5 cinco días hábiles dar respuesta a la solicitud.

**Artículo 331.-** Si entre la expedición del certificado a que se refiere este capítulo y la presentación de la solicitud de permiso de construcción especial o el registro de manifestación de construcción, se hubiese modificado el alineamiento, el proyecto de construcción que presente el propietario deberá ajustarse a los nuevos requerimientos que le solicite la dirección en relación con el alineamiento.

**Artículo 332.-** La dirección vigilará en todo caso, que no haya incongruencia en la numeración oficial; esto es, que no haya repetición de números ni asignaciones que no vayan en múltiplos de dos de manera creciente.

De lo anterior, la numeración oficial deberá ser ordenada, uniforme y asignada de manera ascendente, quedando prohibida su repetición.

La numeración oficial comenzará a partir del eje que se determine y continuará en forma ascendente en múltiplos de dos, correspondiendo series de números pares para la acera del lado derecho y series de números noes para la acera del lado izquierdo.

En caso de que exista incongruencia en la numeración oficial de una vialidad, para resolver dicho problema, se deberá regularizar la situación de tal manera que exista una serie completa y coherente a partir del eje determinado por la dirección, para lo cual se podrán utilizar letras sucesivas, a partir de la letra "a" y la que le siga conforme al abecedario.

**Artículo 333.-** En todo momento la dirección, podrá realizar levantamientos de campo, campañas y acciones para corregir la numeración existente en colonias y delegaciones.

**Artículo 334.-** Cuando se autorice el permiso de división de fincas, lotes baldíos y predios, la dirección asignará nuevo número oficial para cada una de las fracciones, para lo cual se conservará el número arábigo existente para una de ellas y a las siguientes fracciones resultantes se les asignará el número consecutivo correspondiente si el caso lo permite, caso contrario a dichas

fracciones se le agregara la letra "a" y la que le siga conforme al abecedario, según el número de fracciones de que se trate.

Para el caso de una fusión de dos o más fincas, lotes baldíos o predios, la dirección asignará un solo número oficial al predio resultante; refiriendo el primer número en la secuencia de los predios fusionados y cancelando la numeración de los demás predios.

**Artículo 335.-** En relación a fincas, lotes baldíos o predios que se encuentren ubicados en una esquina, el número oficial que se le asignará será el que corresponda a su frente principal, autorizado por la dirección.

**Artículo 336.-** Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio, corresponde a los desarrolladores el colocar afuera de cada finca o predio y en lugar visible, el número oficial que la dirección haya autorizado.

En casos diversos al señalado en el párrafo anterior, cada propietario deberá colocar el número oficial que se le haya asignado por la dirección.

**Artículo 337.-** Para condominios horizontales y verticales, la dirección asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso y para cada vivienda, local, departamento o unidad que se encuentre en su interior será el desarrollador quien determinará la identificación de cada uno de ellos, con la aprobación de la dirección.

**Artículo 338.-** El cambio de numeración oficial podrá darse en los casos siguientes:

- I.- Cuando no exista continuidad en forma ascendente;
- II.- Desorden numérico; y,
- III.- Cuando no se refiera ni a números arábigos ni a letras.

**Artículo 339.-** La dirección podrá ordenar el cambio del número oficial, para lo cual lo notificara al propietario o poseedor, quedando este obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 90 días naturales más.

Dicho cambio lo notificara el Municipio a sus propias dependencias correspondientes y al registro público de la propiedad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

**Artículo 340.-** En caso de asentamientos irregulares de nueva creación, se podrá otorgar número oficial, siempre y cuando el mismo se encuentre en proceso de regularización en tenencia de la tierra y así lo acredite con la constancia oficial que para tal efecto le expida la dirección.

## **TÍTULO SEXTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS EN CONDOMINIO Y DIVISIÓN DE INMUEBLES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 341.-** La clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio será conforme a lo siguiente.

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

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 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esa cantidad al año;

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 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;

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 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año; y

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 el salario mínimo general diario vigente en el Estado, 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;

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.

**Artículo 342.-** Para el cálculo del pago de los conceptos correspondientes establecidos en la ley de ingresos además de la clasificación anterior se atenderá a la siguiente:

- I. Uso Habitacional Marginado:
- II. Uso Habitacional Económico
  - a. Fraccionamientos y desarrollos en condominio habitacionales populares
- III. Uso Habitacional Media

- Fraccionamientos y desarrollos en condominio habitacionales de interés social
- IV. Uso Habitacional Residencial
    - a. Fraccionamientos y desarrollos en condominio habitacionales residenciales.
    - b. Fraccionamientos y desarrollos en condominio habitacionales campestres
  - V. Uso distinto al habitacional
    - a. Fraccionamientos y desarrollos en condominio Turístico, Recreativo-Deportivos
    - b. Fraccionamientos y desarrollos en condominio Agropecuarios
    - c. Fraccionamientos y desarrollos en condominio Comerciales o de Servicios
    - d. Fraccionamientos y desarrollos en condominio Industriales
    - e. Fraccionamientos y desarrollos en condominio Mixtos de usos compatibles

**Artículo 343.-** Los Requisitos para los fraccionamientos y desarrollos en condominio mencionados en el artículo que antecede, serán aquellos aprobados por el Ayuntamiento y publicados en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, para la Tabla de Requisitos.

**Artículo 344.-** Los proyectos de los fraccionamientos y desarrollos en condominio así como sus obras de urbanización, deberán sujetarse a las **Normas Técnicas Complementarias** de este Reglamento, así como a las emitidas por los organismos operadores y auxiliares correspondientes. De igual forma estos deberán atender a lo dispuesto en el **PMDUOET** y cumplir con los requisitos que para tal efecto se señalan en el Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

**Artículo 345.-** En todos los fraccionamientos o desarrollos en condominio, el desarrollador debe respetar las densidades establecidas en el PMDUOET, de acuerdo a la zona en que se ubique.

**Artículo 346.-** Los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con las obras siguientes:

- I.- Suministro de agua potable;

**II.-** Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;

**III.-** En el caso de aguas pluviales, indicar su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;

**IV.-** Red de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y acometidas domiciliarias y servicios de telecomunicación;

**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, 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;

**VI.-** La señalización y dispositivos de control vial;

**VII.-** Áreas de uso común;

**VIII.-** Áreas de donación;

**IX.-** Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos;

**X.-** Instalaciones y equipos de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical;

**XI.-** Pavimentación;

**XII.-** Guarniciones;

**XIII.-** Banquetas con accesibilidad para personas con discapacidad,

**XIV.-** Placas de nomenclatura en las intercepciones de las calles;

**XV.-** Áreas verdes y espacios libres equipados con mobiliario urbano, gimnasios al aire libre, juegos infantiles, jardinería.

**XVI.-** Áreas de recolección y contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos.

**Artículo 347.-** El diseño de la traza de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, deberá respetar la estructura vial existente en los fraccionamientos y desarrollos en condominio colindantes y la establecida en el PMDUOET, de acuerdo al dictamen de congruencia, así como lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 348.-** En los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se deberá dejar prevista un área para contenedores de basura, para recolección y retiro de residuos orgánicos e inorgánicos de acuerdo al Código Territorial y las **Normas Técnicas Complementarias**, que deberá ser Validada por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales.

**Artículo 349.-** Las áreas verdes deberán estar forestadas de conformidad con lo establecido en la resolución del manifiesto de impacto ambiental y los proyectos de áreas verdes validados por la Dirección de Medio Ambiente Municipal.

**Artículo 350.-** En los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se podrán destinar áreas para locales comerciales ubicados en las avenidas principales, cuando así lo permita el PMDUOET y lo establezca y apruebe su proyecto de Traza.

**Artículo 351.-** Cuando en un predio en el que se pretenda realizar un fraccionamiento o desarrollo en condominio, existan obras o instalaciones de servicios públicos situadas antes de la autorización respectiva, el desarrollador deberá evitar la interferencia, menoscabo o destrucción de dichas obras e instalaciones en virtud de la construcción y ubicación de las obras e instalaciones que realice.

**Artículo 352.-** La red de electrificación, alumbrado público, telefonía, red de internet, o cualquier otro tipo de servicio, deberá ser instalado de manera subterránea;

Los señalamientos indicadores o letreros de cualquier otro tipo deberán ubicarse en las áreas ajardinadas de las banquetas, sin interferir en las áreas de circulación.

Las canalizaciones en general, tratándose de fraccionamientos nuevos, se deben autorizar previo a la construcción de las obras de urbanización.

**Artículo 353.-** CMAPAS determinará las especificaciones técnicas que regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como la perforación de pozos, tanques de almacenamiento para agua potable, tratamiento de las descargas de aguas residuales y drenaje pluvial, lo cual deberá ser plasmado en las autorizaciones respectivas.

**Artículo 354.-** Los servicios del sistema de agua potable, drenaje y alcantarillado así como el de energía eléctrica, deberán ser calculados por el organismo público correspondiente de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerando la densidad establecida en el PMDUOET.

**Artículo 355.-** Para la perforación de pozos requeridos y para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se requerirá autorización por escrito de la CONAGUA, debiendo además cumplir con las especificaciones técnicas que CMAPAS determine.

**Artículo 356.-** Las factibilidades emitidas por los organismos públicos, no constituirán en ningún momento autorización alguna para la realización de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

**Artículo 357.-** Las edificaciones que se realicen en los fraccionamientos y en los desarrollos en condominio, deberán sujetarse a las **Normas Técnicas Complementarias** del presente Reglamento, y a los lineamientos y características establecidos en el PMDUOET, según la zona de su ubicación.

**Artículo 358.-** El desarrollador del fraccionamiento deberá cumplir con lo establecido en el artículo 472 del Código; Las normas técnicas complementarias establecerán las normas de diseño construcción y seguridad de las viviendas para personas con discapacidad.

**Artículo 359.-** El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, deberán realizarse cumpliendo con lo establecido en el Código, las Normas Técnicas Complementarias, el PMDUOET y el Presente Reglamento.

**Artículo 360.-** Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán incluir áreas destinadas a paraderos de transporte y equipamiento urbano.

**Artículo 361.-** El desarrollador deberá implementar tecnologías sustentables que aseguren la disminución en el consumo de energía eléctrica, gas y agua.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES POPULARES Y DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 362.-** Los lotes de los fraccionamientos habitacionales populares y de los de interés social, deberán tener los frentes y superficies mínimas establecidas en el PMDUOET.

**Artículo 363.-** En los fraccionamientos habitacionales populares y de interés social, se podrán realizar dos edificaciones independientes por cada lote condominal, siempre que el mismo tenga una superficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados.

En este caso el desarrollador estará obligado a respetar las densidades que correspondan a la zona en que se ubique el fraccionamiento.

**Artículo 364.-** El diseño del prototipo de vivienda sugerido por el desarrollador para este tipo de desarrollos deberá plantear alternativas de crecimiento en donde la imagen del desarrollo se conserve; por lo que el desarrollador deberá entregar al adquirente en el contrato de compra venta los prototipos de crecimiento de vivienda.

**Artículo 365.-** El procedimiento constructivo de urbanización progresiva será únicamente de los fraccionamientos de este capítulo y se podrá autorizar previo estudio socioeconómico a los organismos públicos y deberá contemplarse lo establecido en el Código.

**Artículo 366.-** La urbanización progresiva podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable, drenaje y alcantarillado, en cada una de sus etapas respectivas.

Si la urbanización se realiza por secciones, la misma deberá iniciar por la parte más próxima a las redes de los servicios públicos para lograr su pronta incorporación a la infraestructura urbana. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en el permiso de urbanización respectivo.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES**

**Artículo 367.-** Los fraccionamientos campestres deberán estar ubicados fuera de la zona de crecimiento de la ciudad y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET, y el presente Reglamento en su apartado de zonificación y uso de suelo;
- II.- Los lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;
- III.- La imagen del fraccionamiento será propuesta por el desarrollador y aprobada por la Dirección;

IV.- En caso de fraccionamientos campestres el desarrollador deberá presentar ante la Dirección un estudio urbanístico zonal, a efecto de que el desarrollo se integre a la comunidad rural respetando sus características;

V.- Contarán con una Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;

VI.- Tendrán un sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

VII.- Equiparán la red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público sustentable a través de tecnologías solares y eólicas;

VIII.- Dotarán de un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, mediante el reciclado y tratamiento previo para riego de áreas verdes;

IX.- Tendrán un camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;

X.- Contemplarán un arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

### **SECCIÓN TERCERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES**

**Artículo 368.-** Los fraccionamientos comerciales podrán ubicarse dentro o fuera de la zona urbana o de las áreas previstas para el crecimiento urbano, sus lotes serán destinados para usos comerciales, de almacenamiento y otros usos que no impliquen un proceso de transformación.

**Artículo 369.-** Los fraccionamientos comerciales deberán contar con las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y cumplir además con las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II.- Deberá contar con área de carga y descarga, aprobado por la Unidad administrativa correspondiente.
- III.- Cumplirá con Cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias**;
- IV.- Contará con área de servicios sanitarios de acuerdo a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias**;
- V.- Contemplará contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos, considerando los programas de separación y reciclaje de los mismos, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente.
- VI.- Dotará de Infraestructura para transporte urbano, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- VII.- Considerará ciclovías en los camellones de las vialidades primarias, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- VIII.- Colocará hidrantes contra incendios, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente; y,
- IX.- Instalará módulo de vigilancia para la seguridad pública, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente.
- X.- Deberán contar con el dictamen de la Dirección de Protección Civil en su caso.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICOS, RECREATIVOS - DEPORTIVOS**

**Artículo 370.-** Los fraccionamientos turísticos, recreativos-deportivos son aquellos en los que se fomentan actividades de esparcimiento y recreación, los cuales podrán estar ubicados tanto en las

áreas previstas para crecimiento urbano como en las destinadas a reserva ecológica conforme a lo establecido en el PMDUOET y deberán tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y contar con las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET, y el presente Reglamento en su apartado de zonificación y uso de suelo;
- II.- Acatará los requerimientos establecidos en la Legislación ambiental del Estado de Guanajuato y demás normatividades en la materia;
- III.- Establecerá las áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones deportivas y a cada uno de los departamentos;
- IV.- Delimitará el fraccionamiento por medio de una barda, siempre que no se interrumpan vialidades que se tengan previstas en él, debiéndose arbolar las áreas libres destinadas a este fin; y,
- V.- Deberá contar con cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el título de **Normas Técnicas Complementarias**.

## SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

**Artículo 371.-** Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse a la normatividad aplicable en materia ambiental, a fin de que en ellos se controlen y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

**Artículo 372.-** La coexistencia de los fraccionamientos de industria pesada o de riesgo será incompatible con zonas habitacionales.

**Artículo 373.-** Además de tener las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento, los fraccionamientos industriales deberán contar con las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II.- Deberán incorporar al sistema o fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución;
- III.- Instalarán sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya planta de tratamiento de aguas residuales industriales y procesos para reciclar el agua en riego de áreas verdes;
- IV.- Contarán con Red de distribución de energía eléctrica y Alumbrado Público, para uso industrial, adoptando tecnologías o fotoceldas entre otros, para la sustentabilidad de la red;
- V.- La pavimentación de las calles deberá estar diseñada para soportar tráfico pesado;
- VI.- Contemplará arbolado y jardinería en áreas de camellones, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- VII.- Equiparán con caseta de control y vigilancia, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- VIII.- Colocarán Hidrantes contra incendios, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- IX.- Contarán con Red para el suministro de gas natural, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente;
- X.- Pondrán contenedores para la separación de residuos en la fuente de generación, previa validación de los proyectos por la Unidad administrativa correspondiente; y,
- XI.- Los fraccionamientos industriales deberán contar con el dictamen de la Dirección de Protección Civil.
- XI.- Las demás que determinen las disposiciones legales correspondientes.

## SECCIÓN SEXTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

**Artículo 374.-** Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las zonas previstas para el centro y crecimiento urbano, los que deberán cumplir con las obras de urbanización previstas en el presente Reglamento y tendrán como mínimo las siguientes características:

- I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET;
- II.- El aprovechamiento predominante para el uso del suelo será para actividades agropecuarias;
- III.- Contará con fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;
- IV.- Tendrá un sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;
- V.- Deberá contar con red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público, adoptando tecnologías eólicas y/o celdas fotovoltaicas;
- VI.- Equipará un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, contando con procesos de reciclaje para el riego de sus áreas verdes;
- VII.- Tendrá un camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;
- VIII.- Contemplará un arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, contando con sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego y conservación de las áreas verdes.

## SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

**Artículo 375.-** El funcionamiento de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir asimismo con lo dispuesto en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

**Artículo 376.-** La clasificación de los desarrollos en condominio será conforme a lo establecido en el Código.

**Artículo 377.-** Los desarrollos en condominio deberán cumplir con las disposiciones técnicas, jurídicas y administrativas, que conforme al presente Reglamento correspondan a los diferentes tipos de fraccionamientos.

**Artículo 378.-** Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo deberán tener además de las obras mínimas de infraestructura señaladas en el presente Reglamento, los siguientes:

- I.- El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, siempre que no se interrumpan las vialidades existentes o las que se tengan previstas en el PMDUOET;
- II.- Accesos necesarios a la vialidad urbana así como salidas de emergencia según las necesidades del desarrollo;
- III.- Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;
- IV.- Áreas verdes forestadas y equipadas conforme a las especificaciones que determine la Dirección de Medio Ambiente;
- V.- Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos que colinden con la vialidad urbana sin invadirla, considerando procesos de separación y reciclaje de estos, de acuerdo a las **Normas Técnicas Complementarias** y previa autorización de los proyectos por la unidad administrativa correspondiente.

**VI.-** Las vialidades internas deberán contar una sección mínima de acuerdo a lo indicado en el Código y las **Normas Técnicas Complementarias**.

**VII.-** Contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a las especificaciones establecidas en las **Normas Técnicas Complementarias**;

**VIII.-** La dotación del servicio de agua potable para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades habitacionales;

**IX.-** Ciclovías en las vialidades principales;

**X.-** Instalaciones y equipos de seguridad para atención de emergencias;

**XI.-** Espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vialidad urbana o área de circulación enlazada con aquella, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

**XII.-** En los desarrollos en condominio para uso industrial y comercial, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga; y,

**XIII.-** En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios de sanitarios públicos.

**Artículo 379.-** En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el PMDUOET.

**Artículo 380.-** En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se deberán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

**Artículo 381.-** Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con áreas verdes y áreas de equipamiento urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 416 del Código y a lo normado en el capítulo de las áreas de donación del presente Reglamento.

**Artículo 382.-** Las áreas de uso común de los desarrollos en condominio deberán estar acondicionadas conforme al uso autorizado y se señalará dicho uso en el documento que contenga el diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su Reglamento interior.

**Artículo 383.-** Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificados en los proyectos ejecutivos aprobados por los organismos operadores respectivos, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento interno correspondiente.

### **CAPÍTULO TERCERO PROCEDIMIENTO PARA LA CREACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO SECCIÓN PRIMERA DE LAS GENERALIDADES**

**Artículo 384.-** Toda persona física o moral interesada en desarrollar un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá sujetarse a las siguientes etapas:

- I. Constancia de factibilidad;
- II. Permiso de uso de suelo;
- III. Dictamen de congruencia;
- IV. Aprobación de traza;
- V. Permiso de Urbanización y/o Edificación;
- VI. Permiso de Venta; y
- VII. Recepción de las obras de Urbanización, áreas verdes y equipamiento urbano

**Artículo 385.-** La constancia de factibilidad se tramitará conforme lo establecido en el Título Segundo de este Reglamento.

**Artículo 386.-** El permiso de uso de suelo se tramitará conforme lo establecido en el Título Segundo de este Reglamento.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

**Artículo 387.-** Para obtener el dictamen de congruencia del diseño urbano, el interesado deberá presentar ante el la Unidad Administrativa Municipal en materia de Planeación, el proyecto de diseño urbano, mismo que deberá cubrir los requisitos y acompañarlo de los documentos que se establezcan en la **Tabla de Requisitos**.

**Artículo 388.-** En caso de que el solicitante no cumpla con lo señalado en el artículo anterior la Unidad Administrativa en Materia de Planeación le requerirá al solicitante dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el solicitante haya atendido el requerimiento, se desechará el trámite, dejando a salvo sus derechos.

**Artículo 389.-** Recibido el proyecto de diseño urbano una vez cubiertos los requisitos establecidos, la Unidad Administrativa en Materia de Planeación emitirá su dictamen conforme a lo establecido en el artículo 406 del Código dentro de los 10 diez días hábiles siguientes, con las observaciones encontradas y condiciones que se deberán cumplir, para que sean incluidas en el permiso de traza y los permisos de urbanización o construcción.

## SECCIÓN TERCERA DE LA APROBACIÓN DE TRAZA Y SU MODIFICACIÓN

**Artículo 390.-** Para el trámite de la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar ante la Dirección además de los requisitos del artículo 407 del Código, los que se establezcan en la tabla de requisitos y deberá atender en todo momento lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias**.

**Artículo 391.-** Siempre que el desarrollador pretenda llevar a cabo un desarrollo en condominio dentro de un fraccionamiento, desde la solicitud de la autorización del proyecto de traza deberá señalar el perímetro que corresponde al fraccionamiento y los que corresponden al desarrollo en condominio, debiendo cumplir con los porcentajes de área de donación correspondiente al desarrollo.

**Artículo 392.-** En caso de existir observaciones al proyecto y solicitud de aprobación de traza, la Dirección requerirá al solicitante dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane las observaciones dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que el desarrollador haya atendido el requerimiento, se desechará el trámite, dejando a salvo sus derechos para que inicie uno nuevo.

**Artículo 393.-** En la aprobación de traza se señalarán las condicionantes que se deberán cumplir, siendo entre otras: uso de suelo, densidad, clasificación del fraccionamiento o desarrollo en condominio, áreas de donación, secciones de vialidades autorizadas, medidas y colindancias de los lotes o unidades privativas.

La aprobación de traza no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la posesión o propiedad del mismo.

**Artículo 394.-** El desarrollador podrá solicitar la modificación de la lotificación autorizada por escrito 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 de propiedad privativa del fraccionamiento o desarrollo en condominio conteniendo las modificaciones propuestas.

La Dirección dictaminara su Autorización atendiendo a lo establecido para modificación de traza.

La Dirección habiendo revisado el expediente, emitirá dictamen en un en un plazo no mayor de 15 días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente, previo cumplimiento de los trámites administrativos y el pago de los derechos e impuestos correspondientes.

En el caso de que la Dirección no considere procedente su autorización, fundamentará y motivará la negativa.

**Artículo 395.-** La modificación de traza la solicitará el interesado, anexando a la solicitud lo establecido en la tabla de requisito, 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.

**Artículo 396.-** La modificación de la traza o modificación de lotificación, se autorizara cuando el polígono a desarrollar no se vea modificado en su superficie, de ser así se tendrá que iniciar nuevamente las fases de gestión para el desarrollo de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

**Artículo 397.-** La aprobación de traza estará siempre condicionada a que el desarrollador, dentro de los 120 ciento veinte días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación de traza, solicite el permiso de urbanización o edificación; en caso contrario, la aprobación de traza quedará sin efectos, salvo que existan a consideración de la Dirección, 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, ampliando el plazo de vencimiento a un periodo máximo de 60 días hábiles, debiendo pagar previamente los derechos e impuestos de la aprobación de traza.

#### **SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN.**

**Artículo 398.-** Para el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación el desarrollador deberá obtener previamente la validación de los proyectos de infraestructura pública señalados en el artículo 410 del Código por las autoridades que a continuación se indican:

- I. En materia de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, el proyecto deberá estar validado por CMAPAS o SAPASVA dependiendo de la ubicación;
- II. En materia de energía eléctrica y alumbrado público el proyecto deberá estar validado por CFE, además también se deberá contar con el visto bueno por parte de la Dirección General de Servicios Públicos en materia de alumbrado público;
- III. En materia de áreas verdes forestadas, el proyecto deberá estar validado por la Dirección de Medio Ambiente;
- IV. En materia de vialidades urbanas el proyecto deberá estar validado por la Dirección y la Dirección General Obras Públicas, debiendo contar con el visto bueno por parte de Dirección Técnica de Seguridad Publica.

- V. En materia de residuos orgánicos e inorgánicos, deberá contar con visto bueno del proyecto de contenedores, considerando los programas de separación y reciclaje de los mismos por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales.
- VI. En materia de hidrantes contra incendios, deberá contar con visto bueno del proyecto de hidrantes, por la Unidad administrativa correspondiente;

**Artículo 399.-** El permiso de urbanización o edificación lo solicitará el desarrollador, presentando además lo establecido en el artículo 421 del Código y lo establecido en la **Tabla de Requisitos**.

**Artículo 400.-** El desarrollador para solicitar a la Dirección el permiso de urbanización o de edificación, presentará 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.

**Artículo 401.-** En los lugares donde CMAPAS no tenga la infraestructura hidráulica necesaria para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje o tratamiento de aguas residuales, además de lo señalado en el artículo anterior, el desarrollador deberá presentar avalados y aprobados por CMAPAS:

- I.- Titularidad de los derechos para explotación, o bien que el comité de agua potable y alcantarillado de la comunidad otorgue su anuencia y garantice el suministro de agua potable;
- II.- El reporte de aforo de pozo, en el que se demuestre la suficiencia de agua para el abastecimiento del desarrollo; y,
- III.- Justificar la calidad para consumo humano mediante el análisis fisicoquímico y bacteriológico del agua, avalado por CMAPAS o laboratorio químico debidamente acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación.

**Artículo 402.-** Recibida la solicitud del permiso de urbanización o de edificación, la Dirección, conforme a los proyectos de infraestructura pública aprobados, dentro de los 5 cinco días hábiles siguientes resolverá sobre el otorgamiento de la misma, previo pago de los derechos a cargo del desarrollador.

En caso de que la solicitud o la documentación adjunta no cumplan con los requisitos, la Dirección mandará prevenir al desarrollador, dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, para que subsane la omisión dentro del término de 30 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, estos días no son extra a los establecidos en el artículo 421 del Código.

**Artículo 403.-** En el permiso de urbanización o edificación se señalarán las etapas, características y especificaciones de las obras autorizadas, calendarios de obra y especificara el término en que deberán iniciar, haciendo constar este permiso en los planos.

**Artículo 404.-** Una vez otorgado el permiso de urbanización, el desarrollador deberá presentar el presupuesto de las obras de urbanización validado por las unidades administrativas correspondientes, para que la Dirección Apruebe el presupuesto general de las obras de urbanización.

**Artículo 405.-** El avance de las obras se deberá asentar en los libros de bitácora de obra señalando las fechas de su ejecución. Debiendo presentar mensualmente a la Dirección, bitácora de avance de las obras por el Perito responsable.

**Artículo 406.-** Otorgado el permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá dar inicio a las obras en el término de 60 sesenta días naturales y respetar las especificaciones, las **Normas Técnicas Complementarias**, etapas constructivas y programas autorizados.

**Artículo 407.-** 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 o unidades de propiedad privativa que se establezcan en el permiso de traza, así como los números oficiales para cada uno de los Lotes o Unidades Privativas, en las vialidades previamente aprobada la nomenclatura.

**Artículo 408.-** El permiso de urbanización o edificación quedará sin efectos, si el interesado no inicia la construcción de las obras dentro del término establecido en el permiso, sin perjuicio de su derecho para solicitar un nuevo permiso, de no existir causas jurídicas o administrativas que lo impidan.

**Artículo 409.-** 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.

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 veinte 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.

## SECCIÓN QUINTA PERMISO DE VENTA.

**Artículo 410.-** Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la Dirección el permiso de venta, cumpliendo con los siguientes requisitos, así como lo establece el Código y lo establecido en la tabla de requisitos.

- 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 correspondiente a los impuestos y derecho;
- 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.
- VI. Tratándose de desarrollos en condominio, además se deberá presentar para su inscripción la escritura constitutiva del régimen en condominio.

**Artículo 411.-** El tiempo de respuesta al interesado, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 10 diez días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso de venta o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

**Artículo 412.-** El proceso de escrituración de áreas de donación y vialidades, que refiere el artículo 430 fracción II del Código, el Desarrollador deberá presentar ante la Dirección, para visto bueno, los

avalúos fiscales correspondientes a cada una de las áreas, así como el proyecto de escritura pública, para su validación ante la Secretaría de Ayuntamiento Municipal.

**Artículo 413.-** El pago correspondiente a los impuestos y derechos, que refiere el artículo 430 fracción II, del Código, deberá atender la Aprobación del Presupuesto de obras de urbanización y lo establecido en la ley de ingresos y/o las disposiciones administrativas del ejercicio fiscal en curso.

**Artículo 414.-** La garantía a que se refiere el artículo 430 Fracción IV del Código podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza. En todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección, más un treinta por ciento por actualización del valor por el tiempo de ejecución de las obras.

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

**Artículo 415.-** el valor de las obras de urbanización faltantes lo determinara la Dirección atendiendo lo presentado en bitácora de avance de las obras por el Perito responsable.

**Artículo 416.-** En el permiso de Venta se incluirán superficies, medidas y colindancias de los lotes y/o unidades privativas, así como pos usos autorizados para cada uno y las restricciones necesarias que deberán incluirse en las Protocolizaciones Notariales.

**Artículo 417.-** El permiso de venta deberá ser protocolizado ante notario público por el interesado y ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, previa publicación, por una sola vez, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de circulación del Municipio.

**Artículo 418.-** Los desarrolladores no podrán celebrar ningún acto o contrato que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si no cuentan con este permiso.

Para este caso, es obligación para los desarrolladores imprimir, plasmar o referir el número del permiso correspondiente, en toda la publicidad y difusión escrita, visual o auditiva.

**Artículo 419.-** 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.

**Artículo 420.-** La Dirección podrá suspender el permiso de venta cuando el avance en la ejecución de las obras de urbanización no corresponda al programado; dicha suspensión se decretará por la Dirección como una medida de seguridad.

## **SECCIÓN SEXTA DE LA SUPERVISIÓN Y ENTREGA - RECEPCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 421.-** La supervisión de obra se realizara conforme a lo establecido en el artículo 426 del Código y a lo señalado en el Título Octavo, de este Reglamento.

**Artículo 422.-** Una vez iniciadas las obras de urbanización o edificación en su caso, la bitácora deberá permanecer en la obra, a disposición de los supervisores facultados por la Dirección, de lo contrario, el desarrollador se hará acreedor a las sanciones establecidas en el presente Reglamento.

**Artículo 423.-** Una vez concluidas las obras de urbanización, de la totalidad o de las etapas autorizadas por la Dirección, previa solicitud, el desarrollador deberá solicitar la entrega-recepción de obras y servicios a la dirección.

**Artículo 424.-** La Dirección, Comisión Federal de Electricidad, CMAPAS, Dirección General de Obras Públicas, Servicios Municipales, Dirección de Protección Civil Municipal y la Dirección de Medio Ambiente Municipal, recibirán en forma independiente cada una de las obras de urbanización o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, sin necesidad de que los desarrolladores entreguen dichas obras o servicios en un solo acto.

**Artículo 425.-** - A la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o de la etapa correspondiente, así como aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a La Dirección, Comisión Federal de Electricidad, CMAPAS, Dirección General de Obras Públicas, Servicios Municipales, Dirección de Protección Civil Municipal y la Dirección de Medio Ambiente Municipal, respectivamente, debiendo presentar para tal efecto además de los requisitos establecidos para cada unidad administrativa, la bitácora de obra concluida, firmada por el perito supervisor, dentro de los 20 veinte días hábiles siguientes al cierre de la misma. La entrega de las obras y servicios se podrá realizar en un solo acto o en actos individuales por cada servicio o dependencia.

**Artículo 426.-** - El desarrollador deberá presentar a la Dirección para tal efecto los Requisitos establecidos en la Tabla de Requisitos y los siguientes documentos:

I.- Acta de entrega-recepción de la Dirección General de Servicios Municipales en la que señale que la red de alumbrado público y las áreas de recolección de residuos, han sido entregadas satisfactoriamente;

II.- Acta de entrega-recepción de CFE, en la que se señale que las redes de energía eléctrica han sido entregadas satisfactoriamente;

III.- Acta de entrega-recepción de CMAPAS, en la que se señale que las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y en su caso colectores pluviales, han sido entregados satisfactoriamente;

IV.- Libro de Bitácora de obra foliado y encuadernado con datos y referencias generales de la obra en el cual se anotaron los avances de obra, materiales empleados, los procedimientos generales de construcción y control de calidad de las obras de urbanización así como la descripción de modificaciones y/o detalles definidos durante la ejecución de la obra, de acuerdo al programa de obra ingresado ante la Dirección; y aprobadas por la Dirección General de Obras Públicas, y

V.- Acta de entrega-recepción de la Dirección de Medio Ambiente Municipal, en la que se señale que las áreas verdes, han sido entregadas satisfactoriamente;

VI.-Garantizar el funcionamiento y la conservación de las obras de urbanización así como responder de los vicios ocultos de las mismas, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 427.-** Una vez recibida la solicitud, la Dirección deberá citar al desarrollador, al organismo operador y a las dependencias o entidades competentes, dentro de los 20 veinte días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, a efecto de que se realice la inspección final de las obras de urbanización y edificación de los fraccionamientos y de equipamiento.

**Artículo 428.-** En los casos de fraccionamientos campestres o agropecuarios, solamente podrán ser objeto de entrega-recepción, las vialidades y obras de urbanización contempladas en el PMDUOET; así como las que se ejecuten en las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima, previo cumplimiento de las especificaciones técnicas que se señalen en los permisos de urbanización o edificación correspondiente.

**Artículo 429.-** En los desarrollos en condominio y fraccionamientos turísticos, recreativos-deportivos, la conservación, el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras de urbanización o edificación, instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo del desarrollador y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en el contrato de compraventa respectivo.

**Artículo 430.-** En el caso de los desarrollos en condominio procederá la revisión final, solamente respecto de las vialidades urbanas, que circunden por el mismo.

**Artículo 431.-** En la inspección final se levantara 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.

**Artículo 432.-** Cuando se detecten desperfectos en las obras de urbanización durante la inspección final se procederá conforme a lo siguiente:

Los desperfectos 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.

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.

**Artículo 433.-** En caso de existir observaciones por parte de CMAPAS, direcciones auxiliares o de la Dirección, el desarrollador dispondrá del plazo que le fije esta última para subsanarlas; dicho plazo no podrá exceder de 90 noventa días naturales. En caso de no cumplir con el plazo señalado, se tendrá por desechada la solicitud de entrega-recepción.

En caso de no existir observaciones, la Dirección autorizará la entrega - recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

**Artículo 434.-** La gestión de un fraccionamiento o desarrollo en condominio concluirá con la aprobación del acta de la inspección final.

**Artículo 435.-** En tanto la Dirección no apruebe la recepción de las obras de urbanización o edificación y equipamiento urbano, el desarrollador estará obligado a corregir los desperfectos, reparaciones o reposiciones que procedan conforme a las indicaciones que determinen la Dirección y los organismos operadores y auxiliares.

Conforme a lo anterior, el desarrollador continuará cubriendo los gastos relativos al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización o edificación, así como a la prestación de los servicios públicos.

**Artículo 436.-** Tratándose del monto de la garantía fijada en este Reglamento por el caso de vicios ocultos, el desarrollador deberá realizar el depósito de la fianza respectiva ante la Tesorería Municipal, previo a la emisión del dictamen final de la entrega-recepción de las obras, que en su caso emita la Dirección.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN**

**Artículo 437.-** Todos los tipos de fraccionamientos deberán contar con los porcentajes de las áreas de donación establecidos en el artículo 416 del Código.

En ningún caso se tomarán como áreas de donación las vialidades, andadores, esquinas, camellones ni sobrantes de predios de manzanas, así como áreas consideradas como restricciones o afectaciones derivadas del PMDUOET, a excepción de lo establecido en este Reglamento.

**Artículo 438.-** El desarrollador está obligado a escriturar a favor del Municipio las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes establecidos en el Código y en el presente Reglamento; especificando para ello las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, debiendo incluir además la superficie correspondiente a las vialidades.

**Artículo 439.-** Del área total de donación de cada fraccionamiento, se destinará el cincuenta por ciento para equipamiento urbano en la zona.

El porcentaje restante será destinado para áreas verdes, por lo que en ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes, ni se podrán enajenar, permutar como se establece en el Código.

**Artículo 440.-** El desarrollador deberá presentar su proyecto de Áreas de verdes ante la Dirección de Medio Ambiente Municipal para su aprobación, presentando para tal efecto los requisitos establecidos por la misma, y ante la Dirección el proyecto de Áreas de Equipamiento previo análisis de la propuesta presentada para su pre aprobación y envió al Ayuntamiento para la aprobación correspondiente,

**Artículo 441.-** En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del PMDUOET, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vialidades urbanas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el cien por ciento como parte de donación a excepción de las vialidades que el

PMDUOET señale como restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre en el municipio y la autoridad federal.

Tratándose de fraccionamientos o desarrollos en condominio de uso habitacional popular o de interés social, que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados por el PMDUOET, no podrá ser menor del cincuenta por ciento la superficie que se considere como parte del área de donación; salvo los casos en que por acuerdo de Ayuntamiento se considere un porcentaje mayor.

**Artículo 442.-** La ubicación de las áreas de donación deberá propiciar la distribución y dosificación adecuada en función de las características urbanas del propio fraccionamiento o desarrollo en condominio y de la zona donde se ubique.

**Artículo 443.-** La ubicación de las áreas de donación se establecerá atendiendo a las necesidades del fraccionamiento o desarrollo en condominio, respecto a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

**Artículo 444.-** En las áreas de donación, el desarrollador deberá instalar descarga de aguas residuales, sistema de agua potable y sistemas de aguas pluviales o tratadas tanto en el área de equipamiento como de área verde, previó resolutive de impacto ambiental emitido por la Dirección de medio Ambiente y Proyecto validado de las mismas.

**Artículo 445.-** El desarrollador deberá entregar al Municipio las áreas de donación destinadas a área verde y equipamiento urbano, urbanizadas y equipadas con mobiliario urbano, previo dictamen validado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal.

**Artículo 446.-** La Dirección de Medio Ambiente considerará el tipo de vegetación forestal de la región para las áreas verdes.

**Artículo 447.-** No se permitirán accesos privados y ventanas, hacia las áreas de donación por parte de los lotes o unidades privativas habitacionales que colinden con éstas.

**Artículo 448.-** El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicio público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general, pudiendo celebrar convenios con asociaciones vecinales en los términos señalados por el artículo 457 del Código.

**Artículo 449.-** La Dirección podrá autorizar que las áreas de equipamiento urbano se ubiquen fuera del fraccionamiento, siempre y cuando en la zona en que éste se localice, se encuentre satisfecho ese requerimiento. En este caso, la superficie a recibir por parte del Municipio deberá ser equivalente al valor comercial incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto, debería entregarle el desarrollador.

**Artículo 450.-** Tratándose de desarrollos en condominio, de uso habitacional el desarrollador deberá donar a favor del Municipio lo correspondiente igual o mayor al 04 cuatro por ciento de la superficie total del desarrollo fuera de la superficie condominal, conforme a lo establecido en el Código.

**Artículo 451.-** Las áreas de donación del desarrollo en condominio deberán ubicarse en los límites del desarrollo de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vialidad urbana.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES**

**Artículo 452.-** - Además de las señaladas en el artículo 446 del Código, el desarrollador tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir las **Normas Técnicas Complementarias** y lo establecido en este Reglamento;

**II.-** Cumplir y ejecutar las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por la Dirección, organismos operadores o auxiliares realicen, respecto a la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que a él le correspondan;

**III.-** Ejecutar en su caso y por su cuenta, en tiempo y de acuerdo a las especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan; de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento o desarrollo en condominio que se le haya autorizado;

**IV.-** Iniciar en tiempo las obras de urbanización previa autorización de la Dirección;

**V.-** Escriturar a favor del Municipio las áreas de donación previstas en el código y en este Reglamento;

**VI.-** Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ingresos;

**VII.-** Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad cualquier licencia, permiso o autorización relacionada con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diferente al permiso de venta;

**VIII.-** Urbanizar la o las vialidades de acceso al fraccionamiento o desarrollo, de acuerdo a los requerimientos establecidos en el permiso de uso de suelo así como en la autorización de traza y permiso de urbanización;

**IX.-** Incluir los datos de la autorización de la traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslación de dominio que deriven del desarrollo que se trate;

**X.-** Mantener en la obra, en un lugar fijo y en forma permanente, el letrado, los libros de bitácora debidamente foliados y autorizados por la Dirección, desde el inicio de actividades hasta la conclusión de las obras de urbanización;

**XI.-** Informar por escrito a la Dirección respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o desarrollo en condominio;

**XII.-** Informar por escrito a los adquirentes sobre las responsabilidades respecto a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización de las áreas de uso común así como del pago de los servicios públicos;

**XIII.-** Liberar a su costa, el derecho de vía requerido para la construcción de vialidades autorizadas en el permiso de uso de suelo, de acuerdo al PMDUOET;

**XIV.-** Para la realización de cualquier tipo de publicidad o anuncio, se sujetará a lo establecido en el título de anuncios de este Reglamento; y,

**XV.-** Las demás que se deriven de las disposiciones legales correspondientes.

**Artículo 453.-** Cuando el desarrollador considere que existan razones técnicas suficientes que impliquen la modificación del proyecto autorizado y sus especificaciones, deberá presentar su propuesta de modificación ante la Dirección para que determine lo conducente.

**Artículo 454.-** El desarrollador deberá presentar ante la Dirección y los organismos operadores y auxiliares correspondientes, las pruebas de calidad de los materiales de construcción, funcionamiento y acabado de las obras de urbanización de acuerdo al proyecto autorizado y a las que en su caso le sean solicitadas.

**Artículo 455.-** En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones de servicio público existentes, el desarrollador deberá responder por la reparación y funcionamiento de aquellas obras dañadas, hasta en tanto no se realice la entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio correspondiente al Municipio.

No exime al desarrollador de las responsabilidades civiles, penales o administrativas, el cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior.

**Artículo 456.-** La perforación y equipamiento de pozos de agua, así como la construcción y equipamiento de plantas de tratamiento de aguas residuales o cualquier otro sistema alternativo aprobado, deberán realizarse a cargo y por cuenta del desarrollador, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que determinen CONAGUA y CMAPAS, según sea el caso.

**Artículo 457.-** En tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, además de lo señalado en el artículo anterior deberá cumplir con lo señalado en la Tabla de Requisitos

### **CAPÍTULO SEXTO DE LA DIVISIÓN Y FUSIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**Artículo 458.-** Para la autorización de fusiones y divisiones de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir Los requisitos y condiciones que para tal efecto se establezcan en la Tabla de Requisitos.

En caso de que el solicitante no cumpla con todos los requisitos establecidos, se le requerirá por escrito dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, a fin de que en un plazo de 10 diez días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

**Artículo 459.-** La Dirección expedirá o negará el permiso de división dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a aquél en que se presentó la solicitud, atendiendo al cumplimiento de los requisitos respectivos.

**Artículo 460.-** Una vez autorizada la fusión o división solamente se autorizará en las fracciones, el uso del suelo previsto en el PMDUOET, pero dichos permisos no implican la autorización para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**Artículo 461.-** En caso de predios con construcción existente y que físicamente se encuentren divididos sin área común que los una, se podrá solicitar la regularización de división siempre que para tal efecto, se cumplan los requisitos necesarios para ello y que cuente con las medidas mínimas necesarias para su posible división.

**Artículo 462.-** No se autorizarán divisiones de predios en los siguientes casos:

- I.- Cuando resulten áreas con una superficie o un frente menor al que indique el PMDUOET;
- II.- Cuando en caso de llevarse a cabo la división se requiera el trazo de la vialidad urbana, obras de urbanización o dotación de servicios públicos adicionales a los ya instalados; y,
- III.- Cuando pretenda llevarse a cabo en fraccionamientos y desarrollos en condominio.
- III.- Los lotes resultantes no cuenten con acceso a los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica.

**Artículo 463.-** La división de predios implica la actualización del valor fiscal del predio, para efectos del pago del impuesto predial y en su caso, de traslación de dominio.

**Artículo 464.-** Quedan excluidas de cumplir con los requisitos de este Reglamento las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada

**Artículo 465.-** Se podrá autorizar la división de predios sin que cubran las superficies mínimas establecidas en el PMDUOET cuando exista causa de utilidad pública y sin que se genere cobro alguno por dicho trámite.

## TÍTULO SÉPTIMO DE LOS ANUNCIOS

### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 466.-** Éste Título tiene por objeto:

- I. Regular la fijación, colocación y ubicación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público y que sean visibles desde la vía pública, independientemente del material con el que se elaboren, así como las obras de instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, iluminación, reposición o retiro de anuncios;
- II. Regular la contaminación visual, permitiendo la lectura clara y fácil de la información en los señalamientos viales, así como en los anuncios publicitarios;
- III. Regular la difusión fonética por medios electrónicos que proporcionen información, orientación o identifiquen un servicio profesional, marca, producto o establecimiento;
- IV. Prevenir daños a quienes transitan a pie o en vehículos por las poblaciones;
- V. Proteger el patrimonio histórico y artístico de las poblaciones, sobre todo en sus zonas, monumentos y obras de alto valor cultural.

**Artículo 467.-** Autoridades Competentes, en materia de anuncios:

- I. Es facultad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la revisión y aprobación en su caso, de solicitudes para la colocación, modificación o retiro de anuncios ya instalados, en las carreteras, autopistas y derechos de vía de carácter Federal, así como la colocación, modificación y mantenimiento de la señalización vial requerida;
- II. Es facultad de la Dirección de Tránsito y Transporte del Estado de Guanajuato, la revisión y aprobación en su caso, de las solicitudes para la colocación, modificación o retiro de anuncios en las carreteras, caminos y derechos de vía, de carácter estatal, así como la colocación, modificación y mantenimiento de la señalización vial requerida;
- III. Es facultad del Ayuntamiento, otorgar, negar o revocar los permisos para la instalación, fijación o colocación de anuncios en la vía pública en el presente Título, así como resolver los casos particulares no previstos en el presente Título;

IV. Es facultad de la Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, emitir a petición del interesado un dictamen previo a la autorización del permiso para la publicidad en vehículos del Servicio Público de Transporte Urbano y Suburbano en ruta fija;

**Artículo 468.-** Obligaciones de los Propietarios o Anunciantes.

I. La persona física o moral, ya sea, pública, privada o gubernamental de cualquier nivel, que pretenda fijar, instalar o colocar anuncios regulados por este ordenamiento, deberá obtener previamente de la Dirección, el permiso respectivo, en los términos dispuestos por este Título, y las demás disposiciones aplicables;

II. Cuando además el anuncio se ubique en alguna zona, monumento, obra de valor cultural o inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H), el propietario deberá recabar la autorización de este Instituto;

III. Es responsabilidad del propietario y/o anunciante mantener en buen estado el anuncio, en seguridad, estabilidad, limpieza y estética, así como de los daños que en dado caso por falta del mismo se ocasionen a terceros y sus bienes;

IV. La persona física o moral, pública o privada, que hubiere colocado un anuncio, tendrá la obligación de retirar el mismo o renovar su permiso una vez vencido este, según sea el caso;

V. Dar aviso de cambio de Perito Responsable de Obra dentro de los 10 diez días naturales siguientes al día en que ocurra;

VI. Dar aviso a la Dirección en un plazo no mayor de 15 quince días hábiles, en el caso de venta de la estructura de anuncios espectaculares, señalándose el cambio de propietario siendo éste persona física o moral, pública o privada, o bien del representante legal, extinción de la empresa, y/o extinción del contrato por alguna de las partes.

VII. Expirada la vigencia del Permiso para los anuncios permanentes, si la Dirección no autoriza el refrendo del mismo, deberán ser retirados por el propietario dentro de los 15 quince días siguientes, en que caso que no lo haga, la Dirección ordenará el retiro a costa del propietario.

**Artículo 469.-** El Perito Responsable de Obra tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Dirigir y vigilar el proceso de los trabajos de conformidad con este Reglamento;

II.- Colocar en lugar visible del anuncio una placa metálica con su nombre, número de registro en la Dirección, número de Permiso para la fijación, colocación o instalación de la estructura y el nombre y domicilio del propietario del anuncio; y

III.- Dar aviso a la Dirección de la terminación de los trabajos relativos a la fijación, colocación o instalación del anuncio, así como de las obras de conservación o mantenimiento que se realicen en los mismos.

**Artículo 470.-** Las disposiciones contenidas en éste Título no serán aplicables para los anuncios que se difundan por radio, televisión, internet, cine, prensa o revistas.

**Artículo 471.-** En ningún caso se permitirá la colocación de anuncios que, por su ubicación y características, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas, que dañen los objetos cercanos, o afecten la normal prestación de los servicios públicos, o la limpieza e higiene, alteren el entorno arquitectónico o la compatibilidad del uso de suelo o destino del inmueble, de conformidad con la normatividad urbana.

**Artículo 472.-** El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, no pudiendo emplearse palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera que estén registrados.

**Artículo 473.-** Los anuncios no deberán ser parecidos a los señalamientos de tránsito en términos de forma, signos, indicaciones o señalamientos ni podrán tener superficies reflectoras parecidas a las que usan en sus señalamientos la Dirección de Tránsito y Transporte del Estado, el Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, u otras Dependencias Oficiales.

## **CAPITULO SEGUNDO CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS**

**Artículo 474.-** Se consideran partes de un anuncio todos los elementos físicos que en su caso lo integren, tales como:

- I. Base o estructura de sustentación;
- II. Elementos de fijación o sujeción;
- III. Caja o gabinete del anuncio;
- IV. Carátula, vista, pantalla o área de exhibición;
- V. Elementos de iluminación;
- VI. Elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos;
- VII. Bardas;
- VIII. Instalaciones accesorias.

**Artículo 475.-** Los anuncios se clasifican:

**I. Por su ubicación:**

- a) Bardas;
- b) Muros;
- c) Azoteas;
- d) Espectaculares
- e) Tapias;
- f) Vidrieras;
- g) Escaparates;
- h) Cortinas metálicas;
- i) Marquesinas;
- j) Toldos;
- k) Fachadas; y
- l) Muros interiores, laterales, o de colindancia.

**II.- Por su duración:**

a) **Anuncios temporales:** Los que se fijen, instalen o ubiquen por una temporalidad que no exceda de 30 treinta días naturales, encontrándose catalogados:

- 1.- Refieren a baratas, liquidaciones y subastas;
- 2.- Colocados en tapias, andamios y fachadas de obras en construcción;
- 3.- Programas de espectáculos y diversiones;

- 4.- Referentes a cultos religiosos;
- 5.- Colocados con motivos de fiestas o actividades cívicas o conmemorativas;
- 6.- Relativos a propagandas políticas, durante las campañas electorales;
- 7.- Referidos a bienes raíces, desarrollos habitacionales o comerciales.
- 8.- Inflables;
- 9.- Mantas y carteles de;
- 10.- Portátiles; y
- 11.- Pendones y/o Gallardetes.

**b) Anuncios permanentes:** Los que se fijen, instalen o ubiquen por una temporalidad mayor a 30 treinta días naturales, encontrándose catalogados:

- 1.- Pintados, colocados o fijados en cercas o predios sin construir;
- 2.- Pintados en muros o bardas;
- 3.- Pintados o instalados en marquesinas o toldos;
- 4.- Fijados o instalados en el interior de los locales a los que tengan acceso el público;
- 5.- Instalados en estructuras sobre predios no edificados;
- 6.- Instalados en estructuras sobre azoteas;
- 7.- Contenidos en placas denominativas;
- 8.- Adosados o instalados en salientes en fachadas;
- 9.- Pintados o colocados en pórticos, portales o pasajes;
- 10.- Pintados o colocados en puestos fijos o semifijos, y;
- 11.- Pantallas electrónicas.

### **III.- Por su contenido:**

**a) Anuncios denominativos:** Los que contengan el nombre, denominación o razón social de una persona física o moral; profesión o actividad a que se dedique; servicio que preste; producto que venda u oferte; o el emblema, figura o logotipo con que sea identificado una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad;

**b) Anuncios de publicidad en espacios exteriores:** Los que se refieren a la difusión de marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;

**c) Anuncios mixtos:** Son los anuncios denominativos que contienen propaganda de un tercero; y,

**d) Anuncios de beneficio o interés social:** Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religioso, de conocimiento ecológico, de interés social o de conocimiento general sin fines de lucro;

#### **IV.- Por su instalación y/o colocación:**

**a) Anuncios Adosados:** Son aquellos que se fijan o adhieran sobre las fachadas o muros de edificaciones;

**b) Anuncios Espectaculares:** Son aquellos que se encuentran sustentados por uno o más elementos estructurales o estén anclados directamente al piso de un predio y cuya característica principal es que la parte visible no tiene contacto con edificación alguna;

**c) Anuncios de Azotea:** Son aquellos que se ubican sobre el plano horizontal de la misma;

**d) Anuncios Tipo Bandera:** Son aquellos cuyas carátulas se proyecten fuera del paramento de una fachada. Todos los dibujos, letras, símbolos, avisos, banderas o cualquier otra representación; así como los relojes, focos de luz o aparatos de proyección, asegurados a un edificio por medio de postes, mástiles, ménsulas u otra clase de soportes que los separen de la fachada de un edificio;

**e) Anuncios Integrados:** Son aquellos que en alto o bajorrelieve, o calados, formen parte integral de la edificación donde se encuentran;

**f) Anuncios Pintados:** Aquellos que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre superficies de las edificaciones y;

**g) Anuncios en Objetos Inflables:** Aquellos cuya característica principal sea la de aparecer en objetos que contengan algún tipo de gas en su interior, ya sean que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire.

**h) Anuncios en mobiliario urbano;** Los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano;

**V.- Par los materiales empleados:**

**a) Anuncios pintados:** Los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones o cualquier objeto fijo idóneo para tal fin y;

**b) Anuncios electrónicos:** Aquellos que transmiten mensajes e imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz y Led's.

**Artículo 476.-** Las personas físicas o morales, públicas o privadas que pretendan fijar, instalar, colocar o difundir anuncios regulados por este Ordenamiento, deberán obtener, previamente la licencia, permiso o autorización respectiva, en los términos dispuestos por este Título, y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 477.-** Las normas técnicas complementarias contendrán las características de los anuncios que se podrán permitir para cada zona contemplada en el PMDUOET.

**CAPITULO TERCERO PROHIBICIONES**

**Artículo 478.-** No se otorgará la licencia para la fijación o colocación de anuncios:

I. Cuyo contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o las buenas costumbres;

II. Cuando promuevan pornografía, conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, la discriminación racial o condición social y la desintegración familiar;

III. Cuando promuevan el consumo de productos nocivos para la salud sin las leyendas preventivas que establezcan las disposiciones legales en la materia. Todos aquellos que promuevan el consumo del tabaco y alcohol deberán tener una distancia radial mínimo de 100 metros respecto de Centros Educativo;

IV. Aquellos que contengan caracteres, combinaciones de colores o tipología iguales a las de la señalización vial e informativa utilizada por las autoridades de Vialidad y Transporte, el Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública u otras dependencias oficiales;

V. Cuando empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto. de conformidad a la normatividad correspondiente:

VI. Obstaculicen o impidan la circulación y señalización vial y peatonal; y,

VII.- No cumplan con este Título y demás disposiciones jurídicas aplicables.

VIII.- En caso de pantallas electrónicas, estas se encuentren a una distancia menor de 600 metros una de otra.

IX.- Cualquier anuncio de cualquier material que atraviese la vía pública.

X.- En los casos en que se obstruya la visibilidad de las plazas, la nomenclatura de las calles o cualquier otro señalamiento oficial.

**Artículo 479.-** Los anuncios tipo bandera, no podrán sobrepasar el 50% del ancho total de la banqueta, pero en ningún caso podrá exceder de 1.50 metros de ancho.

**Artículo 480.-** Los anuncios adosados, espectaculares y de azotea no podrán invadir ni prolongarse sobre las propiedades colindantes, ni en la vía pública, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de cualquier señalización oficial, asimismo, deberán ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalen en el presente Título.

**Artículo 481.-** En los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o de patrimonio cultural, queda prohibida la instalación de anuncios mixtos. Colocar Anuncios en las azoteas de los edificios y marquesinas de los mismos o dentro de la zona catalogada como histórica.

**Artículo 482.-** La colocación de anuncios o pintura en el piso o pavimento de los derechos de vía, en las carreteras, avenidas, calles, calzadas y los puentes.

**Artículo 483.-** En puentes peatonales no se autorizará la colocación de propaganda a favor de partidos políticos, se encuentren o no en campaña electoral.

**Artículo 484.-** Todos aquellos que promuevan el consumo de tabaco y alcohol deberán tener una distancia radial mínimo de 100 metros respecto a Centros Educativos.

**Artículo 485.-** No se autorizará la colocación de anuncios con tubos de gas neón.

**Artículo 486.-** En los anuncios adosados, espectaculares, de azotea, tipo bandera y en objetos inflables, la marca, logotipo o signo distintivo de la persona física o moral patrocinadora no podrá ocupar más del cincuenta por ciento de la superficie del mismo.

**Artículo 487.-** No se permitirá la colocación de anuncios sobre la vía pública cuando se utilicen elementos o instalaciones de la misma, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, camellones, registros, unidades de alumbrado, kioscos, bancas, basureros, casteas telefónicas, árboles y en general todos aquellos elementos de utilidad y ornato de plazas, paseos, jardines, parques, glorietas, calles y avenidas; salvo lo previsto en este Título.

**Artículo 488.-** No se permite la colocación de anuncios que estorben las entradas o circulaciones en edificios de carácter público.

**Artículo 489.-** Los toldos no deben de sobrepasar el 50% del ancho total de la banqueta y no se permite que tengan apoyos sobre la misma.

#### **CAPITULO CUARTO NORMAS PARA SU COLOCACIÓN**

**Artículo 490.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los anuncios espectaculares se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Se permitirán hasta dos carteleras, a un mismo nivel en paralelo, montadas sobre la misma estructura teniendo cada cartelera como dimensiones máximas 12.90 metros de longitud por 7.20 metros de altura;
- II. La altura máxima será de 18 metros; medida sobre nivel de banqueta a la parte superior de las carteleras;
- III. No se permitirán anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional;

- IV. Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la construcción de éste cumpla con el Reglamento de Construcciones y la superficie de terreno no sea menor a 250 metros cuadrados. Estos anuncios no podrán instalarse en las zonas de restricción que indiquen los planos de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, ni en los estacionamientos y accesos;
- V. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública o los predios colindantes;
- VI. La distancia mínima entre un anuncio espectacular respecto de otro semejante o de azotea, deberá ser de 200 metros.
- VII. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas, artísticas, en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de la zona referida o de las fachadas de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- VIII. No se permitirá ningún anuncio con doble área de exhibición sobre el mismo soporte, ni en un mismo plano.

**Artículo 491.-** No se requiere la intervención de algún Perito Responsable de Obra para la fijación, colocación o instalación de los siguientes anuncios:

- I.- Los adosados en las marquesinas o salientes de las edificaciones, siempre que las dimensiones del anuncio sean menores de 1.00 m<sup>2</sup> y no excedan de 20 kilos de peso; y
- II.- Los pintados sobre fachadas, muros y bardas.

Quedando la responsabilidad de colocación y mantenimiento y efectos que los mismos causen a terceros a cargo de los propietarios.

**Artículo 492.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los anuncios en azotea, se deberá de cumplir con lo siguiente:

- I. La cartelera podrá tener una longitud de hasta 12.90 metros y hasta 7.20 metros de altura;
- II. La proyección horizontal, la estructura y soporte del anuncio, podrán ocupar la superficie libre de la azotea, descontando tinacos, lavaderos, tendederos, cuartos de servicio, tanques de gas, elevadores y estructuras de antenas, sin obstruir la circulación de personas;

- III. Se permitirán anuncios en inmuebles, siempre y cuando la superficie del terreno no sea menor a 250 metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en los elementos señalados en la fracción anterior;
- IV. Los anuncios y los elementos que lo conformen, no podrán sobresalir del perímetro de la azotea del inmueble, ni invadir físicamente su plano virtual, la vía pública o los inmuebles colindantes;
- V. No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes, debiendo tener una distancia mínima de 30 metros de éstos;
- VI. Sólo se permitirá una estructura por inmueble, la cual podrá contener dos carátulas a un mismo nivel formando un ángulo o paralelos. La altura mínima sobre la base o parte de la sustentación será de 2.20 metros entre la loza de la azotea y la parte inferior de la cartelera, mientras que su altura máxima del nivel de la banqueta a la parte superior de la cartelera, no podrá ser mayor a 25 metros;
- VII. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o espectacular deberá ser de 200 metros; y
- VIII. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas, artísticas, en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de la zona referida o de las fachadas de los inmuebles mencionados en esta fracción.

**Artículo 493.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los anuncios en objetos inflables de propaganda se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Sólo se permitirá su instalación temporal, cuando se trate de promociones, eventos o de la publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale;
- II. No se permitirán anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional.
- III. Si el objeto es colocado directamente en el piso, debe contar con una protección en forma de valla a cuando menos 2 metros alrededor del mismo;
- IV. Los objetos no deben invadir las áreas de tránsito peatonal o vehicular;

- V. Deberán ser inflados con aire o gas inerte, para lo cual deberán contar con el visto bueno de Protección Civil de la demarcación en donde se pretenda instalar. No se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, inflamable o explosivo;
- VI. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, deberá estar anclado directamente en el lugar en el que se realice la promoción o evento anunciado, o se ubique en el establecimiento mercantil; y
- VII. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas, artísticas, en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros, medidos en proyección horizontal a partir de los límites de la zona referida o de las fachadas de los inmuebles mencionados en esta fracción.

**Artículo 494.-** Para la fijación, instalación, distribución, ubicación o modificación de los anuncios electrónicos de propaganda se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Los anuncios podrán tener como dimensiones máximas 10.50 metros de longitud por 5.40 metros de altura;
- II. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual, espectacular o de azotea, deberá ser de 600 metros;
- III. El sistema de iluminación deberá tener un reductor que disminuya su luminosidad de las 19:00 a las 06:00 horas, del día siguiente;
- IV. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas, artísticas, en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros, medidos en proyección horizontal a partir de los límites de la zona referida o de las fachadas de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- V. No se permitirá su colocación en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional.
- VI. Las fuentes luminosas no deberán rebasar los 75 luxes;
- VII. No estará permitido este tipo de anuncios cuando se realicen cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones;
- VIII. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones; y

IX. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública y/o los predios colindantes.

**Artículo 495.-** Los anuncios deberán cumplir con las dimensiones, aspectos y ubicación que se señalan en el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias para no modificar los elementos arquitectónicos de los inmuebles en los que se pretendan fijar, colocar o instalar, o en los que estén fijados, colocados o instalados, y para que al proyectarse en perspectivas sobre una calle, edificio o monumento, no se contrapongan arquitectónicamente con los elementos urbanos, existentes.

**Artículo 496.-** Para el caso de edificios o conjuntos comerciales que requieran de una serie de anuncios, se debe colocar un directorio único dentro del mismo, o en el cual se anuncien todos y cada uno de los propietarios.

**Artículo 497.-** Podrá expedirse permiso para el uso de tipo bandera o adosados a las fachadas y postes siempre que no obstruyan los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública y que no contengan propaganda comercial o de servicios.

**Artículo 498.-** En las casetas y puestos fijos o semifijos instalados en la vía pública, los anuncios pintados se colocarán en su remate superior y no, deberán exceder del 20% de la envolvente o superficie total.

**Artículo 499.-** Los anuncios en tapiales, andamios y fachadas de obras en proceso de construcción, estarán limitados al término que comprenda la licencia de construcción o su prórroga; relacionados con la obra y solo podrán contener los datos relativos a créditos profesionales de empresa o personas físicas. Se colocará en los lugares y con los formatos y contenido que presente y determine la Dirección.

## CAPITULO QUINTO ANUNCIOS DE CARÁCTER POLÍTICO

**Artículo 500.-** Durante las campañas electorales, los anuncios de propaganda política y gubernamentales se sujetarán a las disposiciones que se señalen en materia electoral, además de cumplir con lo siguiente:

- I. Corresponderá a los partidos políticos, coaliciones o candidatos registrados mantener en buen estado, la propaganda electoral, evitando afectar la imagen urbana;
- II. Tratándose de mitin o cierre de campaña electorales en las plazas cívicas, la propaganda sólo podrá colocarse colgada un día anterior al evento y retirarse al día siguiente del mismo;
- III. Se prohíbe colocar propaganda electoral pintada, colgada o pegada en los puentes peatonales o vehiculares, y en el lecho de los ríos y arroyos que cruzan la ciudad; y
- IV. El retiro de la propaganda electoral se realizará en los términos que se establezcan en los acuerdos de coordinación que se celebren con las autoridades electorales.

## CAPITULO SEXTO PERMISOS DE ANUNCIOS

**Artículo 501.-** Los permisos para la instalación de anuncios, se sujetarán a lo que establezca el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

**Artículo 502.-** El interesado, durante la vigencia del permiso respectivo, podrá realizar el cambio de leyenda y figuras de un anuncio, previa autorización de la Dirección.

**Artículo 503.-** - No se concederá permiso cuando la responsiva haya sido otorgada por un Perito Responsable de Obra que se encuentre suspendido en el ejercicio de sus funciones por la autoridad competente o el refrendo que lo autorice a ejercer con tal carácter.

**Artículo 504.-** Recibida la solicitud con la información y documentación completa, la Dirección, en un plazo de 10 diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha de recepción, para expedir el permiso correspondiente o en su caso, contestar de manera negativa, fundando y motivando su resolución.

**Artículo 505.-** En ningún caso se otorgará Permiso para la fijación o instalación de anuncios que se encuentren en los siguientes supuestos:

I. Aquellos que por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de sus bienes; produzcan cambios violentos en la intensidad de la luz y efectos hacia el interior de las habitaciones; limiten la ventilación e iluminación a las mismas; afecten o puedan alterar la adecuada prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene, de conformidad con las normas de desarrollo urbano o bien, que no cumplan cabalmente con lo establecido en este Título;

II. Cuando, de ser necesarias, no cuente con las demás autorizaciones que conforme a la ley requiera;  
y

III. Cuando se pretendan instalar anuncios en:

Áreas no autorizadas para ello;

a) Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos, canales o puentes;

b) Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;

c) Una distancia menor de 150 metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas; y,

d) Los lugares o partes que prohíban expresamente este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 506.-** Los permisos que sobre anuncios, sean otorgados por la Dirección, tendrá los siguientes tiempos:

I. Los permisos tendrán una vigencia de un 1 año en caso de los anuncios permanentes y podrán ser revalidadas por un período igual;

II. Los permisos por anuncios temporales tendrán una vigencia máxima de 30 treinta días naturales, pudiendo refrendar el mismo hasta 2 ocasiones en el sitio, hasta tener un máximo de 60 sesenta días naturales;

III. El permiso dejará de surtir sus efectos si el anuncio no es instalado en el término de 90 noventa días naturales.; y

**IV.** El refrendo en caso de los anuncios permanentes deberá solicitarse dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de la vigencia de la licencia, debiendo acompañar además la licencia anterior y dictamen técnico de seguridad estructural actualizado y validado por un Perito Responsable de Obra.

**Artículo 507.-** Los titulares de los permisos tendrán las obligaciones siguientes:

- I.** Conservar el anuncio en condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento, llevando a cabo las obras o reparaciones que la autoridad indique;
- II.** Instalar en un plazo máximo e improrrogable de 90 noventa días naturales, a partir de la fecha de expedición de la licencia, la estructura del anuncio;
- III.** Pagar los gastos que haya cubierto el Municipio, con motivo del retiro de sus anuncios;
- IV.** Colocar en lugar visible del anuncio el nombre, denominación o razón social del titular, así como el número del permiso correspondiente y el nombre y registro del Perito Responsable de Obra; y,
- V.** Dar aviso por escrito a las autoridades correspondientes de la terminación de los trabajos de instalación del anuncio.

**Artículo 508.-** Se requiere obtener de la Dirección permiso para fijar, instalar, o modificar los siguientes anuncios:

- I.** Anuncios adosados;
- II.** Pintados sobre la superficie de las edificaciones;
- III.** Anuncios en Mantas;
- IV.** Anuncios en Banderolas o Pendones;
- V.** En objetos inflables;
- VI.** Tipo Bandera;
- VII.** Espectaculares; y
- VIII.** De azotea.

**Artículo 509.-** Para instalar anuncios en vehículos de servicio público de transporte urbano y suburbano, el Área Técnica de la Coordinación Ciudadana de Seguridad Pública, expedirá el permiso

correspondiente, sujetándose a lo que establezca el presente Título y la normatividad aplicable en materia de transporte público.

## **TÍTULO OCTAVO DEL PROCEDIMIENTO DE AFECTACIONES.**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 510.-** La afectación es el procedimiento en virtud del cual la Dirección llevara a cabo la ocupación permanente de una parte o totalidad de un inmueble de propiedad particular, para en la misma realizar una obra de utilidad pública.

**Artículo 511.-** Para lo mencionado en el artículo anterior, La Dirección deberá contar con el proyecto de obra validado, que para tal efecto le sea enviado por parte de la Dirección General de Obra Pública, del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Una vez que se cuente en la Dirección con el proyecto de obra validado, se realizara por esta el levantamiento topográfico de la superficie requerida y se enviaran los datos del predio y del propietario a la Jefatura Jurídica de la Dirección, para que lleve a cabo la verificación de los datos registrales del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Local, y verificar que esté libre de gravamen.

Realizado lo anterior, la Dirección por conducto del área respectiva, elaborara el plano de afectación, mismo que deberá contener la siguiente información:

- a) Todos los datos del proyecto,
- b) Ubicación y linderos del predio afectado,
- c) Calculo analítico del área por adquirir,
- d) Servidumbres y/o calles.

**Artículo 512.-** Contando con la información necesaria, la Dirección por conducto de su área jurídica, efectuara visitas al propietario del predio afectado, para informarle que su propiedad será

afectada por la construcción de la obra; asimismo le informara sobre los requisitos y documentos que deberá presentar para iniciar los trámites de compra-venta, consistentes en:

- a) Original o copia certificada del título de propiedad (escrituras),
- b) Comprobantes de pago del impuesto predial,
- c) Certificado de libertad de gravamen, si el bien afectado reporta gravamen, se deberá anexar la documentación en donde el acreedor otorgue su anuencia para la venta del inmueble.
- d) Copia de identificación oficial con fotografía.

**Artículo 513.-** La Dirección para efecto de cubrir la afectación mencionada en los artículos anteriores, deberá mandar realizar un avalúo individualizado del predio que se adquirirá, mismo que debe de ser acorde al precio más probable estimado, por el cual una propiedad particular o del Estado, se puede intercambiar, entre un comprador y un vendedor, a fin de que el causante se encuentre en posibilidad de conocer, con exactitud y en todo momento, el alcance de las obligaciones fiscales a su cargo, por lo que el mismo deberá estar vigente al momento de formalizar la compra-venta ante el notario público, lo que se deberá hacer del conocimiento del particular, para que este manifieste lo que a su interés convenga y en caso de inconformidad lleve a cabo la realización de un avalúo complementario en el que se expresen los fundamentos técnicos y argumentos que soporten su planteamiento.

**Artículo 514.-** Una vez acordado con el particular el precio que ha de cubrirse conforme al avalúo practicado para tal efecto, se recabara la anuencia del mismo con el importe a pagar y continuar con la compra-venta del inmueble, por lo que se deberá conciliar con el particular la ocupación del predio y en consecuencia se elaborara el contrato de promesa de compra-venta obteniéndose la firma del promitente vendedor y del Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento, como representantes del Municipio.

**Artículo 515.-** Generado lo mencionado en los artículos anteriores, se integrara la documentación necesaria para solicitar a la Tesorería Municipal el pago respectivo y en su momento la protocolización ante Notario Público que para tal efecto se designe por la Dirección.

**Artículo 516.-** En caso de que no sea posible adquirir la parte o totalidad del inmueble que se verá afectado por la realización de la obra mediante la vía de derecho privado, se deberá en su caso ejercitar el procedimiento de derecho expropiatorio de acuerdo a lo que la propia Ley aplicable en la materia señale.

## **TÍTULO NOVENO DEL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN Y SEGURIDAD JURIDICA.**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA INSPECCIÓN**

**Artículo 517.-** La Dirección a través de su personal o de quien faculte para ello, ejercerá las funciones de vigilancia e inspección con el objeto de verificar y constatar el cumplimiento del presente Reglamento, del Código, de sus permisos, autorizaciones y demás ordenamientos legales aplicables, desahogar el procedimientos administrativo que refiere este Reglamento e imponer las sanciones y medidas de seguridad necesarias que deriven del procedimiento, en:

I.- Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, obras, edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas;

II.- La instalación o modificación de estructuras, anuncios o mobiliario urbano;

III.- La explotación o cancelación de yacimientos pétreos;

IV.- Construcciones;

V.- Anuncios; y

VI.- Usos de Suelo

**Artículo 518.-** La Dirección, podrá realizar visitas de inspección, derivadas de queja ciudadana, de denuncia de otras áreas administrativas, en cumplimiento a los programas de verificación o en ejercicio de la facultad de inspección y vigilancia que el presente Reglamento establece.

Para la realización de las visitas de inspección y efectos de verificación, se consideran hábiles todos los días de la semana incluyendo sábados, domingos y días festivos, así como las veinticuatro horas del día.

**Artículo 519.-** Cualquier persona podrá denunciar ante la Dirección, acudiendo de manera personal, por escrito o vía remota a través de los medios tecnológicos, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en este Reglamento y en los ordenamientos legales aplicables de la materia.

**Artículo 520.-** Para la realización de una visita de inspección, deberá mediar orden por escrito, la cual contendrá:

- I.- El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quién deba recibir la visita;
- II.- El nombre de los inspectores que deban efectuar la visita;
- III.- El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;
- IV.- Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V.- Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI.- El nombre, cargo y firma autógrafa de quien lo emite.

**Artículo 521.-** En toda verificación o inspección, los inspectores que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad ordenadora, que los acredite legalmente para desempeñar su función.

**Artículo 522.-** En la visita de inspección, los inspectores entregarán la orden al visitado o a su representante legal cuya personalidad deberá ser acreditada.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante, se dejará citatorio para que espere a hora fija del día hábil siguiente, al personal de inspección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

**Artículo 523.-** En el supuesto de que por alguna causa no pueda llevarse a cabo la visita de inspección, se levantará acta circunstanciada, haciendo constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible, el cual contendrá el requerimiento motivo de la inspección y emplazamiento para que acuda a la Dirección a dar cumplimiento en el término de 5 cinco días hábiles.

En caso de no comparecer el citado, a lo establecido en el párrafo anterior, la coordinación dictará resolución administrativa en la que se califiquen los actos u omisiones que resulten.

**Artículo 524.-** La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los inspectores para que nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los inspectores los designarán, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran; debiendo mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto

en la Ley Transparencia y de Acceso a la Información Pública para el Estado y los Municipios de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En caso de oposición o impedimento para la práctica y desarrollo de la misma, se solicitará el auxilio de la fuerza pública, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 525.-** De toda diligencia se levantará acta de visita circunstanciada, haciendo constar todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, debiendo contener:

**I.-** Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;

**II.-** Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;

**III.-** Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberá asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;

**IV.-** Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;

**V.-** Acreditación oficial del (los) inspector(es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;

**VI.-** Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,

**VII.-** Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

**Artículo 526.-** El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia, mostrar y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

**Artículo 527.-** La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**

**Artículo 528.-** En el supuesto que de la revisión y análisis del acta de visita, la autoridad encuentre irregularidades o violaciones a los preceptos del presente Reglamento u otras disposiciones legales, iniciará procedimiento administrativo para calificar y en su caso sancionar al infractor.

**Artículo 529.-** El procedimiento administrativo, lo iniciará la autoridad dictando acuerdo de inicio, en el que se hagan constar las irregularidades y violaciones encontradas en la visita de inspección que lo motiva, los hechos y circunstancias que las generaron, las medidas precautorias y de seguridad que de manera urgente deban implementarse y la orden de notificar al probable infractor el inicio del procedimiento y requerir su comparecencia.

**Artículo 530.-** El inicio del procedimiento administrativo se hará saber al probable infractor, mediante notificación personal debidamente fundada y motivada, a efecto de que adopte las medidas correctivas de urgente aplicación, en su caso y para que dentro del término de 5 cinco días hábiles a partir de la notificación, conteste los hechos y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

La notificación de que habla el párrafo anterior, se realizará en el domicilio personal o para recibir notificaciones, que obre en los registros del Municipio o en su defecto, en el domicilio en que se haya realizado la visita de inspección, concediéndole un término de 10 diez días hábiles para que manifieste por escrito lo que a su derecho creyere conveniente para debatir lo que la autoridad le imputa.

**Artículo 531.-** Transcurrido el término para que el probable infractor conteste los hechos sin que lo haga o el documento presentado no suscite explícitamente controversia, se presumirán aceptados los hechos que se le imputan.

De igual forma se presumirán consentidos los hechos e infracciones imputadas, cuando al realizar sus manifestaciones, refiera que no ocurrieron y no ofrezca las pruebas idóneas para demostrarlos.

**Artículo 532.-** En consecuencia y una vez transcurrido el término mencionado en el artículo 675 de este Reglamento, la Dirección acordará sobre la admisión y preparación de las pruebas ofrecidas oportunamente y señalará, dentro de los 10 diez días siguientes, día y hora para celebrar audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y de alegatos.

**Artículo 533.-** Las pruebas no ofrecidas o no anunciadas con oportunidad, serán desechadas de plano, salvo aquellas supervenientes.

Se desecharán también, aquellas pruebas que ofrecidas en tiempo, no sean idóneas o conducentes a los hechos o circunstancias de la queja, de la visita de inspección o la contestación a los hechos.

**Artículo 534.-** La audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se llevará a cabo, concurra o no el probable infractor.

La audiencia iniciará mencionando las pruebas y el orden en que se desahogarán, dando el tiempo y la intervención al oferente para ello, así como a las personas que habrán de declarar.

Concluido el desahogo de pruebas, si las hubiere, se dará el derecho al probable infractor para formular alegatos, quien podrá hacerlo en forma oral o por escrito.

Si el probable infractor dejare de comparecer a la audiencia, se declararán desiertas las pruebas admitidas y preparadas para su desahogo y que por su propia naturaleza no se consideren desahogadas.

**Artículo 535.-** En todo caso, la Dirección emitirá debidamente fundada y motivada, resolución administrativa dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a la audiencia de alegatos, la que se notificará al interesado personalmente.

En la resolución administrativa, se resolverá sobre la responsabilidad del probable infractor y establecerá en su caso, las sanciones que se impongan por las infracciones cometidas, las medidas de seguridad o correctivas que el infractor deberá realizar para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas y el tiempo de cumplimiento.

**Artículo 536.-** Una vez concluido el plazo impuesto para subsanar las irregularidades o deficiencias sin que se hayan corregido o subsanado, la Coordinación de Inspección y Vigilancia podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa

adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Reglamento y hasta por otro tiempo igual al señalado en la resolución para su cumplimiento.

**Artículo 537.-** En caso de que el propietario, poseedor, usufructuario, arrendatario o infractor, no cumpla con las indicaciones que se le dan conforme a la infracción cometida y calificada, la Dirección, estará facultada para ejecutar a costa de cualquiera de los señalados, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

**Artículo 538.-** Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los casos previstos en este Reglamento, podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

**Artículo 539.-** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

**Artículo 540.-** El estado de clausura o suspensión temporal, total o parcial impuesto, no será levantado, en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

**Artículo 541.-** En todo lo no previsto en este procedimiento, así como aquellos no previstos en el Código y en este Reglamento, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

### **CAPÍTULO TERCERO MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 542.-** Las autoridades competentes o auxiliares del presente Reglamento, en el ámbito de sus respectivas competencias, con base en los resultados de la visita de verificación o inspección, o del informe de la misma, pueden dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades encontradas, notificándolas al interesado y otorgando un plazo adecuado para su realización, salvo que la normativa lo establezca expresamente.

Para los efectos de este artículo, se considerarán medidas de seguridad, las previstas en el presente Reglamento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como aquellas que dicten las mismas autoridades competentes o auxiliares para evitar que se generen o sigan causándose riesgos o daños a las personas, a los bienes, y a la salud.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán de conformidad con el presente Reglamento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ello sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Dichas medidas de seguridad, se pueden imponer en cualquier momento, en tanto no se haya dictado la resolución, y tienen carácter temporal y preventivo, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas, teniendo como finalidad salvaguardar la integridad de las personas y evitar daños a las personas o bienes.

**Artículo 543.-** De igual forma se podrán considerar como causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este ordenamiento, las siguientes:

- I.- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
- II.- La carencia o estado deficiente de instalaciones, dispositivos de seguridad y demás protecciones, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

III.- La edificación u ocupación de obras, construcciones, instalaciones, anuncios, estructuras, demolición o explotación de yacimiento se realicen sin las debidas precauciones y pongan en riesgo a la población y los bienes;

IV.- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios, anuncios y mobiliario urbano;

V.- La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;

VI.- El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración; y,

VII.- El daño grave del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico.

**Artículo 544.-** La Dirección, en cumplimiento con la observancia del Código y este Reglamento, según corresponda con el permiso o autorización generado, podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

I.- Clausura temporal, total o parcial, de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades; de las instalaciones, de los predios, de los servicios, obras, anuncios, difusión, estructuras o edificaciones;

II.- Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las construcciones, instalaciones, de los predios y de los servicios, obras, anuncios, difusión, estructuras o edificaciones;

III.- Orden de reparación y mantenimiento;

IV.- Orden de ejecución de obras de prevención;

V.- Suspensión temporal de las obras de urbanización o edificación del desarrollo;

VI.- Suspensión temporal del permiso de venta;

VII.- Clausura temporal del desarrollo;

VIII.- El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario urbano, anuncios, estructuras o equipo;

IX.- La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

- X.- La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- XI.- El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;
- XII.- La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- XIII.- La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;
- XIV.- La evacuación de cualquier inmueble;
- XV.- La demolición;
- XVI.- Cualquier otra acción preventiva a realizar según la naturaleza del riesgo; y,
- XVII.- Las demás que se contemplen en otras disposiciones legales.

**Artículo 545.-** Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I.- Cuando se haya ejecutado la obra sin tener el permiso respectivo o por haber modificado el uso autorizado;
- II.- Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener la autorización de uso y ocupación o por darle un uso distinto al autorizado; y,
- III.- Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en las autorizaciones de impacto ambiental o vial, según sea el caso.

La Dirección al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

Así mismo, la Dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin el permiso respectivo, o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en el mismo.

**Artículo 546.-** Además de lo previsto en los artículos precedentes, se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

- I.- Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de del permiso respectivo;
- II.- Por estar ejecutando una construcción, sin el permiso de uso del suelo;
- III.- Por no presentar o contar con el permiso correspondiente, según sea el caso;
- IV.- Por impedir u obstaculizar a los visitantes en el cumplimiento de sus funciones;
- V.- Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la autorización correspondiente;
- VI.- Por desobediencia a una orden de la Dirección o por reincidencia en cualquier infracción;
- VII.- Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin el permiso correspondiente o por darse un uso diferente de aquél para el cual haya sido expedido el permiso;
- VIII.- Por haberse otorgado por autoridad incompetente; y,
- IX.- Por haberse revocado el permiso correspondiente.

**Artículo 547.-** Para el caso de la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial ó total del predio o instalaciones, el visitador levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

## **CAPÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS INFRACCIONES**

**Artículo 548.-** Las acciones u omisiones que constituyan infracción al presente Reglamento, serán objeto de sanciones, cuya imposición deberá estar debidamente fundada y motivada por la autoridad emisora, guardando la congruencia entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, para lo cual se deberán considerar los principios que señala el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, respetando en todo momento la garantía de previa audiencia al particular.

**Artículo 549.-** Las sanciones administrativas previstas en el presente Reglamento podrán aplicarse simultáneamente

**Artículo 550.-** Las personas físicas o jurídicas colectivas que infrinjan las disposiciones del presente ordenamiento, así como de otras disposiciones legales, **Normas Técnicas Complementarias** y programas que de éste deriven, serán administrativamente sancionadas por la Dirección, en el ámbito de su respectiva competencia, en los términos de este título y de las demás disposiciones jurídicas aplicables. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**Artículo 551.-** Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención de este Reglamento y demás disposiciones jurídicas o programas previstos.

**Artículo 552.-** Serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este Reglamento:

I.- El propietario, poseedor o usufructuario del inmueble involucrado;

II.- Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III.- Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente Reglamento y demás disposiciones legales en la materia; y,

IV.- Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión.

**Artículo 553.-** Con independencia de lo mencionado en el capítulo de peritos de este Reglamento, serán infracciones imputables a los mismos:

**I.-** Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de permiso o en sus anexos;

**II.-** Abstenerse de firmar la bitácora de obra de conformidad con lo señalado por la autoridad;

**III.-** Abstenerse de notificar a la Dirección, cualquier incidencia o cambio de proyecto que detecte, en el caso de que no cuente, al momento de la inspección, con el permiso correspondiente;

**IV.-** Abstenerse de asentar la información relativa a sus funciones en la bitácora de obra, estando obligado a ello conforme a este Reglamento;

**V.-** Asentar cualquier dato falso en la bitácora de obra, o cualquier otro documento utilizado con el propósito de simular el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este ordenamiento, acuerdos normativos o de las demás disposiciones legales;

**VI.-** Abstenerse de notificar a la Dirección que ha dejado de fungir como responsable de una obra;

**VII.-** Fungir, de manera simultánea, como perito supervisor y perito de proyecto o de obra;

**VIII.-** Efectuar o tolerar cambios al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que pongan en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;

**IX.-** Firmar como perito, en cualquier proyecto, sin haberlo realizado.; y,

**X.-** Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

**Artículo 554.-** Los peritos que incurran en alguna de las infracciones establecidas en este Reglamento serán sancionados con:

**I.-** Amonestación;

**II.-** Multa; y,

III.- Suspensión por un mínimo de tres meses y hasta un máximo de seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el perito o corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**Artículo 555.-** No se concederá ningún permiso o constancia a los peritos que incurran en alguna infracción, en tanto no den cumplimiento a lo ordenado por la Dirección o por el área de Inspección y Vigilancia, y no hayan pagado la multa que se les hubiera impuesto.

**Artículo 556.-** Las infracciones en que incurran los servidores públicos se sancionarán conforme a lo que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

**Artículo 557.-** Las infracciones que cometan los notarios públicos se sancionarán conforme a lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

**Artículo 558.-** Se consideran conductas constitutivas de infracción las siguientes:

I.- Efectuar la realización de obras, construcción, edificación, instalación de anuncios, pinta de bardas, colocación o pega de anuncios, colocación de estructuras, mobiliario urbano, explotación de un yacimiento, actividad comercial, sin contar previamente con el permiso respectivo;

II.- Cuando se utilice total o parcialmente cualquier obra, instalación, estructura, mobiliario urbano, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones diferentes al autorizado;

III.- Cuando la construcción u obra no se ajuste a las restricciones impuestas en el alineamiento, uso de suelo y número oficial;

IV.- Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la factibilidad de uso del suelo y número oficial;

**V.-** Cuando la obra o la explotación de un yacimiento se ejecute sin las medidas de seguridad y no exista la responsiva de unos peritos de obra, corresponsables o peritos en su caso, en los términos de este Reglamento;

**VI.-** Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción, edificación, instalación, estructura, anuncio o yacimiento;

**VII.-** Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de una construcción, edificación, anuncio, estructura o instalación señalada como peligrosa no cumpla con lo que se le imponga como medida correctiva;

**VIII.-** Cuando se invada la vialidad urbana con una construcción, edificación, obra, estructura, instalación o colocación de un anuncio o mobiliario urbano y no se respeten las afectaciones, las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de restricciones; alineamiento y número oficial;

**IX.-** Cuando se hubiere ordenado el retiro del anuncio por no cumplir con lo establecido en la memoria de cálculo autorizada y demás requisitos que le fueren establecidos;

**X.-** Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;

**XI.-** Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;

**XII.-** Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;

**XIII.-** Dañar o alterar los bienes inmuebles considerados como parte del patrimonio cultural;

**XIV.-** Cuando el permiso correspondiente sea revocado o vencido y continúe realizando los actos o trabajos derivados de dichos permisos;

**XV.-** Cuando se obstaculice o impida el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión al personal autorizado;

**XVI.-** Cuando se incumpla con las resoluciones de la Dirección para suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada;

**XVII.-** Se realicen actos publicitarios o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

**XVIII.-** Efectuar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

**XIX.-** Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto dentro de un área natural protegida;

**XX.-** Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes; y,

**XXI.-** Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS SANCIONES**

**Artículo 559.-** El procedimiento de sanción se podrá iniciar de oficio, por denuncia ciudadana, por turno de otras dependencias o por denuncia escrita del afectado, y se desahogará en términos del capítulo II, de este título.

**Artículo 560.-** La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes factores:

**I.-** Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;

**II.-** Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan; y,

III.- El plazo de prescripción para la imposición de sanciones, será de dos años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

**Artículo 561.-** Si con motivo de una infracción a este Reglamento se genera un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo.

**Artículo 562.-** En cualquier tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago, conforme a la legislación hacendaria aplicable.

**Artículo 563.-** No recaerá sanción alguna a las infracciones cometidas, cuando no siendo graves, no hayan generado daños, molestias o puesto en riesgo a terceros, a la infraestructura urbana o al orden público, y el infractor voluntariamente haya corregido a satisfacción de la autoridad, las deficiencias o irregularidades observadas hasta antes de dictar resolución.

**Artículo 564.-** Se podrán revocar los permisos, constancias y dictámenes otorgados por las siguientes causas:

I.- Por haber incurrido en falsedad, dolo u omisiones en los datos consignados en la solicitud respectiva;

II.- Por dar a una construcción, estructura, instalación o predio, o parte de él, un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedido el permiso;

III.- Por haberse otorgado por autoridad incompetente;

IV.- Por haberse otorgado con violación a lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;

V.- Por cometer tres o más infracciones al presente Reglamento, en el periodo de un año; y,

VI.- Cuando el interesado incumpla las condiciones y/o términos impuestos en el permiso otorgado, o se actualicen los supuestos a los que el mismo se haya sujetado.

**Artículo 565.-** En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, con independencia de la imposición de la multa a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I.- Los adosados a vehículos del servicio de transporte urbano y suburbano en ruta fija La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;

II.- La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente; y,

III.- La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

**Artículo 566.-** Los permisos otorgados en materia de anuncios se revocarán en los siguientes casos:

I.- Cuando se requiera al titular del permiso, efectuar trabajos de mantenimiento del anuncio y éstos no se efectúen dentro del plazo que se le haya señalado;

II.- Si el anuncio se fija o coloca en sitio distinto al autorizado en el permiso;

III.- No colocar en lugar visible del anuncio el número de permiso;

IV.- Cuando se modifique el anuncio y no corresponda a la descripción autorizada en el permiso;

V.- Por no cumplir las **Normas Técnicas Complementarias** del anuncio y/o estructura;

- VI.- Cuando el servidor público que hubiere otorgado el permiso, carezca de competencia para ello o se hubiere otorgado con violación manifiesta de un precepto de este Reglamento;
- VII.- No contar con seguro de responsabilidad civil que ampare daños contra terceros o tenerlo vencido, para indemnizar los daños que se pudieran ocasionar por el anuncio; y,
- VIII.- Cuando el anuncio se coloque en un lugar prohibido.

**Artículo 567.-** La imposición de sanciones por parte de la Dirección por incumplimiento de del Código y este Reglamento, se ajustará a lo siguiente:

- I.- Por Realizar el fraccionador obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Dirección, aplicándose para tal efecto una multa equivalente de uno a ochocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la clausura a esas obras;
- II.- Por realizar el fraccionador obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, en etapas diferentes a lo autorizado por la Dirección, multa equivalente de uno a cuatrocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la clausura a esas obras;
- III.- Por realizar el fraccionador obras de urbanización en fraccionamientos, condominios o desarrollo inmobiliarios especiales en contravención al dictamen de autorización correspondiente, multa equivalente de ochocientas a dos mil cuatrocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de realizar las demoliciones y/o correcciones a las obras, a efecto de que se ajusten a lo autorizado;
- IV.- Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otra persona, actos de publicidad, promoción o venta, respecto de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Dirección, multa equivalente de uno a mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;
- V.- Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otras personas, actos de publicidad, promoción o venta de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, ubicados en

etapas distintas a las amparadas por la autorización respectiva expedida por la Dirección, multa equivalente de uno a quinientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;

**VI.-** Por no cumplir el fraccionador con el calendario de obras de urbanización autorizado por la Dirección, multa equivalente a mil días el salario mínimo general vigente en el Estado, si en la parte correspondiente al fraccionamiento o condominio cuenta con autorización de promoción y venta, independientemente de que la Dirección analice la nueva propuesta de calendario o que el ayuntamiento realice el procedimiento para hacer efectiva la garantía de las obras de urbanización;

**VII.-** Por no informar el fraccionador, por escrito en la periodicidad establecida por este Código a la Dirección, respecto del avance en ejecución de las obras de urbanización, multa equivalente a ochenta días de salario mínimo general vigente en el Estado;

**VIII.-** Por no tener en las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el libro de bitácora, multa equivalente de uno a cuarenta días de salario mínimo general vigente en el Estado; y

**IX.-** Por realizar el fraccionador por su conducto o a través de otra persona, actos de publicidad, promoción o venta de proyecto diferente al autorizado o publicidad engañosa, en contravención al dictamen de autorización multa equivalente de uno a ochocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado.

**Artículo 568.-** Se sancionará al Perito Responsable de obra o corresponsable según corresponda, al Propietario o Poseedor, al titular o a las personas que resulten responsables:

**I.-** Con una multa equivalente de veinticinco a doscientos cincuenta salarios mínimos vigentes en la localidad:

a) Cuando no muestren, la solicitud del inspector, copia de los planos registrados, el permiso y bitácora correspondientes;

b) Cuando en la obra no se cuente con la bitácora oficial, a que se refiere este ordenamiento o porque en la misma aun habiéndola, carezca de los datos necesarios; y,

c) Cuando impidan u obstaculicen las funciones de los inspectores y personal de la Dirección.

**II.-** Con multa equivalente de cincuenta a trescientos cincuenta salarios mínimos diarios vigentes en el Estado:

- a) Cuando para obtener la expedición de permisos, o durante la ejecución y uso de la edificación, se proporcione información o documentos falsos;
- b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos o guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
- c) Cuando se ocupe la Vía Pública con materiales de cualquier naturaleza, sin contar con la licencia de construcción correspondiente
- c) Cuando no dé aviso de terminación de las obras dentro del plazo señalado en el permiso correspondiente;
- d) Cuando se ocupe una construcción, sin haber obtenido la autorización para el uso y ocupación de la construcción, o por darle un uso distinto del señalado en el permiso autorizado; y,
- e) Cuando se omita en las solicitudes de permiso, la declaración de que el inmueble está sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos.

**III.- Con multa equivalente de cincuenta a quinientos salarios mínimos vigentes en la localidad.**

- a) Cuando en una obra o instalación no se respeten las disposiciones previstas en las Normas Técnicas de este Reglamento;
- b) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública;
- c) Cuando se ejecuten obras o trabajos de construcción que causen daños o molestias a los vecinos;
- d) Cuando se utilicen procedimientos de construcción diferentes a los autorizados y se cause algún perjuicio a los bienes o derechos de terceros;
- e) Cuando no acaten las medidas de seguridad que ordene la Dirección en los términos de este Reglamento;
- f) Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;
- g) Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier persona a la que pueda causarse daño;
- h) Cuando no se envíe oportunamente a la Dirección los informes y datos que preceptúa este Reglamento;

- i) Cuando otorgue su responsiva firmando la solicitud o documento respectivo, sin haber verificado previamente el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y sus Normas Técnicas;
- j) Por ejecutar una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados; y,
- k) Por tramitar su actualización en el registro de peritos, extemporáneamente.

**Artículo 569.-** Se sancionará a los propietarios, poseedores, titulares, peritos y al perito responsable de obra y/o corresponsable, en su caso, con multa equivalente hasta el cinco por ciento del valor de la construcción de acuerdo al avance de obra consignado en avalúo catastral, en los siguientes casos:

- I.- Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento;
- II.- Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el permiso correspondiente;
- III.- Cuando se ejecuten obras sin el Perito, cuando sea necesario este requisito; y,
- IV.- Cuando se hubieran violado los estados de suspensión o clausura de la obra.

**Artículo 570.-** Se sancionara a los propietarios, poseedores, titulares, peritos, por el concepto de anuncios lo siguiente:

- 1.- Multa de quinientos a dos mil salarios mínimos en el Estado, en caso de la colocación de un anuncio, sin contar con el permiso correspondiente emitido por la Dirección.
- 2.- Multa de ciento cincuenta a mil quinientos salarios mínimos en el Estado, cuando se obstaculice la inspección y/o vigilancia, y demás facultades de la Dirección.
- 3.- Por falta de regularización, multa del 25% veinticinco por ciento del costo del permiso de anuncio.
- 4.- Retiro del anuncio, con cargo al propietario, generando una multa de uno a cinco salarios mínimos aplicables en el Estado por cada día de retraso en el retiro del anuncio.

**Artículo 571.-** Las violaciones a este Reglamento no previstas se sancionarán con multa del equivalente de diez a cien salarios mínimos vigente en el Estado.

**Artículo 572.-** Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta.

Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

En caso de reincidencia en más de tres ocasiones en un periodo de seis meses, aun y cuando fuesen en distintas obras, por parte del Perito o del Perito Responsable Especializado respecto de las infracciones contenidas en este Reglamento, además de lo dispuesto en este Capítulo se procederá a la suspensión del registro correspondiente por un término de doce meses.

**Artículo 573.-** El retiro del anuncio procederá cuando se dé cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior o una vez vencido el permiso, no sea retirado voluntariamente por el propietario y/o anunciante.

**Artículo 574.-** La imposición de cualquiera de las sanciones administrativas contenidas en este código, no libera al infractor de corregir las irregularidades que la hubieren motivado.

**Artículo 575.-** Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento podrán hacer uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

## **CAPÍTULO QUINTO MEDIOS DE DEFENSA**

**Artículo 576.-** Los actos y resoluciones definitivas dictadas por las autoridades municipales con motivo de la aplicación del Código y este Reglamento, podrán ser impugnadas mediante los medios

de defensa que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, según corresponda.

## ARTICULOS TRANSITORIOS

**Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**Segundo.-** Con la entrada en vigor del presente Reglamento, se **Abrogan** los siguientes Reglamentos: Reglamento de Anuncios para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial No.8 Segunda Parte, en fecha 18 de Enero del 2002; Reglamento de Construcción para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial No. 132 Segunda Parte, en fecha 17 de Agosto del 2012; y Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial No. 158 Segunda Parte, en fecha 2 de Octubre del 2012.

**Tercero.-** Los requisitos para el otorgamiento de los permisos que se otorguen al amparo del presente Reglamento, deberán ser publicados en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, con 30 treinta días de anticipación a la conclusión de cada año venidero.

**Cuarto.-** Las Normas Técnicas Complementarias deberán publicarse en el término de 45 cuarenta días hábiles, contados a partir de que se publique el presente reglamento.

**Quinto.-** Cualquier referencia a los ordenamientos abrogados, que se realice en Leyes, Reglamentos, Acuerdos, Disposiciones Administrativas de observancia general o cualquier acto jurídico y administrativo emitido por el H. Ayuntamiento o por alguna de sus Dependencias y/o Unidades Administrativas, se entenderá realizada al presente Reglamento.

**Sexto.-** Las atribuciones, derechos y obligaciones de las Dependencias y entidades municipales que se encontraban vigentes, antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, se subrogan en las autoridades competentes y auxiliares del presente Reglamento.

**Séptimo.-** Todas las facultades y atribuciones contenidas en este Reglamento y correspondientes al IMPLAN, serán ejercitadas por la Dirección hasta en tanto no exista de manera oficial el mismo.

**Octavo.-** Los procedimientos y trámites administrativos iniciados antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en aquel momento hasta su total conclusión.

**Por lo tanto, con fundamento en los artículos 77 fracción VI y 236 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.**

**Dado en la Casa Municipal de Salamanca, Guanajuato, en fecha 30 de Mayo del año 2016 dos mil dieciséis.**



**ING. ANTONIO ARREDONDO MUÑOZ**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**



**LIC. JOSÉ MIGUEL FUENTES SERRATO**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**