

PRESIDENCIA MUNICIPAL - PURISIMA DEL RINCON, GTO.

El C. Tomás Torres Montañez, Presidente Constitucional del Municipio de Purísima del Rincón, Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido con fundamento por los artículos 115, fracción II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I y 121 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; artículo 76 fracción I inciso b), 77 fracción VI, y 236 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en **sesión ordinaria número 039** celebrada el **05 de diciembre del 2013** aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE PURÍSIMA DEL RINCÓN, GUANAJUATO.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DEL OBJETO Y CONCEPTOS

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden público y de observancia general en el Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato y tiene por objeto:

I. Proveer la exacta aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mediante el establecimiento de las normas técnicas de diseño y de urbanización a las que deberán sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;

II. Regular el paisaje e imagen urbana.

III. 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;

IV. 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 técnicas para la revisión, asignación y modificación de la numeración oficial;

V. Normar y regular la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal, promoviendo con ello el adecuado ordenamiento de los mismos;

VI. Establecer las normas técnicas para clasificar la utilización del suelo; y,

VI. Instrumentar las políticas de zonificación y densificación contenidas en el PROGRAMA ESTATAL.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Actividades de Bajo Impacto: Aquellas actividades comerciales y de servicios que por sus características son compatibles en la mayoría de las zonas y no generan riesgos de tipo ambiental, vial o urbano a los predios colindantes.

II. Alineamiento: Delimitación grafica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisora en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción.

III. Ampliación: Es la acción o efecto de aumento en cantidad de metros cuadrados de construcción que se realice en un inmueble con construcciones existentes correspondientes a una misma escritura de propiedad;

IV. Andador: Son aquéllas con una sección mínima de cinco metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial exclusiva para la movilidad no motorizada, con restricción para la circulación de vehículos, para dar acceso y servicio a los lotes o inmuebles colindantes;

V. Anuncio: Toda expresión gráfica, escrita o eléctrica que se coloca o difunde en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sea visible desde los mismos, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionados con la producción o 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, así como los medios eléctricos y electrónicos que se utilicen;

VI. Área de Amortiguamiento: El área o conjunto de predios o construcciones que bordean a las líneas divisoras de zonas o predios que están compuestos por usos compatibles con la finalidad de aminorar los impactos entre dos zonas de uso del suelo;

VII. Área de Donación: Superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;

VIII. Área de Uso Común: Superficie ubicada dentro de un desarrollo en condominio, que pertenecen en forma pro indiviso a los condominios, destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas dentro de un desarrollo en condominio;

IX. Áreas Verdes: La superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;

X. Áreas de Servicio: Porción de terreno con frente a la vía pública o vías internas de un fraccionamiento o desarrollo en condominio que permiten el paso o la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, así como energía eléctrica y alumbrado;

XI. Arroyo Vehicular: El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;

XII. Asentamiento Humano: El establecimiento de un Conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada, misma que considera elementos naturales obra materiales y sistemas de convivencia que lo integran;

XIII. Autoconstrucción de Vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

XIV. Avalúo: Estudio para estimar el justo valor económico de un bien mueble o inmueble, avalado por un especialista o peritos en el área;

XV. Ayuntamiento: El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato;

XVI. Bienes de Uso Común Destinados a la Vialidad: Calles, callejones, andadores, avenidas, boulevares, plazas y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales, así como accesos, caminos, calzadas y puentes que no sean propiedad del Estado o de la Federación;

XVII. Cajón de Estacionamiento: El espacio requerido para que se almacene un vehículo dentro de un lote o predio;

XVIII. Calle Cerrada: La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;

XIX. Cartografía: Mapas y planos que contiene las delimitaciones, deslindes y la información técnica de los bienes muebles;

XX. Cartografía Básica de Nomenclatura: Mapa y planos que muestra la red de vialidades y espacios públicos con la nomenclatura que le fue asignada por la Dirección;

XXI. CFE: Comisión Federal de Electricidad;

XXII. Cenefas: La orilla de un toldo de cualquier material;

XXIII. Centro de Población: zona de territorio geográficamente delimitada en los programas municipales, constituidas por las áreas urbanizadas, las que se establezcan para su crecimiento y las que se consideren no urbanizables por causa de conservación ecología o forestal, prevención de riesgos, contingencias o desastres, recargas de mantos acuíferos y mantenimiento de actividades productivas, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para la fundación de los mismos;

XXIV. Código del Procedimiento Administrativo: Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;

XXV. Código Territorial: Código Territorial para el estado y los Municipios de Guanajuato;

XXVI. Coeficiente de ocupación del suelo: Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantado para la edificación o instalación de cualquier construcción ;

XXVII. Comisión del Instituto Municipal de Planeación: A la Comisión del H. Ayuntamiento que tiene a su cargo el estudio, dictamen y propuestas de solución de los asuntos en materia de planeación del desarrollo integral del Municipio;

XXVIII. Conservación de Anuncios: Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los anuncios;

XXIX. Conservación de Construcciones: Mantenimiento y cuidado de una edificación para que no pierda sus características y propiedades con el paso del tiempo;

XXX. Construcción: Obra, edificación, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de este sin deterioro de la misma;

XXXI. 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;

XXXII. Coordenadas: El conjunto de números que designan la posición de un punto en un espacio dimensional;

XXXIII. Coordenadas Geodésicas: Coordenadas definidas en un sistema de referencia geodésico;

XXXIV .Demolición: Acción de hacer caer al suelo, todo o en parte, un edificio o una construcción con los medios adecuados;

XXXV. Densidad de población: El número de habitantes por hectárea de acuerdo a las densidades que se establecen los Programas y Reglamentos municipales y programa metropolitano y de zona conurbada;

XXXVI. Desarrollador: La persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que se efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio previstos en el Código Territorial del estado y Los Municipios de Guanajuato;

XXXVII. Desarrollo en Condominio: El proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta, a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común;

XXXVIII. Destinos: Fin público a que se prevea dedicar determinadas zona o inmueble, o fracción del mismo, de conformidad con los programas municipales;

XXXIX. Deterioro: Daño que sufren los bienes debido a la acción de factores naturales o humanos;

XL. Dictamen de Impacto Ambiental: El documento emitido por la autoridad competente con base a la MIA, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el

interesado a fin de mitigar los efectos que produciría la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada con el uso del suelo pretendido por el solicitante;

XLII. Autorización en materia de Impacto ambiental: El documento emitido por la autoridad competente con base a la MIV, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado a fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes de vehículos dentro del entorno del inmueble así como del sistema vial municipal;

XLIII. Dictamen de Riesgo: El Documento emitido por instancia competente con base en el atlas de riesgo, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el interesado, a fin de mitigar los efectos que en materia de seguridad y protección civil produciría el uso del suelo solicitado;

XLIV. Dirección: A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio;

XLV. Dirección de Obras Públicas: La Dirección de Obras Públicas del Municipio;

XLVI. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcción y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XLVII. Espacio abierto: Superficie de un lote o predio en la cual no existe construcción;

XLVIII. Estacionamiento: Espacio abierto o cerrado, público o privado, dentro de un inmueble destinado al resguardo de vehículos automotores;

XLIX. Estructura de Anuncios: Soporte anclado en una azotea o suelo de un predio o fachada, en donde se fija, instala o ubica un anuncio;

L. Estructura de Construcción: Toda construcción destinada a soportar su propio peso y la presencia de acciones exteriores, sin perder la función para la que fue diseñada;

L. Estudio de Compatibilidad e Uso Suelo: Estudio presentado por el solicitante a Dirección en el que se realice 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; así como las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

LI. Estudio de Riesgo: Estudio presentado por los interesados en obtener un permiso de construcción o de uso del suelo, en el que deberán indicarse las medidas de seguridad a efecto de mitigar los impactos que se pudieran generar, estudio que se dictamina por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su respectiva competencia;

LII. Familia Temática: Conjunto de nombres que siendo de la misma materia, se asignan como denominación a calles, callejones, andadores y demás áreas destinadas a la vialidad que sean municipales y que conforman una colonia, barrio o fraccionamiento;

LIII. Fraccionamiento: La partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato;

LIV. Fusión: La unión en un sólo predio de dos o más inmuebles colindantes y de un mismo propietario;

LV. Habitacional: Concepto arquitectónico relativo a la vivienda;

LVI. Habitacional Unifamiliar: El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote, predio o vivienda;

LVII. Habitacional Plurifamiliar: El conjunto de viviendas dentro de un mismo lote o predio;

LVIII. INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia;

LIX. Inmueble: El terreno urbano o rústico que contiene o no construcción, el cual está sujeto en su caso a un régimen de propiedad con extensión y límites físicos reconocidos, en posesión y administrados por una sola entidad, ya sea de manera particular, colectiva, social o pública y es avalada por la autoridad competente;

LX. Inmuebles Catalogados: Bien declarado como monumento arqueológico, artístico o histórico, o como bien cultural de conformidad con la normativa aplicable;

LXI. Inspector: Servidor Público facultado por mandamiento escrito de la autoridad administrativa competente para llevar a cabo las visitas de verificación o inspección necesarias para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento;

LXII. Código Territorial: El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;

LXIII. Ley Orgánica Municipal: La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato;

LXIV. 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 autorización de división o lotificación de inmueble;

LXV. MIA: Manifestación de impacto ambiental, Es el documento presentado por el solicitante a la Dirección mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad con el uso de suelo pretendido, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

LXVI. MIV: Manifestación de impacto vial, consistente en el estudio presentado por el solicitante a la Dirección previo al otorgamiento del permiso de uso de suelo en el que deben describir la situación física de la red de comunicación vial en el área, señalar las condiciones de operación del transporte colectivo en el área y su perspectiva de desarrollo, los efectos que produciría el sistema de transporte público, que ocasione o pueda ocasionar la ejecución, aprovechamiento u ocupación de cualquier construcción,

obra, instalación o establecimiento de uso industrial comercial o de servicios, dentro del sistema vial municipal y sus medidas de mitigación, dentro de una zona o área determinada, además el conjunto de estudios estadísticos, físico y humanos que inciden en el incremento de accidentes y la seguridad en la vialidades; con el uso del suelo pretendido por el solicitante;

LXVII. Manzana: Área formada por uno o varios inmuebles colindantes, delimitados por vialidades urbanas;

LXVIII. Mobiliario Urbano: Cualquier elemento urbano complementario, fijo, permanente, móvil o temporal, que sirven de apoyo al equipamiento Urbano y a la infraestructura pública y refuerzan la imagen Urbana del Municipio tales como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, cajeros permanentes, teléfonos públicos, kioscos, máquinas de refresco, entre otros;

LXIX. Motivo de Acceso: Construcción de arcos o edificaciones que identifican el acceso a un fraccionamiento o desarrollo en condominio en lo particular;

LXX. Municipio: El Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato;

LXXI. Nivel: La dimensión existente entre el piso y la techumbre o entrepiso en un espacio construido a partir del nivel de banquetas;

LXXII. Nomenclátor: Base de datos y cartografía digital que contiene la nomenclatura de los parques, jardines y bienes de uso común destinados a la vialidad señalando la colonia, fraccionamiento o barrio a la que pertenecen;

LXXIII. Nomenclatura: La denominación que se asigna a un bien de uso común destinado a la vialidad, así como a las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, cuyo objeto es su identificación y localización;

LXXIV. Numeración Oficial: El conjunto de números oficiales que corresponden a fincas, lotes baldíos o predios;

LXXV. Número exterior: Los caracteres alfanuméricos y símbolos que identifican un inmueble en una vialidad;

LXXVI. Número Interior: Los caracteres alfanuméricos y símbolos que identifican una vivienda o establecimiento al interior de un inmueble, con número exterior designado;

LXXVII. Número Oficial: La asignación numérica exclusiva que la Dirección otorga a cada una de las fincas, lote baldío o predio, que tenga frente a la vía pública, que corresponda a la entrada del mismo, el cual se conformará de números arábigos o de éstos seguidos de alguna letra del alfabeto comenzando por la letra "A" y continuando hasta la "Z";

LXXVIII. Obra de Construcción: Es toda obra a ejecutar de construcción de acuerdo a lo señalado en los términos del presente Reglamento, mediante la movilización y organización de personas, maquinaria y materiales;

LXXIX. Obras de Urbanización: Cualquier construcción que se efectuó para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y

disposición de aguas residuales; la conducción de energía eléctrica; las redes y sistemas de alumbrado público y alcantarillado, sanitario o pluvial, así como la colocación de pavimentos, banquetas y guarniciones en las vialidades urbanas;

LXXX. Obras Irregular: Es la edificación que se realiza en un lote, terreno o predio baldíos o con ausencia de construcciones, sin contar con los permisos correspondientes y debidamente expedidos por la Dirección, y que corresponde a una sola escritura de propiedad;

LXXXI. Paramento: Sucesión de fachadas exteriores de los edificios, a lo largo de una calle;

LXXXII. Patrimonio Cultural Urbano y Arquitectónico: Zonas, espacios abiertos monumentales y monumentos que sean declarados como constitutivos del mismo, en los términos de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Guanajuato, así como aquellos que signifique para la comunidad un testimonio valioso de la cultura local, incluyendo las respectivas zonas de entorno que establezcan las autoridades competentes;

LXXXIII. Patrimonio Histórico Cultural: Los bienes inmuebles catalogados por el INAH;

LXXXIV. Perito de Obra: Es la persona física profesionistas en las ramas de la arquitectura, la ingeniería civil u otra equivalente, con experiencia en la materia, responsable del control y construcción de cualquier obra, para que se realice conforme a las disposiciones del Código, los reglamentos y programas municipales, a las normas técnicas de construcción, seguridad, diseño y calidad de los materiales, a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por las unidades administrativas municipales, así como a los permisos, licencias y resoluciones en materia de evaluación del impacto ambiental, y deberá estar registrada ante la Dirección;

LXXXV. Plano: Representación grafica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble;

LXXXVI. Plano de Zonificación: Carta del territorio municipal en la que se establecen las zonas y corredores de uso de suelo, sobre las que norma el presente Reglamento;

LXXXVII. Programa Estatal: Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial;

LXXXVIII. Programa Metropolitano; Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Zonas Conurbadas o Zonas Metropolitanas;

LXXXIX. Programa de Zona conurbada: Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la zona conurbada Purísima del Rincón- San Francisco del Rincón, Guanajuato;

XC. Programas Municipales: Documentos complementarios y/o específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la zona conurbada Purísima del Rincón- San Francisco del Rincón, que tienen por objeto definir estrategias para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como proteger, preservar y restaurar las zonas naturales de la Región;

XCI. Producción Industrial de Vivienda: Aquella que se realiza por empresas privadas utilizando procedimientos de financiamiento, construcción, comercialización y crédito para el desarrollo masivo de vivienda y asegurar la obtención de utilidades;

XCII. Propietario: La persona física o moral que acredita legalmente mediante Escritura Pública o título debidamente reconocido por la Ley, la propiedad y posesión de un predio, finca o edificación;

XCIII. Perito de Proyectos: Persona física 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, y que se encuentra registrado ante el Municipio, en una o varias profesiones, legalmente autorizado para ejercer el proyecto en congruencia con su profesión.

XCIV. Proyecto de Diseño Urbano: La propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, que considere los cambios de uso de suelo, impactos urbano y de medio ambiente, infraestructura de servicios básicos y conectividad vial, así como las medidas de mitigación, compensación y restauración ecológica, conjuntamente con la redistribución de áreas que permita una funcionalidad congruente con el desarrollo urbano de la zona, incluyendo la propuesta de lotificación, obras de urbanización y equipamiento urbano, conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el Código Territorial y en los reglamentos Municipales;

XCV. Proyecto de Rasantes: Es el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la región y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las normas técnicas emitidas por la autoridad competente;

XCVI. Reconstrucción: Es la construcción que se realizará posterior a una demolición parcial sin cambiar el uso de la edificación y sin aumentar la superficie de construcción preexistente. Este tipo de obras deberá contemplar la solicitud de un Permiso de demolición previa o conjuntamente a un Permiso de Construcción;

XCVII. Reestructuración: Cambiar, modificar o afectar la estructura de una construcción existente;

XCVIII. Regularización: Política o acción del gobierno municipal para encauzar la problemática de los asentamientos humanos relacionado con la tenencia de la tierra, el cumplimiento de las disposiciones de la materia, la dotación de infraestructura y la integración social;

XCIX. Reglamento: Reglamento de Desarrollo Urbano y ordenamiento Territorial para el Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato;

C. Reglamento Orgánico de la Administración: Al Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Purísima del Rincón, Gto;

CI. Reglamento Interior del H. Ayuntamiento: Al Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Purísima del Rincón, Gto;

CII. Remodelación: Se refiere indistintamente a la readaptación, modificación, mejoramiento o acondicionamiento interno o externo de las edificaciones, en las cuales no se afecta la estructura del inmueble, ni se aumentan los metros cuadrados de construcción;

CIII. Reparación: Las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales o funcionales de un anuncio o de sus elementos, generados por el deterioro natural o inducido;

CIV. Reserva territorial: Predio propiedad del Estado o del Municipio que, sin detrimento del equilibrio ecológico del mismo, está destinado a la consolidación o crecimiento de un centro de población, de conformidad con los programas respectivos;

CV. Restauración: Reparar un edificio del deterioro que ha sufrido para recuperarlo o renovarlo, conservando sus características estéticas;

CVI. SAPAP: El Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Purísima del Rincón, Guanajuato;

CVII.- Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE): Mecanismo para agilizar la instalación de un giro o negocio considerado como de bajo impacto, el cual deberá de cumplirse únicamente con el trámite de Permiso de Uso de Suelo debiendo la autoridad competente proporcionar la resolución correspondiente en un plazo máximo de 24 horas;

CVIII. Sistema Vial Alternativo: El integrado por andadores y ciclovías;

CIX. Sistema Vial Primario: El conjunto de ejes metropolitanos, vías primarias e interbarrios que constituyen los principales inductores del transporte, conforme a los Programas metropolitano, zona conurbada y Municipales;

CX. Sistema Vial Secundario: El conjunto de vialidades colectoras señaladas en Programas metropolitano, zona conurbada y Municipales;

CXI. Sistema Vial Terciario: El conjunto de vías locales y calles cerradas;

CXII. Traza: Estructura vial básica y geométrica de los centros de población o parte de estos, así como de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio, consistente en la delimitación de manzanas o predios;

CXIII. Urbanización: La instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, la instalación de las líneas e infraestructura necesarias para la conducción de energía eléctrica y alumbrado público, así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de arroyos vehiculares;

CXIV. Unidad de Planeación: Unidad de Planeación del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato;

CXV. Uso: Los usos, las actividades y giros a que podrán dedicarse una zona, lote, predio, o la fracción de los mismos de conformidad con los programas municipales;

CXVI. Uso Mixto: La combinación de varios usos del suelo compatibles entre si;

CXVII. Uso Público: Es la característica por la cual se define el uso intensivo o masivo de cualquier instalación, por la cual se deben de cumplir provisiones especiales en función de la seguridad de los usuarios;

CXVIII. Vía Pública: Todo espacio de uso común que por disposición de la normativa o autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito, tales como andadores, calles, avenidas, bulevares, caminos vecinales, carreteras, puentes, pasos a desnivel; así como todo inmueble que se destina para ese fin;

CXIX. Vivienda de interés social: Las que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de viviendas, o por vivienda 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.

CXX. Zona Conurbada: El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, situados en territorio de dos o más Municipios, que formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica;

CXXI. Zonificación: La determinación de las zonas que integran el territorio del Municipio, sus usos y destino predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas, y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de los mismos;

CXXII. Zona de Reserva Condicionada: Zonas de reserva para el crecimiento condicionada, cuyo 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.

Artículo 3.- La aplicación del presente Reglamento corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, el cual ejercerá sus atribuciones en el ámbito de su respectiva competencia.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y AUXILIARES

Artículo 4.- Para la aplicación de este Reglamento son autoridades competentes:

I. El H. Ayuntamiento;

II. El Presidente Municipal;

III. La Dirección de Desarrollo Urbano; y,

IV. Las instancias normativas y auxiliares en los distintos niveles de gobierno.

Artículo 5.- Son autoridades auxiliares en la aplicación de este Reglamento las siguientes:

- I. Unidad de Planeación del Municipio de Purísima del Rincón;
- II. El Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Purísima del Rincón;
- III. La Dirección de Obras Públicas de Purísima del Rincón;
- IV. La Dirección de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Purísima del Rincón;
- V. La Dirección de Reglamentos y Fiscalización de Purísima del Rincón;
- VI. Coordinación de Ecología y medio ambiente de Purísima del Rincón, y
- VII. Dirección de Protección Civil de Purísima del Rincón.

Artículo 6.- Las atribuciones concurrentes que en materia de desarrollo urbano establece este ordenamiento, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades municipales, en los ámbitos de su competencia.

Artículo 7.- El INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, declarados por el ejecutivo federal.

Artículo 8.- La Dirección y el H. Ayuntamiento promoverán la participación ciudadana para el cumplimiento del objeto del presente ordenamiento.

CAPÍTULO III DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

SECCIÓN PRIMERA DEL H. AYUNTAMIENTO

Artículo 9.- El H. Ayuntamiento, en materia de Desarrollo Urbano, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal, Código Territorial y el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento, tendrá las siguientes:

- I. Aprobar las declaratorias sobre reservas territoriales en los términos de este ordenamiento;
- II. Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definidos en los programas metropolitano y zonas conurbadas;
- III. Aprobar los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios;
- IV. 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;

- V. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en Código territorial y el presente reglamento;
- VI. Acordar sobre las acciones que las dependencias y entidades municipales deberán realizar para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado;
- VII. Autorizar aquellos asuntos que por su naturaleza pudieran contrastar o generar problemas en zonas ya consolidadas;
- VIII. Otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de Código territorial, este Reglamento y demás normativa aplicable
- IX. Resolver los casos no previstos en el presente ordenamiento, previo dictamen técnico de la dependencia o entidad municipal competente;
- X. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del presente Reglamento; y
- XI Las demás que se deriven del presente Reglamento, del Código Territorial y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL

Artículo 10.- El Presidente Municipal, en materia de Desarrollo Urbano, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal, Código territorial, el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Purísima del Rincón, Gto, tendrá las siguientes:

- I. Aplicar en el ámbito de su competencia el presente Reglamento;
- II. Recibir las áreas de donación y las vialidades de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en los términos de Código territorial, el presente Reglamento; celebrando para esos efectos los contratos de donación respectivos, que deberán hacerse constar en escritura pública;
- III. Aplicar e Imponer las sanciones y medidas de seguridad que correspondan, por violaciones a este Reglamento, facultad que podrá ser delegada a través de las dependencias municipales que en este mismo ordenamiento se delega;
- IV. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del presente Reglamento; y
- V. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

SECCIÓN TERCERA
DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 11.- La Dirección en materia de Desarrollo Urbano, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal, Código Territorial, Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Purísima del Rincón, Gto., tendrá las siguientes:

A. En materia de Licencias, Permisos y Autorizaciones:

I. Expedir, negar o en su caso revocar, por sí o a través de las direcciones y unidades administrativas que la integran, las licencias, permisos, certificaciones, dictámenes, constancias o autorizaciones en materia de gestión urbana, fraccionamientos y desarrollos en condominio, construcción, zonificación y usos del suelo, anuncios y nomenclatura, ello en los términos del presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables;

II. Determinar los montos y modalidades para pago de derechos a favor del Municipio, por los particulares, de los supuestos establecidos en la fracción I, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, todo ello siempre y cuando no se encuentre reservado para otras autoridades competentes; y

III. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario, para hacer cumplir sus determinaciones.

B. En materia del desarrollo urbano del Municipio:

I. Aplicar el presente Reglamento, así como ejercer por sí o a través de las direcciones y unidades administrativas que se le encuentren adscritas, las atribuciones que le confiere dicho ordenamiento;

II. Llevar a cabo en coordinación con la Unidad de Planeación, las acciones adecuadas a efecto de sustentar la microplaneación necesaria que conlleve a una mejor operación del presente ordenamiento;

III. Promover la investigación por parte de las Instituciones educativas, de investigación, agrupaciones o sociedades civiles que contribuyan al desarrollo urbano en todos sus ámbitos;

IV. Promover acciones y programas de protección, recuperación, restauración y conservación de los monumentos y mejoramiento de la imagen urbana del municipio; y

V. Coadyuvar con el H. Ayuntamiento y el Presidente Municipal en el ejercicio de las atribuciones que les competen conforme al presente Reglamento.

C. En materia de Zonificación y Usos del Suelo:

I. Coadyuvar con la Unidad de Planeación en la elaboración, actualización y modificación de los programas metropolitano, zona conurbada y municipales;

II. Proponer al Ayuntamiento, conjuntamente con la Unidad de Planeación las modificaciones y actualizaciones que considere necesarias realizar al Manual Técnico de Usos del Suelo y al Manual Técnico de las Construcciones;

III. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten en su caso al Código Territorial y a los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales;

IV. Establecer y dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en este ordenamiento y demás leyes u ordenamientos legales en vigencia, que los particulares deberán acatar en materia de uso del suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con las zonas;

V. Establecer de acuerdo al Código Territorial, a los programas metropolitano, zona conurbada y municipales, al presente ordenamiento y demás disposiciones aplicables, los lineamientos a seguir para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización;

VI. Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente ordenamiento y del Manual Técnico de Usos del Suelo;

VII. Ejecutar 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 conservación y mejoramiento, en apego a lo que dispongan las autoridades competentes en la materia;

VIII. Aplicar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones que marquen las Leyes y Reglamentos aplicables, así como las especificaciones técnicas y normativas que dicten la Comisión Nacional del Agua, la CFE, el SAPAP y todos los demás aplicables, para evitar el mal uso del suelo;

IX. Asignar la clasificación de vías colectoras y vías, de acuerdo a la sección de las mismas y al planteamiento de proyecto de los nuevos desarrollos;

X. Resolver, auxiliados por la Unidad de Planeación, las compatibilidades de uso de suelo que presenten problemática de incompatibilidad aparente, a partir de estudios de compatibilidad urbanística, siempre y cuando no impliquen modificación a los programas metropolitano, zona conurbada y municipales, al Plano de Zonificación y los que de estos deriven, en tal caso, corresponderá al H. Ayuntamiento su autorización;

XI. Crear y actualizar el sistema de información geográfico sobre uso del suelo, así como la base de Datos para control de las gestiones urbanas; y

XII. Autorizar los usos o actividades consideradas como de riesgo conforme al presente Reglamento.

D. En materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio:

- I. Llevar a cabo el procedimiento de suspensión del permiso de venta, en los supuestos que establece el Código territorial, aplicando para ello el procedimiento establecido en el Código del Procedimiento Administrativo para el caso de las medidas de seguridad;
- II. Calcular y fijar el monto de las garantías para la ejecución de las obras de urbanización en fraccionamientos o desarrollo en condominio conforme a lo establecido en el Código territorial;
- III. Concentrar el registro, por bitácora de obra, de los procedimientos constructivos de la ejecución de las obras de urbanización que se realicen en los fraccionamientos o desarrollos en condominio, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y normas señaladas en la autorización correspondiente;
- IV. Verificar que las áreas de donación se entreguen en la forma y términos establecidos en Código territorial;
- V. Acordar en los términos del Código territorial y del presente Reglamento, el destino de las áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos;
- VI. Canalizar a los desarrolladores con las autoridades competentes para efectos de obtener las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares, alumbrado público, equipamiento de las áreas verdes y demás servicios dentro los fraccionamientos o desarrollos en condominio;
- VII. Requerir al desarrollador los estudios y la realización de las acciones resultantes de los mismos, para erradicar los factores de riesgo que en su caso se hubiesen presentado en la ejecución de las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio;
- VIII. Poner en conocimiento de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, las situaciones que puedan constituir infracciones a disposiciones legales en el ámbito de su competencia;
- IX. Llevar a cabo el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en coordinación con el SAPAP, CFE, Obra pública, Servicios Públicos Municipales y Ecología y Medio Ambiente en los términos del Código territorial y del presente ordenamiento;
- X. Ejecutar las acciones necesarias para la recepción física de las áreas de donación y en su caso de las áreas de servicio;
- XI. Determinar sobre el derecho de preferencia del Municipio, respecto de la enajenación de terrenos ejidales que se realice en los términos de la legislación agraria;
- XII. Identificar las áreas de servicio que requiera un fraccionamiento o desarrollo en condominio; y
- XIII. Las que de conformidad con lo dispuesto por del Código Territorial, le delega el Presidente Municipal, siendo las siguientes:

- a) Otorgar el permiso de modificación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;
- b) Mantener coordinación con el SAPAP, la CFE y demás dependencias y entidades gubernamentales, para la aplicación conjunta de las disposiciones de Código territorial y del presente Reglamento;
- c) Autorizar los desarrollos en condominio cuyo número de unidades o lotes sea inferior a 24;

E. En materia de Construcciones:

- I. Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo al Perito de Obra de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- II. Conformar los expedientes derivados de los registros y refrendos previstos en la fracción anterior, en los términos del presente Reglamento;
- III. Dictaminar las sanciones relacionadas con la ejecución de las actividades realizadas por el Perito de Obra, respecto a las cuales se haya extendido una solicitud de cumplimiento a su responsiva; y
- IV. Instaurar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos que se generen con motivo de la fracción anterior, e imponer en su caso las sanciones a las que se hagan acreedores.

F. En materia de Anuncios:

- I. Coordinar los trabajos de mantenimiento y reparación de anuncios que fueren necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y buen aspecto;
- II. Fijar el monto de las fianzas que los particulares deberán otorgar, para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento de los anuncios;
- III. Elaborar y someter a la consideración del Ayuntamiento, los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios para su aprobación, expedición y publicación correspondiente;
- IV. Evaluar y proponer al H. Ayuntamiento las modificaciones y actualizaciones necesarias a los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios;
- V. Obtener de la Unidad de Planeación, cuando lo estime necesario, las opiniones técnicas correspondientes en materia de anuncios;
- VI. Coordinarse con las autoridades federales competentes para salvaguardar los inmuebles catalogados como Monumentos Arqueológicos, Históricos y Artísticos, con motivo de la instalación, fijación, colocación, modificación o retiro de anuncios;
- VII. Establecer un registro de licencias y permisos otorgados de los anuncios;

VIII. Otorgar, negar, suspender o revocar el registro y refrendo a los especialistas estructurales en materia de anuncios, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y demás normativa aplicable;

IX. Dictaminar sobre la ejecución de las actividades realizadas por los especialistas estructurales, respecto a los anuncios sobre los que haya sido extendida su responsiva;

X. Instaurar, substanciar y resolver los procedimientos administrativos que se generen con motivo de la fracción anterior, e imponer en su caso las sanciones a las que se hagan acreedores.

G. En materia de Nomenclatura y Número Oficial:

I. Conservar y reforzar la congruencia de la nomenclatura y numeración oficial;

II. Revisar, evaluar y autorizar la asignación y modificación de nomenclatura a los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines;

III. Aprobar los cambios de numeración oficial que corresponda a las fincas, lotes baldíos y predios;

IV. Revisar periódicamente el estado actual de las placas de nomenclatura;

V. Vigilar y revisar que la nomenclatura y la numeración oficial existentes pertenezcan a las que les fue asignada, así como que esta última lleve un orden numérico correspondiente;

VI. Mantener vigente la cartografía básica de nomenclatura y el nomenclátor;

VII. Verificar periódicamente que la visibilidad de las placas de nomenclatura y los señalamientos de numeración oficial no se encuentren impedidos por elementos arbóreos o de otra índole, garantizando que se encuentren visibles para el peatón y conductor vehicular; y

VIII. Equipar de placas de nomenclatura a los bienes de uso común destinados a la vialidad, a excepción de aquéllos nuevos fraccionamientos o desarrollos en condominio sobre los cuales el desarrollador está obligado a instalarlos.

H. En materia de Inspección Urbana:

I. Vigilar el cumplimiento del presente Reglamento en los términos del Título Séptimo relativo al Procedimiento Administrativo en materia Urbana, ello mediante la ejecución de visitas de verificación e inspección, decretando en su caso las medidas de seguridad y sanciones que procedan; y

II.- Las personas encargadas de llevar a cabo las inspecciones serán los inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, previa autorización debidamente expedida por el Director de la dependencia de Desarrollo Urbano.

I. En materia de vía pública:

I. Autorizar el uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales forestales y la fisonomía y paisaje que conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

J. En general:

I. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas a través del presente ordenamiento;

II. Solicitar dictámenes, opiniones técnicas, manifiestos, y cualquier otra información a las dependencias y entidades municipales, estatales y federales, que resulten necesarios para el desempeño de sus funciones; y,

III. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

CAPÍTULO IV DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES

SECCIÓN PRIMERA DEL UNIDAD DE PLANEACIÓN.

Artículo 12.- Son atribuciones de la Unidad de Planeación las siguientes:

I. Promover la participación ciudadana a través del Consejo Directivo de Planeación, organismos o dependencias, por medio de consultas públicas en el proceso de elaboración de estudios, programas y proyectos en materia de zonificación y usos del suelo;

II. Proponer al H. Ayuntamiento las acciones a tomar, para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado;

III. Auxiliar, como asesor técnico, al H. Ayuntamiento en cambios a la zonificación del territorio municipal que les sean solicitados rindiendo los dictámenes técnicos correspondientes;

IV. Plantear al Ayuntamiento, las propuestas de actualización y modificación, a los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales.

V. Rendir opinión sobre los estudios de congruencia urbana y propuestas en materia de usos del suelo, que la Dirección le turne;

VI. Brindar asesoría técnica en materia de planeación urbana a las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento;

VII. Solicitar dictámenes, opiniones técnicas, manifiestos y cualquier otra información a las dependencias y entidades municipales, estatales y federales, que resulten necesarios para el desempeño de sus funciones;

VIII. Requerir la información que estime necesaria de los particulares, para el cumplimiento de su objeto; y

IX. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

SECCIÓN SEGUNDA DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Artículo 13.- Son atribuciones del SAPAP las siguientes:

I. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial en las vías públicas de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura para saneamiento, en su caso;

II. Otorgar factibilidades de servicios de su competencia, buscando con ello la consolidación y crecimiento urbano ordenado;

III. Ordenar la realización de inspecciones a fin de verificar que se cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento, únicamente en lo que hace a la construcción e introducción de los servicios de su competencia y, en su caso, notificar a la Dirección para la imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;

IV. Identificar las áreas de servicio que requiera un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

V. Supervisar que la ejecución de las obras de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, drenaje sanitario y pluvial en los fraccionamientos y desarrollos en condominio, 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;

VI. Autorizar el proyecto de rasantes de vialidades para los fraccionamientos y los desarrollos en condominio; y

VII. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

SECCIÓN TERCERA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Artículo 14.- Son atribuciones de la Dirección de Obras Públicas las siguientes:

I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las obras de construcción, modificaciones o reparaciones en vías públicas, a fin de que se satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad, ambiental y estética;

II. Ejecutar por cuenta del propietario del predio o de la construcción, las obras que el municipio a través de cualquier dependencia o entidad municipal 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. Autorizar o negar, de acuerdo con este ordenamiento, la ocupación o el uso de la vía pública y edificios públicos, así como llevar a cabo las visitas de verificación e inspección respectivas; y

IV. Las demás que se deriven del presente Reglamento y de otras disposiciones legales y reglamentarias.

TÍTULO SEGUNDO LAS ZONAS DE USOS, DESTINOS Y LÍMITES

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE USOS DE SUELO

Artículo 15.- Además de los objetivos generales previstos en este Reglamento, son objetivos específicos del presente Título, los siguientes:

I. Normar sobre las modificaciones de la zonificación y los usos del suelo del territorio municipal;

II. Normar sobre las densidades de población del territorio municipal;

III. Regular el procedimiento para expedir las licencias, permisos, certificaciones, dictámenes, constancias y autorizaciones en materia de gestión urbana, precisando su objeto, naturaleza, requisitos y tiempos de respuesta al particular; y

IV. Normar los procedimientos de gestión urbana para lograr un desarrollo sustentable del Municipio.

Artículo 16.- La clasificación de zonas y predios se establece en función de los condicionantes que resulten de sus características del medio físico y natural, y transformando las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas zonas se pretenda realizar en caso de ser factible. Las zonas se señalarán en los planos relativos al Plan de Ordenamiento Territorial y Ecológico de los centros de población.

Artículo 17. - Para cumplir los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Intermunicipal San Francisco del Rincón – Purísima del Rincón y de los programas parciales, se establece la siguiente clasificación de zonas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

A. Zonas Urbanizadas de acuerdo a las políticas de densificación: Son las zonas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están

en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Las zonas urbanizadas se subdividen en:

- I. Habitacionales: Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra de los siguientes grupos:
 - a) Densidad alta (hasta 400 Hab/Ha)
 - b) Densidad media (hasta 250 Hab/Ha)
 - c) Densidad baja (hasta 120 Hab/Ha)
 - d) Densidad muy baja (hasta 50 Hab/Ha)

- II. Comerciales y de Servicios: comprenden las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios.
 - a) Comercio
 - b) Servicios
 - c) Corredor de Comercio y Servicios intensidad alta
 - d) Corredor de Comercio y Servicios intensidad media
 - e) Corredor de Comercio y Servicios intensidad baja

- III. Equipamiento Urbano: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requiriendo para su aprobación, la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por los siguientes grupos:
 - a) Equipamiento urbano vecinal: Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentren ubicados;
 - b) Equipamiento urbano zonal: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia zona o de la totalidad del Centro de Población; su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente ruido y tráfico, a las zonas habitacionales vecinas;
 - c) Equipamiento urbano regional: comprende las instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, generando condiciones adversas o restricciones a las zonas circunvecinas.

- IV. Zonas de Parques Urbanos: Son las zonas de protección a cauces, cuerpos de agua y a zonas con valor paisajístico: las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos; estas zonas se subdividen en:

- a) Zonas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b) Zonas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
- c) Zonas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Para establecer dichas zonas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. Estas zonas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

V. Zonas Industriales: Se integran por los siguientes grupos:

a) Industria ligera: Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar; el propósito es el de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras que no causen molestias o nocividad y que por su carácter puedan establecerse colindantes a las zonas de habitación, cuya superficie de trabajo no exceda los 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel, exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería o similares;

b) Industria mediana: Comprende los establecimientos cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; también es generadora de tráfico de carga.

c) La Industria pesada por su parte se establecerán en áreas que cuenten con las vías de comunicación y servicios propios; debido a las posibilidades de explosión, incendio, derrumbes o cuyos casos de transformación impliquen peligro de contaminación del aire, agua o por desechos sólidos. Estas zonas en lo particular deberán atender a la legislación ambiental vigente en materia de contaminación al medio natural y cumplir con los estudios técnicos y requerimientos pertinentes a la compatibilidad y uso de suelo dispuesto en este reglamento y reglamentos aplicables en materia urbana.

VI. Zonas de Preservación, Conservación y Mejoramiento:

a) Zonas de Protección y Conservación Histórico Patrimonial: las zonas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Las zonas de protección histórico patrimonial es donde se localizan varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presume su existencia; o varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de la Ley y por lo tanto están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia;

b) Zonas de Fomento Ecológico: Las zonas del territorio municipal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada y el ayuntamiento promoverá que sean decretadas como zonas naturales protegidas. En éstas zonas se deberán respetar lo establecido en las Leyes Federal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, las zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Igualmente, se consideran zonas de conservación ecológica las zonas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en término edafológico, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

c) Zonas Naturales de Preservación Ecológica: Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajistas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes Generales y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

d) Preservación Agrícola: Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal; y

e) Comunidades Rurales: los terrenos agrícolas destinados a proporcionar vivienda e infraestructura.

Artículo 18.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial; cumplir con los requisitos y procedimientos que señalan en este Reglamento y demás reglamentos aplicables en materia urbana.

Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga el permiso correspondiente emitido por autoridad competente y se cumplan con todos los requisitos que establecen este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- La Dirección al expedir el dictamen de usos, así como el dictamen de trazo, uso y destino, deberá estipular con claridad la clasificación de zonas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor a 10 días hábiles, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio. En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en la Ley.

Artículo 20.- En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dirección lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 21.- Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dirección los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

Artículo 22.- En todos los tipos de planes, la clasificación de zonas se indicará dentro de los planos que los integran, delimitando el lugar en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado.

Cuadro 1. CLASIFICACIÓN DE ZONAS

I. ZONAS HABITACIONALES:

HA	Densidad alta
HM	Densidad media
HB	Densidad baja
HMB	Densidad muy baja

II. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

C	Comercio
S	Servicios
CS1	Corredor de comercio y Servicios intensidad alta
CS2	Corredor de Comercio y Servicios intensidad media
CS3	Corredor de Comercio y Servicios intensidad baja

III. EQUIPAMIENTO URBANO

PU	Parques urbanos
EU	Equipamiento urbano

IV. ZONAS INDUSTRIALES

IL	Industria Ligera
IM	Industria Mediana

IP Industria Pesada
AI Agroindustrias

V. ÁREAS DE PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

CH Zonas de protección al patrimonio histórico
FE Fomento ecológico
RE Reserva ecológica
PA Preservación Agrícola
CR Comunidades rurales

CAPITULO II UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPOS BÁSICOS DE ZONAS.

Artículo 23. - Para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial correspondiente.

Artículo 24. - La zonificación se determina por su grado de detalle y se clasifica determinando los aprovechamientos genéricos y la utilización general del suelo en las distintas zonas de los Centros de población, sus claves que las identifican para su integración son:

- I.- Habitacional densidad muy baja, clave HO;
- II.- Habitacional densidad baja, clave HI;
- III.- Habitacional densidad media, clave H2;
- IV.- Habitacional densidad alta, clave H3;
- V.- Equipamiento urbano vecinal, clave EUV;
- VI.- Equipamiento urbano zonal, clave EUZ;
- VII.- Equipamiento urbano regional clave EUR;
- VIII.- Corredor de Comercio y servicios intensidad alta, clave CS3;
- IX.- Corredor de Comercio y servicios intensidad media, clave CS2;
- X.- Corredor de Comercio y Servicios intensidad baja, clave CS1;
- XI.- Comercio, clave C;
- XII.- Servicios, clave S;
- XIII.- Industria ligera y de riesgo bajo, clave IL;
- XIV.- Industria media y de riesgo medio, clave IM;
- XV.- Industria Pesada y de riesgo alto, clave IP;
- XVI.- Agroindustria, clave AI;
- XVII.- Zonas de protección al patrimonio histórico, clave CH;
- XVIII.- Fomento ecológico; clave FE;
- XIX.- Reserva ecológica, clave RE;
- XX.- Preservación Agrícola, clave PA;
- XXI.- Comunidad rural; clave CR;
- XXII.- Parques Urbanos, clave PU.

Artículo 25.- Los límites de zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I.- Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III.- Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica;

IV.- Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta o cabecera de manzana, el límite se considerará precisamente a una distancia de treinta metros de dicha cabecera de manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa; y

V.- Cuando una división de zonas se determine por una calle o en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías.

Artículo 26. - Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I.- Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor, la fracción menor, si ésta no sobrepasa los quinientos metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública;

II.- Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor una franja de la fracción menor, que no exceda de quince metros de ancho; y

III.- Mantener toda la fracción menor sometida al tipo de zona que le corresponde.

CAPITULO III DE LOS OBJETIVOS DE LAS ZONAS.

Artículo 27. - En las zonas habitacionales se procurará 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.- Procurar un acceso adecuado de sol, luz, y aire a los espacios inferiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de sus construcciones;

III.- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, 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 las áreas identificadas 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:

VI.- Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación, sin afectar las edificaciones circundantes;

VII.- Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, 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 generan impactos negativos al medio ambiente.

Artículo 28. - Para las zonas de comercio se fomentará su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

I.- Permitir que la población realice los intercambios comerciales necesarios para el desarrollo económico de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;

II.- Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales dentro de zonas y locales adecuados para tal fin.

III.- Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en el aspecto vial;

IV.- Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas 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;

V.-Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Artículo 29. - Para las zonas de servicio se impulsará su establecimiento de acuerdo a los siguientes objetivos:

I.- Permitir que la población obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad;

II.- Evitar que su ubicación provoque impactos negativos a las vías por generación de viajes;

II.- Proteger el carácter de ciertas zonas identificadas 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; y

IV.- Permitir en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Artículo 30. - Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetos:

I.- Dotar al área urbana del espacio suficiente, su localización y clasificación deben ser adecuadas en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad;

II.- Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como proteger las áreas habitacionales de las industrias con áreas de mitigación, separando las industrias de riesgo;

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; y

IV.- Permitir que las actividades que no presentan 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 31. - Para los usos en los corredores se atenderá a los siguientes objetivos:

I.- Todas las vías que estén clasificadas dentro del sistema vial primario y secundario serán consideradas como corredores;

II.- La característica de los usos del suelo que se den en dichos corredores estará determinada por la necesidad de contar con accesos ágiles para el desplazamiento de sus productos y por la generación de viajes que produzcan; y

III.- Los usos predominantes en dichos corredores serán los comerciales y de servicio, así como el equipamiento especializado, pudiéndose establecer, además, el uso habitacional y la industria.

Artículo 32. - Las zonas de parque son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser lugares para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.

Artículo 33. - Los límites de cada una de las zonas a que se refiere el presente Título, serán las señaladas en el artículo 22 del presente Reglamento, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

- I.- La delimitación de las zonas referidas en el artículo 25 de este Reglamento;
- II. - La demarcación de las zonas y predios comprendidos en las mismas; y
- III.- Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en el artículo 24 de este reglamento.

Artículo 34. - Los límites de las zonas señaladas en el plano de zonificación, se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- I.- En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar para ambas zonas solamente los usos del suelo que se clasifiquen como uso compatibles con la zona de menor intensidad, a excepción de las zonas de preservación y parque urbano, donde se podrán autorizar los usos compatibles de ambas zonas;
- II.- Cuando una línea divisoria de zona sea señalada por medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa;
- III.- Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas corriendo de forma paralela a su dimensión más corta o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa;
- IV.- No se autorizará el cambio, ampliación o fusión de usos del suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las zonas;
- V.- Cuando una línea divisora de zona se señale dentro de una vialidad urbana existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la vialidad urbana;
- VI.- Cuando una línea divisora de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá de coincidir precisamente con esos límites; y
- VII.- Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dirección, con base en lo dispuesto en este Reglamento, Código Territorial y demás disposiciones de la materia aplicables.

TÍTULO TERCERO DE LA UTILIZACIÓN DE LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS

Artículo 35. - Los usos o actividades a los que se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados en diferentes grupos de usos, considerando:

- I. Los usos o actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten o en los grupos de usos mencionados en el artículo 37 de este Reglamento, La Dirección los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones;
- II. Los usos o actividades que por su giro generen impactos negativos al entorno quedarán sujetos al dispuesto por este Reglamento, al Código Territorial y demás disposiciones que sean aplicables;

III. Uso o destino Condicionado: Aquel que con los usos predominantes requieren de una localización especial y de cumplir con las condiciones del proyecto que determine el Ayuntamiento atendiendo a la evaluación de compatibilidad; y

IV. Uso de suelo incompatible: Aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

Artículo 36. - Los usos o actividades que se permiten en cada una de las zonas a que se refiere el artículo 33 de este Reglamento tendrán las siguientes modalidades:

I. Uso o destino predominante: Es aquel que se caracteriza de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;

II. Uso o destino compatible: Es aquel que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;

Artículo 37. - Para ejercer las normas del presente reglamento y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del suelo, la Dirección emitirá un Manual Técnico de Usos de Suelo, el cual describirá las características de cada uso de suelo.

I. Grupo de uso I.- Habitacional: Comprende los diversos tipos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo, esto incluye la casa de huéspedes u hosterías familiares.

II. Grupo de uso II.- Equipamiento Urbano Zonal: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- a) Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de una zona barrial que tenga un mínimo de 15,000 habitantes; y
- b) Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos de la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

III. Grupo de uso III.- Equipamiento Urbano Regional: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- a) Satisfacer las necesidades de un área amplia de la ciudad y de la región;
- b) Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por sus impactos negativos; y
- c) Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas, para la cual se deberá presentar un estudio de impacto ambiental, así como vial, que considere los aspectos relativos a tráfico, soleamiento, estacionamiento y residuos líquidos y, los demás que establezcan las leyes y reglamentos relativos, así como las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Norma de intensidad: más de 100,000 hab. Por radio de influencia.

IV. Grupo de uso IV.- Comercios de intensidad baja: Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

- a) Satisfacen necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional;
- b) Poseen un área de servicios; y
- c) No generan impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas.
 - Norma de intensidad: hasta 15 personas activas.
 - Dimensión Máxima del predio: 240 m².
 - Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

V. Grupo de uso V.- Comercios de Intensidad Media: Comprende los establecimientos de tipo comercial con las siguientes características:

- a) Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas;
- b) Tiene un área de servicio; y
- c) No generan impactos negativos a las zonas vecinas.
 - Norma de Intensidad: hasta 100 personas activas.
 - Dimensión máxima del predio: 1600 m².
 - Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 ton.

VI. Grupo de uso VI.- Comercios de Intensidad Alta: Comprenden los establecimientos que sirven a una parte considerable de la ciudad y son los grandes establecimientos comerciales que reúnen las siguientes características:

- a) Prestan servicios a la región;
- b) No deben localizarse en áreas comerciales y de servicios locales, dado que generan cantidades de tráfico peatonal y vehicular;
- c) Se complementan con actividades propias de los grupos V y VI referidos anteriormente, y
- d) Para este grupo de usos que causen impactos negativos deberán realizar un estudio de impacto ambiental y vial.
 - Norma de Intensidad: Más de 100 personas activas.
 - Dimensión del predio: Más de 1600 m².
 - Servicio de carga y descarga: Trailer (transporte pesado)

VII. Grupo de uso VII.- Servicios de Intensidad Baja: comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una zona y no generan impactos negativos al entorno.

- Norma de intensidad: hasta 15 personas activas.
- Dimensión máxima del predio: 400 m²
- Servicio de carga y descarga: hasta una camioneta de 3 ton.

VIII. Grupo de uso VIII.- Servicios de Intensidad Media: comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una o varias zonas del municipio, debiendo realizar un estudio de impacto ambiental y vial.

- Norma de intensidad: hasta 100 personas activas.
- Dimensión máxima del predio: 1600 m².
- Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 ton.

IX. Grupo de uso IX.- Servicios de Intensidad Alta: Comprende los establecimientos que prestan servicios a la región y generan impactos negativos e incompatibles con los usos habitacionales. Para este grupo los usos que causen impactos negativos deberán realizar un estudio de impacto ambiental y vial.

- Norma de intensidad: más de 100 personas activas
- Dimensión del predio: más de 1600 m²
- Servicio de carga y descarga: Hasta Trailer

X. Grupo de uso X.- Taller Familiar:

- Norma de intensidad: hasta 5 personas activas
- Dimensión máxima del predio: 120 m²
- Servicio de carga y Descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

XI. Grupo de uso XI.- Industria Ligera: Son aquellas actividades de producción cuyos impactos nocivos en las zonas adyacentes sean mínimos y puedan controlarse y reducirse mediante la aplicación de normas ambientales y viales; y se clasifican de la siguiente manera:

- a) Actividades Artesanales.
 - b) Establecimientos Menores.
 - c) Establecimientos Manufactureros.
- Norma de Intensidad: hasta 50 personas activas.
 - Dimensión máxima del predio: 600 m².
 - Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

XII. Grupo de uso XII.- Industria Mediana y Agroindustria: Son todas aquellas actividades de producción que generan impactos medios controlables y que pueden ser mitigados a través de la normatividad ambiental y vial. Dichos establecimientos deben tener una localización específica y concentrada y su proceso requiere de edificios cerrados.

- Norma de Intensidad: hasta 100 personas activas.
- Dimensión máxima del predio: 2000 m².
- Servicio de carga y descarga: Hasta Trailer.

Artículo 38. - La Industria Pesada se clasifica como aquella actividad de producción que deberá contar con una infraestructura para soportar maquinaria pesada o de transformación que causen impactos ambientales severos y, éstos reducirse mediante la aplicación de la normatividad ambiental y vial. La ubicación de este tipo de industria será fuera de los límites del área susceptible para el desarrollo urbano planteados en el plan de ordenamiento territorial, además, requerirán crear una zona de transición o de amortiguamiento entre las zonas colindantes.

I. GRUPOS DE USOS XIV.- Parque Urbano: Comprende aquellas zonas de uso público, constituidas en los centros de población para obtener y preservar el equilibrio de los ecosistemas urbanos y los elementos de la naturaleza, de manera que se proteja un

ambiente sano, el esparcimiento de la población y valores artísticos, históricos y de belleza natural que se signifiquen en la localidad.

II. GRUPOS DE USOS XVI.- Reserva Ecológica: Las áreas tienen como propósito preservar los ambientes naturales dentro del municipio para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y mantener su equilibrio ecológico reuniendo las siguientes características:

a) Son zonas de gran valor e importancia de recursos naturales existentes en el municipio;

c) Es la zona de mitigación en la transición del uso urbano y el medio natural.

Los usos de reserva ecológica se agruparán de la siguiente manera:

a) Alto grado de conservación:

1.- Parques naturales.

2.- Reservas de vida silvestre.

3.- Cotos Cinegéticos.

4.- Campamentos temporales con fines recreativos o científicos

b) Aprovechamiento Natural Controlado

1.- Bosques y su forestación

2.- Agrícola no extensivo

3.- Pecuario en confinamiento

4.- Piscícolas

5.-Granjas de horticultura

c).- Instalaciones o edificaciones restringidas que no requieran de una infraestructura mínima:

1.- Cabañas

2.- Albergues

3.- Hoteles

III. GRUPO DE USOS XVII.- Preservación Agrícola.- Este grupo de usos comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo en especial para la actividad agrícola; atendiendo las características siguientes:

a) El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno;

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

c) La realización de proyectos agroindustriales debe incluir acciones equivalentes de regeneración.

IV. GRUPOS DE USOS XVII.- Fomento Ecológico: Este grupo de usos y destinos comprende aquellas actividades que fomenten la conservación de las áreas arboladas, estableciendo el control de los procesos de explotación de bosques que garanticen la

recuperación y reforestación de las zonas sujetas a presiones por parte de las actividades humanas.

CAPÍTULO I USOS Y ACTIVIDADES CON NORMAS PARTICULARES

Artículo 39.- Se consideran usos y actividades con normas particulares, los siguientes:

- I. Establecimientos de Servicio con sexo comercio;
- II. Estaciones de servicio de gasolina y/o diesel;
- III. Estaciones de Gas L.P., con almacenamiento fijo; y
- IV. Tenerías.

Los usos y actividades señalados en las fracciones anteriores, se clasifican dentro del Grupo de Usos X, Servicios de Intensidad Alta.

Artículo 40.- Las actividades derivadas de uso de suelo con normas particulares, serán autorizados por la Dirección, a través de los permisos de construcción y de uso del suelo, según corresponda, para lo cual, además de observarse lo dispuesto por el presente Reglamento para la expedición de dichos permisos, se estará a las disposiciones o especificaciones técnicas que una autoridad o ente normativo en la materia determinen, así como a lo que señala el Código Territorial.

CAPITULO II DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

SECCIÓN PRIMERA DE LOS OBJETIVOS DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN

Artículo 41.- Los objetivos de las Normas técnicas de zonificación son los siguientes:

- I. Facilitar la consulta de las normas tanto por la ciudadanía en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento; y
- II. Facilitar la adecuación de normas que pierdan vigencia generadas por nuevas condiciones urbanas, dadas por la misma inercia del crecimiento urbano y rural.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS

Artículo 42. - De acuerdo con la ubicación del predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona.

Artículo 43. - Para efectos de este reglamento se consideran los siguientes rangos de densidad, calculadas a partir de la superficie bruta a desarrollarse:

- I. ALTA:(hasta 400 Hab/Ha.).
- II. MEDIA: (hasta 250 Hab/Ha.).
- III. BAJA: (hasta 120 Hab/Ha.).
- IV. MUY BAJA: (Hasta 50 Hab/Ha.).

Artículo 44. - Las vías clasificadas como vías primarias y secundarias al cruzar por los perímetros de la zona de protección de monumentos, no podrán ser desarrollados en más de 4 niveles de construcción.

Artículo 45. - La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de la autorizada y en terrenos con pendientes mayores del 15% deberá ser escalonada, respetando los niveles naturales del terreno.

Artículo 46. - Las mallas eléctricas en las bardas perimetrales deberán estar a una altura mínima de 3.00 metros del punto de desplante de la barda.

Artículo 47. - Los usos que estén clasificados como usos de comercio, de servicio e industriales, deberán de contar con estacionamiento y zona de carga y descarga, dentro de los predios en donde se solicite el uso.

Artículo 48. - La Dirección solicitará un manifiesto de impacto ambiental a los usos que generen actividades de riesgo y que rebasen los límites marcados en las normas oficiales mexicanas; mismas que se presentará a la Dependencia Municipal encargada de Medio Ambiente y Ecología quien emitirá un dictamen a la Dirección, para que ésta determine las restricciones correspondientes en caso de que proceda.

Artículo 49. - No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen de condominio, a menos que los usos sean compatibles, en función de lo que establece el presente Reglamento.

Artículo 50. - Cuando dentro de la vivienda se pretenda desarrollar un uso compatible, sólo se autorizará el 25% de la superficie del lote tipo, cuando este sea factible en todo el fraccionamiento, y de un 35% cuando el lote se ubique en la vía principal del fraccionamiento.

SECCIÓN TERCERA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA ZONAS HABITACIONALES

Artículo 51. - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales con densidad muy baja se sujetarán a las normas siguientes:

- I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.30 y, en consecuencia la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 30% de la superficie total del lote;
- II.- Se deberá dejar una zona jardinada del 40% de la superficie total del lote;

III.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y

IV.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 2 cajones en cada vivienda.

Artículo 52. - En esta zona no habrá compatibilidades, por lo tanto el uso exclusivo será habitacional unifamiliar.

Artículo 53. – Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas Habitacional densidad baja deberán cumplir con las normas siguientes:

I. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.60 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 60% de la superficie total del lote;

II.- Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote;

III.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y

IV.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 1 cajón en cada vivienda.

Artículo 54. - En esta zona no habrá compatibilidades, por tanto, el uso exclusivo será habitacional.

Artículo 55. - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad media y usos mixtos de comercio y servicio de intensidad media e industria ligera, deberán sujetarse a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.70, consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote, respectivamente;

II.- Se deberá dejar una zona jardinada del 10% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar;

III.- Se dejará una restricción de 5.00 metros a partir de la colindancia posterior en la vivienda en régimen de condominio, la cual deberá ser área jardinada;

IV.- La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros; y

V.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 56. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA H2	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
	Predominante..... Compatible (en las vías principales de los desarrollos)	Habitacional Comercios de intensidad baja Comercios de intensidad media, Servicios de intensidad baja Servicios de intensidad media,

Artículo 57. - Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad media y usos mixtos de comercio, servicio e industria dentro de las Zonas de Protección de Monumentos, deberán sujetarse a las normas del INAH.

Artículo 58. - Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas Habitacional de densidad alta, deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8;
- II.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para jardines;
- III.- Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;
- IV.- La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y
- V.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 59. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H3	Predominante (Compatibles en las Vías principales de los desarrollos)	Habitacional Comercios y servicios de intensidad baja Comercios y servicios de intensidad media Industria ligera

SECCIÓN CUARTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA ZONAS DE COMERCIO

Artículo 60. - Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando: el área de estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

Artículo 61. - Para obtener un permiso de uso del suelo en locales comerciales y centros comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los usos manifestados.

Artículo 62. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de comercio de intensidad baja se sujetarán a las normas siguientes:

I. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;

II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de la siguiente tabla:

Tabla de altura en las edificaciones

TIPO DE VÍAS	SECCIÓN	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA Y ALTA COMERCIOS Y SERVICIOS	DENSIDAD BAJA
VÍAS SECUNDARIAS	30-40	4 A 10 NIVELES	4 NIVELES
COLECTORAS	22-30	4 NIVELES	2 NIVELES
LOCALES	16-22	4 NIVELES	2 NIVELES

III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación.

Artículo 63. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
C1	Predominante Compatible	Comercios de intensidad baja Habitacional Comercio de intensidad media: Servicios de intensidad baja:

Artículo 64. - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad media, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;

II.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 62, fracción II;

III.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y

IV.- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 65. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
C2	Predominante Compatible	Comercios de intensidad media Habitacional Comercios de intensidad baja Servicios de intensidad baja Servicios de intensidad media Industria ligera

Artículo 66. - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad alta, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, a superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 62, fracción II;

III.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y

IV.- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 67. - Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
C3	Predominante Compatible	Comercio intensidad alta Habitacional Comercios de baja y mediana Servicios de intensidad baja y media Industria ligera

SECCIÓN QUINTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA ZONAS DE SERVICIO

Artículo 68. - Las dimensiones de los predios en las zonas de servicio, se determinarán considerando: la zona de operación, el estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

Artículo 69. - Para obtener la permiso de uso del suelo en bodegas para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los manifestados.

Artículo 70. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicio de intensidad baja se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 62, fracción II;

III.- Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación; y

IV.- Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 71. - Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
S1	Predominante Compatible	Servicio de intensidad baja Habitacional Comercios de baja y mediana Servicios de intensidad media Industria ligera

Artículo 72. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicio de intensidad media se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 62, fracción II;

III.- Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación;

IV.- En caso de que el uso de servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la vivienda; y

V.- Para el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 73. - Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
S2	Predominante Compatible	Servicio de intensidad media Habitacional Comercios de baja y mediana Servicios de intensidad baja Industria ligera

Artículo 74. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de Servicio de intensidad alta se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del Suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 62, fracción II;

III.- Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación;

IV.- En caso de que el uso de servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la vivienda; y

V.- Para el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 75. - Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
S3	Predominante Compatible	Servicio de intensidad alta Habitacional Comercios de baja y mediana Servicios de intensidad baja Industria ligera

SECCIÓN SEXTA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA ZONAS DE INDUSTRIA

Artículo 76. - Las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dirección determine para el adecuado funcionamiento de la factoría.

Artículo 77. - Toda industria calificada como mediana o pesada deberá dejar una zona arbolada de 3.00 mts. Alrededor del predio.

Artículo 78. - Los lotes industriales que se localicen colindando o frente a una zona habitacional deberá tener una franja libre de construcción perimetral de 6.00 mts que podrá utilizarse en un 50% como estacionamiento y el resto como zona arbolada.

Artículo 79. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria ligera se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- El coeficiente de utilización del suelo no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.6 veces la superficie del terreno;

III.- La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 2 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior; y

IV.- Se deberá de contemplar el número de cajones para estacionamiento que genere el lugar dentro de su predio o edificación.

Artículo 80. - Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
IL	Predominante Compatible	Industria ligera Comercios de intensidad baja Servicios de intensidad media

Artículo 81. - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria mediana y Agroindustrias se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

II.- El coeficiente de utilización del suelo no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.6 veces la superficie del terreno;

III.- La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior; y

IV.- Área calcular el número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación; y

V. Deberá contar con patio de maniobras, así como área de carga y descarga en el interior del lote.

Artículo 82. - Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
IM	Predominante Compatible	Industria mediana y Agroindustrias Comercios de intensidad baja Servicios de intensidad media Industria ligera

Artículo 83. - Para la instalación de la industria pesada se hace referencia al Artículo 120 del presente reglamento; además, los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria pesada se sujetarán a las normas siguientes:

I.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo no será mayor de 0.70 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 70% de la superficie total del lote;

II.- El Coeficiente de Utilización del Suelo no será mayor de 1.4, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.4 veces la superficie del terreno;

III.- La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banqueta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior;

IV.- Para calcular la superficie total del número de cajones de estacionamiento se deberán ajustar a lo establecido en el presente Reglamento; y

V. Deberá contar con patio de maniobras así como zona de carga y descarga en el interior del lote.

Artículo 84. - Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
IP	Predominante Compatible	Industria pesada Comercios de intensidad baja Servicios de intensidad media Industria mediana

SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS NORMAS DE INTENSIDAD PARA CORREDORES

Artículo 85. - Cuando los predios no formen parte de un desarrollo, la delimitación del corredor estará en función del fondo de los lotes autorizados.

Artículo 86. - Las vías consideradas como corredores, son aquellas cuya sección es igual o mayor a 22 metros de sección y se señalan en el plano Carta Síntesis (Sistema Vial Propuesto).

Artículo 87. - La compatibilidad de usos a lo largo de los corredores será el siguiente:

- I. Comercio: bajo, medio y alto.
- II. Servicios: intensidad baja, media y alta.
- II. Industria: Ligera y media.

TABLA DE COMPATIBILIDAD CON LOS CORREDORES

VIALIDAD	INTENSIDAD PERMITIDA								
	C1	C2	C3	S1	S2	S3	IL	IM	IP
SECCIÓN DE 40 o más M.			X		X	X	X	X	
SECCIÓN DE 30 a 40 M.		X			X		X		
SECCIÓN DE 20 a 30 M.	X	X		X					

**SECCIÓN OCTAVA
DE LAS NORMAS PARA ZONAS DE RESERVA**

Artículo 88. - Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en las zonas de Reserva Ecológica, deberán sujetarse a las normas siguientes:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.30 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 30% de la superficie total del lote;

II.- El coeficiente de utilización del suelo no será mayor de 0.6 y, por lo tanto, la superficie construida máxima permitida deberá ser dos veces el área de desplante;

III.- La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos;

IV.- Se deberá dejar un área jardinada del 40% de la superficie total del lote;

V.- Las bardas de las colindancias del predio no podrán tener una altura mayor de 3.00 mts. Y a partir de la misma solo se permitirá la instalación de alambrado;

VI.- Se tendrá un zona disponible para estacionamiento mínimo de 4 cajones en cada vivienda; y

VII.- La densidad máxima será de 22 hab/ Ha.

Artículo 89. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
RE	Predominante	Reserva ecológica
	Compatible	Habitacional unifamiliar. Fomento Ecológico

Artículo 90: Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de Preservación Agrícola deberán sujetarse a las normas siguientes:

I. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts.; y

II. La densidad máxima será de 11 hab/Ha.

Artículo 91. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
RA	predominante Compatible	Preservación agrícola Habitacional unifamiliar Reserva forestal Fomento ecológico

Artículo 92. - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de Fomento Ecológico se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts; y

II.- La densidad máxima será de 11 hab/ha.

Artículo 93. - Los usos compatibles con esta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
FE	Predominante Compatibles.	Fomento Ecológico Habitacional unifamiliar Preservación agrícola Reserva Forestal

Artículo 94. - Los predios identificados como sitios arqueológicos, se sujetarán a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su zona de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

Artículo 95. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
Compatible	Habitacional hasta Densidad Media Comercio Intensidad baja Servicios de intensidad baja Equipamiento Urbano

SECCIÓN NOVENA DE LAS NORMAS PARA ZONAS DE PARQUE

Artículo 96. - Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas áreas destinadas para parques deberán sujetarse a las normas siguientes:

I. La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio que se pretenda dar al mismo;

II. Se deberá dejar zona para estacionamientos vehiculares, en función del proyecto integral que se tenga, considerando la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

III. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques;

IV. La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques; y

V. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Artículo 97. - Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
PU	predominante Compatible	Parque Urbano Reserva ecológica Fomento ecológico.

SECCIÓN DECIMA DE LAS NORMAS PARA LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 98.- Las normas para establecer el número de cajones de estacionamientos serán las siguientes:

I.- El número de cajones por cada uso dentro de un predio es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios, sujetándose a la propia demanda que genere los lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación;

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

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

IV.- Los cajones de estacionamiento para los usos no considerados en este Reglamento, quedarán sujetos a los que determine la Dirección;

V.- Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vías de la zona;

VI.- Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de estacionamiento, deberán localizarse dentro de los lotes;

VII.- Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro; y

VIII.- Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto por este Reglamento en el apartado de Construcción.

Artículo 99. - El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

Artículo 100.-Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberán satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 101. - La ubicación del estacionamiento en la vía pública se permitirá únicamente en vialidades de 30 mts. De sección y solamente en el primer carril lateral.

Artículo 102. - Normas relativas a los cajones de estacionamiento:

I. Las dimensiones mínimas que deben de considerarse para la realización de un proyecto de edificación, serán de acuerdo a los tipos de vehículos, siendo estas las siguientes:

TABLA PARA CONSIDERAR DIMENSIONES VEHICULARES

Tipo de Automóvil.	Dimensiones del cajón (mts)	
	Grandes y Medianos Chicos	En batería 2.0 X 2.4 4.2 X 2.2
Ángulo del cajón	Ancho del pasillo (mts.) Tipo de automóvil	
	Grandes y medios	Pequeños
30°	3	2.7
45°	3.3	3
60°	5	4
90°	6	5

II. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación depende del ángulo de los cajones, debiéndose respetar los valores de la tabla anterior. Se admitirán en los estacionamientos hasta un 50 por ciento de los cajones para autos chicos. Estos son aplicables tanto a estacionamientos ya existentes como a los que se vayan a construir.

TABLA DE NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

GRUPOS DE USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:
Comercios y servicios básicos.	Todos los del grupo, excepto los siguientes: Cafeterías y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas; Ferreterías; Bancos (sucursales); Lavanderías, tintorerías y sastrerías; Peluquerías y salones de Belleza; y	40 m2 construidos. 15 m2 construidos. 50 m2 construidos. 15 m2 construidos. 20 m2 construidos. 20 m2 construidos. 30 m2 construidos.

	Reparaciones domésticas	
Comercios y servicios especializados.	Todos los del grupo, excepto los siguientes: Agencias de viajes; Renta de alquiler de artículos en general.	40 m2 construidos. 15 m2 construidos. 30 m2 construidos.
Centros de diversión.	Todos excepto, los siguientes: Billares y boliches; Salones de banquetes y fiestas	7.5 m2 construidos 40 m2 construidos 15 m2 construidos
Comercio y servicios de impacto mayor.	Autobaños, llanteras y servicios de lubricación vehicular. Materiales de construcción en local cerrado. Mudanzas. Peleterías. Talleres mecánicos y laminados, vehicular.	75 m2 construidos. 150 m2 construidos. 30 m2 cuadrados.
Venta de vehículos y maquinaria.	Todos los del grupo, excepto los siguientes: Depósitos de vehículos.	100 m2 construidos. 150 m2 construidos.
Oficinas de pequeña escala	Todos los del grupo.	30 m2 construidos.
Oficinas en general	Todos los del grupo.	30 m2 construidos.
Talleres de servicios y ventas especializadas	Todos los del grupo.	150 m2 construidos.
Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.	Todos los del grupo.	150 m2 construidos.
Manufactureras domiciliarias.	Todos los del grupo.	250 m2 construidos.
Manufactureras menores.	Todos los del grupo.	200 m2 construidos.
Industria ligera.	Todos los del grupo.	200 m2 construidos.
Industria mediana.	Todos los del grupo.	200 m2 construidos.
Equipamiento Urbano Vecinal.	Educación y Cultura; Salud; Asistencia pública; Recreación y Deporte; Servicios Urbanos; Culto.	40 m2 construidos. 30 m2 construidos. 50 m2 construidos. 75 m2 construidos. 50 m2 construidos. 40 m2 construidos.

Equipamiento Urbano Zonal.	Educación y Cultura; Salud; Centros de integración juvenil; Crematorios; Velatorios y funerarias; Unidades deportivas; Albercas Públicas; Estadios, arenas y plazas de toros; Oficinas y admón. de Correos; Oficinas y admón. de telégrafos; Comandancia de Policía; Estaciones de bomberos; Agencias municipales; y Delegaciones municipales.	40 m2 construidos. 30 m2 construidos. 50 m2 construidos. 10 m2 construidos. 30 m2 construidos. 75 m2 construidos. 40 m2 construidos. 10 m2 construidos. para espectadores. 20 m2 construidos. 20 m2 construidos. 50 m2 construidos. 50 m2 construidos. 50 m2 construidos. 50 m2 construidas.
Equipamiento Regional.	Aeropuerto civiles y militares; Terminales de autobuses foráneos; Terminales de Carga; y Estación de ferrocarril, carga y pasaje.	20 m2 construidos. 50 m2 construidos. 50 m2 construidos. 20 m2 construidos.
Espacios abiertos.	Parque; Jardines; y Plazas.	1000m2 construidos. 1000m2 construidos. 1000m2 construidos.
Equipamiento especial.	Instalaciones militares y cuarteles; y Cementerio.	100 m2 construidos. 200 m2 construidos.

Artículo 103. - Los predios o edificios destinados a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

Artículo 104.- Los accesos a los estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

I.- Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo más lejos posible a las intersecciones;

II.- En estacionamientos públicos se contará como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados;

III.- Las entradas y salidas de los estacionamientos deben permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;

IV.- Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reverse a la calle;

V.- La caseta para control de los estacionamientos deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.5 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2 metros cuadrados;

VI.- En estacionamientos de servicio particular se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida por cada planta que no exceda de 30 cajones de estacionamiento. El número de plantas por predio para este requisito será de dos; y

VII.- La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.5 metros.

Artículo 105. - Normas de circulación vertical para automóviles:

I.- Los diferentes tipos de circulación vertical para automóviles:

- a) Rampas rectas;
- b) Rampas rectas entre medias plantas a alturas alternas; y
- c) Rampas helicoidales.

II.- Pendiente máxima de las rampas: será del 15 por ciento. En rampas rectas con pendientes mayores del 12 por ciento, deberán construirse tramos de transición en la entrada y salida de las rampas, siendo ésta de 3.6 metros de longitud y pendiente del 6 por ciento.

III.- Pendiente máxima de las rampas con estacionamientos en la propia rampa: 6 por ciento.

IV.- Las rampas con doble sentido de circulación deberán tener una faja separadora central.

V.- Anchura mínima de las fajas separadoras centrales de las rampas:

- a) Rampas rectas: 30 centímetros; y
- b) Rampas curvas: 45 centímetros.

VI.- La anchura mínima del arroyo de las rampas en recta será de 2.5 metros por carril;

VII.- Los pasillos de circulación deberán tener un radio de giro mínimo de 7.5 metros al eje;

VIII.- Los pasillos de circulación proyectados con el radio de giro mínimo deberán tener una anchura mínima libre de 3.5 metros;

IX.- Dimensiones para rampas helicoidales:

- a) Radio de giro mínimo al eje de la rampa (de carril interior): 7.5 metros;
- b) Anchura mínima del carril exterior: 3.2 metros;
- c) Anchura mínima del carril interior: 3.5 metros; y
- d) Sobre-elevación máxima: 0.1 m/m.

X.- Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 15 centímetros;

XI.- Anchura mínima de las banquetas laterales: 30 centímetros, en recta y 50 centímetros en curvas;

XII.- En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la rampa interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj; y

XIII.- Altura mínima libre de los pisos: Primer piso 2.65 metros y para los demás 2.1 metros mínimo.

CAPÍTULO III DE LAS AUTORIZACIONES EN MATERIA DE GESTIÓN URBANA PARA LA ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 106.- En materia de gestión urbana, se podrán expedir, los documentos siguientes:

- I. Permiso de Alineamiento y Número Oficial;
- II. Información de Uso de Suelo;
- III. Permiso de Construcción;
- IV. Certificación de Terminación de Obra;
- V. Permiso de Uso de Suelo; y
- VI. Permiso de División y Fusión de inmuebles.

El permiso de uso de suelo previsto en la fracción V de este artículo, corresponde su otorgamiento al H. Ayuntamiento, para lo cual deberá observarse lo previsto en este Reglamento, Código Territorial y demás normativa aplicable.

En lo que hace a las fracciones II a IV y VI, corresponde a la Dirección su expedición, en los términos del presente Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 107.- El otorgamiento de los documentos referidos en el artículo anterior a excepción de la Información de uso de suelo, causarán los derechos que anualmente fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos y las disposiciones administrativas, según sea el caso, para el Municipio para el ejercicio fiscal que corresponda; por lo que los particulares solicitantes deberán de presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

Artículo 108.- Cuando los particulares no cumplan con la totalidad de los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 109.- Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios o inmuebles, es obligatorio obtener previamente los permisos a que se refiere el artículo 106 de este Reglamento.

Artículo 110.- Los permisos, certificaciones y demás autorizaciones contempladas en este capítulo no constituyen constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos. La Información de uso de suelo y el permiso de alineamiento y asignación del número oficial, tendrán una vigencia igual a los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales; de tal forma, que si éste se modifica, deberá obtenerse una nueva.

Artículo 111.- Para cualquier otro trámite posterior respecto a los permisos ya otorgadas, se deberá presentar ante la Dirección una copia del trámite autorizado.

Artículo 112.- Para el caso de que el interesado no haga uso del permiso dentro del término de 30 días hábiles, será necesario solicitar otra nueva, mismo que deberá sujetarse a la normativa vigente.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PERMISO DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

Artículo 113.- Permiso de alineamiento y número oficial: es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública existente o con la futura, señalando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura como son las líneas de torres de electricidad, ductos, arroyos, cañadas, entre otros, además de la asignación de nomenclatura y número oficial.

La Dirección otorgará las Permisos de Alineamiento y Número Oficial al desarrollador cuando éste realice el trámite de la numeración oficial del conjunto del desarrollo.

Artículo 114.- La obtención de este permiso quedará sujeta a los siguientes casos:

I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado; y

II.- Cualquier predio sin importar su superficie, pero que de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 115.- Para obtener está permiso el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados en el artículo anterior:

I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado:

a).- Presentar solicitud original por escrito del permiso de alineamiento, debidamente requerida, anexando croquis de ubicación; y

b).- Copia simple de la escritura pública de propiedad del Inmueble debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o Contrato de Compraventa o de Arrendamiento ratificado ante Notario Público, si el permiso necesita expedirse a nombre del arrendatario; y

c).- Copia de la Credencial de Elector del Propietario.

II.- Para cualquier predio; sin importar su superficie, pero que de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de ordenamiento territorial:

a).- Presentar por escrito y en original la solicitud del permiso de alineamiento, debidamente completada, anexando croquis de ubicación, lote, manzana y nombre del desarrollo;

b).- Copias fotostática del poder en caso de que el propietario no realice los tramites;

c).- Copia simple de la escritura pública de propiedad del Inmueble debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y Contrato de Compraventa o de Arrendamiento ratificado ante Notario Público, si el permiso necesita expedirse a nombre del arrendatario;

d).- Copia fotostática del último recibo de pago del Impuesto predial;

e).- Dos Copias del levantamiento topográfico que tendrá que ser avalado por un perito topográfico. El levantamiento topográfico deberá contener visto Bueno de la Dirección; y

f).- Copia de la Credencial de Elector del Propietario.

El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 2 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificará al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

SECCIÓN TERCERA DE LA INFORMACIÓN DE USO DE SUELO

Artículo 116.- Previo al trámite de algún permiso de construcción o de uso del suelo, el ciudadano deberá solicitar a la Dirección la Información de Uso de Suelo del predio. Esta información es el documento en donde se indican los usos permitidos o el destino asignado al predio o lote, de conformidad con los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, los que de éste deriven y el presente Reglamento.

Artículo 117.- Los requisitos que deberá cubrir el solicitante como mínimo serán los siguientes:

I. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;

II. Superficie, medidas y colindancias del lote o predio;

III. Croquis de localización del predio o lote, zona y plano de localización, si se ubica fuera de la mancha urbana; y,

IV. Informe de actividades y procesos en su caso.

Artículo 118.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será al momento mismo de la solicitud, tratándose de usos del suelo hasta de intensidad media y tratándose de otros usos el tiempo será de hasta 5 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá rendir la información solicitada.

Con la información de uso del suelo, la Dirección deberá proporcionar las guías correspondientes al uso del suelo específico.

SECCIÓN CUARTA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 119.- Para el procedimiento de expedición del permiso de construcción y de la certificación de terminación de obra, se estará a lo dispuesto por el Título sexto de las Construcciones del presente Reglamento.

SECCIÓN QUINTA PERMISO DE USO DEL SUELO

Artículo 120.- Toda persona física o jurídica colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo, excepto para los giros denominados de bajo Impacto a los que les aplique el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).

Artículo 121.- El permiso de uso del suelo tiene como finalidad lo siguiente:

I.- Señalar los alineamientos, así como las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales y definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana que se imponen en los programas municipales;

II.- Regular la compatibilidad de usos para proteger el ambiente, el entorno natural, la imagen urbana y el patrimonio cultural urbano y arquitectónico de acuerdo a lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, Programas Municipales, Código Territorial y demás leyes aplicables;

III.- Autorizar la utilización de los lotes o predios y sus construcciones, conforme al uso del suelo que les corresponda conforme a lo establecido en los programas municipales del Municipio, el presente Reglamento y el Código Territorial, y demás disposiciones reglamentarias;

IV.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con los Programas municipales del Municipio, el presente Reglamento y el Código Territorial;

V.- Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código Territorial.

VI.- Es un documento informativo y no una autorización de uso del suelo; y

VII.- El documento será necesario para realizar los trámites de Permiso de Construcción;

Artículo 122.- La Dirección, en el ámbito de su competencia, expedirá la certificación del uso de suelo, previa solicitud del interesado, en la cual se mencionará la ubicación del predio y los usos y destinos que estén autorizados por el Plan Director, así como las normas técnicas complementarias aplicables, tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que, por razones de planeación urbana se divida el Municipio y determinará el uso al que podrán destinarse a los predios, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan erigirse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en otras disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 123. - La autoridad federal, estatal o municipal podrá autorizar obras o actividades en apego a lo establecido por este Reglamento y por el Plan de Ordenamiento Territorial y las declaratorias de usos y destinos.

Artículo 124. - Para obtener el permiso de uso de suelo el solicitante deberá presentar:

I.- Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión este comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, se requerirá lo siguiente:

a).- Presentar solicitud por escrito de la constancia de uso del suelo que contenga como mínimo lo siguiente:

- Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- personas a quienes se autorizan para oír y recibir notificaciones;
- Superficie, medidas y colindancias del predio;
- Croquis de localización del predio; y
- Copia del uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble.

b). - Presentar título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, contrato de arrendamiento, comodato, compraventa, o de derechos posesorios mismos que deberán ser otorgados ante Notario Público, en caso de ser ejido presentar título de propiedad y/o certificado parcelario; cuando no se tengan los títulos antes mencionados, no se podrá dar seguimiento al trámite.

c). - Proyecto arquitectónico, dentro del cual se incluya la distribución e instalaciones del lugar, proyecto que deberá de ser elaborado por perito autorizado, requisito que no será aplicable en giros denominados de bajo Impacto a los que les aplique el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).

d). – Copia de la credencial de elector del solicitante.

e).- Dictamen de protección civil, para comprobar que cuenta con las medidas de seguridad necesarias;

f).- La resolución en materia de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, dependiendo del uso solicitado.

g).- Los Giros identificados de bajo impacto a los que le aplique el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), deberán cumplir con los siguientes criterios:

I .- Que no excedan de 240 Mts².

II .- Que se lleven a cabo en inmuebles construidos.

III.- Que cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica .

Los Giros de Bajo Impacto que cumplan con los criterios anteriores, tendrán que cumplir únicamente con el trámite de Uso de suelo y tendrá una vigencia de 30 días hábiles, en este tiempo el ciudadano deberá cumplir con el trámite de medidas de Seguridad ante la Dirección de Protección Civil Municipal y una vez obtenido acudirá a la Dirección de Desarrollo Urbano para obtener su permiso de uso de suelo definitivo.

El permiso de uso del suelo a que se refiere este Reglamento, tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

En caso de que los propietarios o poseedores no den el aprovechamiento previsto a las áreas o predios de que se trate durante la vigencia de la constancia o permiso respectivo, se requerirá la obtención de una nueva ante las autoridades correspondientes.

Artículo 125.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de 24 horas, dentro de dicho término, la dirección deberá otorgar el uso de suelo, o en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Se consideran como Giros de Bajo Impacto para la aplicación del Sistema de Apertura Rápida de Empresas los siguientes:

Número	Categoría
1	Comercio al por menor de carnes rojas.
2	Comercio al por menor de carne de aves.
3	Comercio al por menor de pescados y mariscos.
4	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas.
5	Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos.
6	Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos.
7	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería.
8	Comercio al por menor de paletas de hielo y helados.
9	Comercio al por menor de otros alimentos'
10	Comercio al por menor de bebidas no alcohólicas y hielo'
11	Comercio al por menor de cigarros, puros y tabaco'
12	Comercio al por menor en minisupers'
13	Comercio al por menor de telas'
14	Comercio al por menor de blancos'
15	Comercio al por menor de artículos de mercería y bonetería'
16	Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería'
17	Comercio al por menor de ropa de bebé'

18	Comercio al por menor de lencería'
19	Comercio al por menor de disfraces, vestimenta regional y vestidos de novia'
20	Comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir'
21	Comercio al por menor de ropa de cuero y piel y de otros artículos de estos materiales'
22	Comercio al por menor de pañales desechables'
23	Comercio al por menor de sombreros'
24	Comercio al por menor de calzado'
25	Farmacias sin minisúper'
26	Comercio al por menor de productos naturistas, medicamentos homeopáticos y de complementos alimenticios.
27	Comercio al por menor de lentes'
28	Comercio al por menor de artículos ortopédicos'
29	Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos'
30	Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes'
31	Comercio al por menor de discos y casetes'
32	Comercio al por menor de juguetes'
33	Comercio al por menor de bicicletas'
34	Comercio al por menor de equipo y material fotográfico'
35	Comercio al por menor de artículos y aparatos deportivos'
36	Comercio al por menor de instrumentos musicales'
37	Comercio al por menor de artículos de papelería'
38	Comercio al por menor de libros'
39	Comercio al por menor de revistas y periódicos'
40	Comercio al por menor de mascotas'
41	Comercio al por menor de regalos'
42	Comercio al por menor de artículos religiosos'
43	Comercio al por menor de artículos desechables'
44	Comercio al por menor de otros artículos de uso personal'
45	Comercio al por menor de muebles para el hogar'
46	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca'
47	Comercio al por menor de muebles para jardín'
48	Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina'
49	Comercio al por menor de mobiliario, equipo y accesorios de cómputo'
50	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación'
51	Comercio al por menor de alfombras, cortinas, tapices y similares'
52	Comercio al por menor de plantas y flores naturales'
53	Comercio al por menor de antigüedades y obras de arte'
54	Comercio al por menor de lámparas ornamentales y candiles'
55	Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores'
56	Comercio al por menor de artículos usados'
57	Comercio al por menor de vidrios y espejos'
58	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones'
59	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones'
60	Comercio al por menor de motocicletas'
61	Comercio al por menor de otros vehículos de motor'
62	Comercio al por menor exclusivamente a través de Internet, y catálogos impresos, televisión y similares'
63	Comercio al por mayor de bebidas no alcohólicas y hielo'

64	Comercio al por mayor de otras materias primas para otras industrias'
65	Comercio al por mayor de artículos desechables'
66	Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo de uso general'
67	Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones'
68	Intermediación de comercio al por mayor de productos agropecuarios, excepto a través de Internet y de otros medios electrónicos'
69	Intermediación de comercio al por mayor de productos para la industria, el comercio y los servicios, excepto a través de Internet y de otros medios electrónicos'
70	Intermediación de comercio al por mayor para productos de uso doméstico y personal, excepto a través de Internet y de otros medios electrónicos'
71	Intermediación de comercio al por mayor exclusivamente a través de Internet y otros medios electrónicos'
72	Farmacias con minisúper'
73	Comercio al por menor de pisos y recubrimientos cerámicos'
74	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio especializadas'
75	Comercio al por menor de aceites y grasas lubricantes, aditivos y similares para vehículos de motor'
76	Servicios relacionados con el aprovechamiento forestal'
77	Instalaciones eléctricas en construcciones'
78	Trabajos de pintura y otros cubrimientos de paredes'
79	Colocación de pisos flexibles y de madera'
80	Alquiler de automóviles con chofer'
81	Alquiler de autobuses con chofer'
82	Servicios de agencias aduanales'
83	Edición de periódicos'
84	Edición de revistas y otras publicaciones periódicas'
85	Edición de libros'
86	Edición de directorios y de listas de correo'
87	Edición de <i>software</i> y edición de <i>software</i> integrada con la reproducción'
88	Distribución de películas y de otros materiales audiovisuales'
89	Productoras discográficas'
90	Editoras de música'
91	Grabación de discos compactos (CD) y de video digital (DVD) o casetes musicales'
92	Otros servicios de grabación del sonido'
93	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados'
94	Agencias noticiosas'
95	Fondos y fideicomisos financieros'
96	Casas de empeño'
97	Servicios relacionados con la intermediación crediticia no bursátil'
98	Compañías de seguros'
99	Fondos de aseguramiento campesino'
100	Compañías afianzadoras'
101	Agentes, ajustadores y gestores de seguros y fianzas'
102	Administración de cajas de pensión y de seguros independientes'
103	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas'
104	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas'
105	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones'

106	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales'
107	Alquiler sin intermediación de teatros, estadios, auditorios y similares'
108	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces'
109	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces'
110	Servicios de administración de bienes raíces'
111	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios'
112	Alquiler de aparatos eléctricos y electrónicos para el hogar y personales'
113	Alquiler de prendas de vestir'
114	Alquiler de videocasetes y discos'
115	Alquiler de mesas, sillas, vajillas y similares'
116	Alquiler de instrumentos musicales'
117	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquinas y mobiliario de oficina'
118	Bufetes jurídicos'
119	Notarías públicas'
120	Servicios de apoyo para efectuar trámites legales'
121	Servicios de contabilidad y auditoría'
122	Servicios de arquitectura'
123	Servicios de ingeniería'
124	Servicios de dibujo'
125	Servicios de inspección de edificios'
126	Servicios de levantamiento geofísico'
127	Servicios de elaboración de mapas'
128	Diseño y decoración de interiores'
129	Diseño industrial'
130	Diseño gráfico'
131	Diseño de modas y otros diseños especializados'
132	Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados'
133	Servicios de consultoría en administración'
134	Servicios de consultoría en medio ambiente'
135	Otros servicios de consultoría científica y técnica'
136	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias naturales y exactas, ingeniería, y ciencias de la vida, prestados por el sector público'
137	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias sociales y humanidades, prestados por el sector privado'
138	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias sociales y humanidades, prestados por el sector público'
139	Agencias de publicidad'
140	Agencias de relaciones públicas'
141	Agencias de anuncios publicitarios'
142	Agencias de correo directo'
143	Distribución de material publicitario'
144	Corporativos'
145	Tenedoras de acciones'
146	Servicios de administración de negocios'
147	Servicios combinados de apoyo en instalaciones'
148	Agencias de colocación'
149	Agencias de empleo temporal'
150	Suministro de personal permanente'
151	Servicios de preparación de documentos'
152	Servicios de casetas telefónicas'

153	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono'
154	Servicios de fotocopiado, fax y afines'
155	Servicios de acceso a computadoras'
156	Agencias de cobranza'
157	Despachos de investigación de solvencia financiera'
158	Otros servicios de apoyo secretarial y similar'
159	Agencias de viajes.
160	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes'
161	Otros servicios de reservaciones.
162	Servicios de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo'
163	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad'
164	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes'
165	Servicios de limpieza de tapicería, alfombras y muebles'
166	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales.
167	Otros servicios de apoyo a los negocios'
168	Consultorios de optometría'
169	Consultorios de psicología del sector privado'
170	Consultorios del sector privado de audiología y de terapia ocupacional, física y del lenguaje'
171	Consultorios de nutriólogos y dietistas del sector privado'
172	Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud'
173	Centros de planificación familiar del sector privado'
174	Servicios de enfermería a domicilio'
175	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas'
176	Compañías de teatro del sector privado'
177	Compañías de danza del sector privado.
178	Cantantes y grupos musicales del sector privado'
179	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos'
180	Agentes y representantes de artistas, deportistas y similares'
181	Artistas, escritores y técnicos independientes'
182	Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo'
183	Centros de acondicionamiento físico del sector privado'
184	Reparación y mantenimiento de equipo electrónico de uso doméstico'
185	Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales'
186	Reparación de tapicería de muebles para el hogar'
187	Cerrajerías'
188	Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales'
189	Transporte de pasajeros en taxis de sitio'
190	Servicios de postproducción y otros servicios para la industria filmica y del video'
191	Producción de material discográfico integrada con su reproducción y distribución'
192	Transmisión de programas de radio'
193	Transmisión de programas de televisión'
194	Producción de programación de canales para sistemas de televisión por cable o satelitales'

195	Bibliotecas y archivos del sector privado'
196	Banca múltiple'
197	Uniones de crédito'
198	Cajas de ahorro popular'
199	Otras instituciones de ahorro y préstamo'
200	Arrendadoras financieras'
201	Compañías de factoraje financiero'
202	Sociedades financieras de objeto limitado'
203	Compañías de autofinanciamiento'
204	Montepíos'
205	Otras instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil'
206	Casas de bolsa'
207	Casas de cambio'
208	Centros cambiarios'
209	Asesoría en inversiones'
210	Otros servicios relacionados con la intermediación bursátil'
211	Centros del sector privado dedicados a la atención y cuidado diurno de ancianos y discapacitados'
212	Agrupaciones de autoayuda para alcohólicos y personas con otras adicciones'
213	Salones y clínicas de belleza y peluquerías'
214	Elaboración de helados y paletas'
215	Elaboración de alimentos frescos para consumo inmediato'

II.- Cuando la obra acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o conforme al Código Territorial y el presente reglamento, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los requisitos señalados en la fracción I del presente artículo, el solicitante deberá de presentar, el estudio de compatibilidad correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el Código Territorial.

Artículo 126. - Para el caso de que el interesado no haga uso de este permiso dentro del término a que se refiere el artículo 124 inciso g) de éste Reglamento, será necesario solicitar otra nueva, la cual deberá sujetarse a la normatividad vigente.

Artículo 127.- En zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este reglamento y en demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

Artículo 128. - Todas las actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente al solicitado estarán sujetas a una nueva autorización por parte de la Dirección y aprobada con antelación por el Ayuntamiento.

Artículo 129. - No se otorgarán permisos de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anteriormente.

Artículo 130.- En caso de inmuebles que concluyeron un proceso de construcción, se podrá otorgar un Permiso de uso de suelo, para lo cual sólo deberá presentarse la documentación siguiente:

I. Solicitud original por escrito, debidamente firmada por el propietario que contenga como mínimo lo siguiente:

- Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del solicitante;
- Nombre de las personas que se autoriza para oír y recibir notificaciones;
- Superficie, medidas y colindancias del predio; y
- Croquis de ubicación.

II. Certificación de terminación de obra expedida por la Dirección; y

III.- Proyecto arquitectónico expedido por perito autorizado, y dos fotografías impresas donde se observen los usos dentro y fuera del inmueble, así como los cajones de estacionamiento.

El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será en los siguientes plazos:

- a) De hasta 3 días hábiles; cuando se trate de casa habitación y dentro de dicho término, la Dirección expedirá el permiso correspondiente;
- b) Cualquier otra permiso que no sea habitación será de hasta 15 días hábiles, dentro de dicho término, la dirección expedirá el permiso correspondiente o, en su caso, notificará al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Artículo 131.- El uso de suelo que ampare el permiso deberá estar a la vista del público, excepto en los inmuebles destinados a casa habitación y deberá mostrarse cuando así lo solicite cualquier autoridad competente.

Artículo 132.- En las zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este Reglamento, por los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales y demás disposiciones legales federal, estatal y municipal en la materia.

Artículo 133.- Los permiso de uso de suelo, no constituye constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

SECCIÓN SEXTA DE LAS FUSIONES Y DIVISIONES

Artículo 134.- Para el otorgamiento del permiso de fusiones de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos que se exigen para las divisiones siendo los siguientes:

I.- Para el caso del permiso de División:

- a) Solicitud original por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, debidamente firmada por el propietario del inmueble; y que contenga como mínimo lo siguiente:

- Nombre y domicilio del propietario para oír y recibir notificaciones;
- Personas a quienes autoriza para oír y recibir notificaciones, y en su caso para realizar dicho trámite; y
- Descripción de todas las fracciones a dividir con sus respectivas superficies, medidas y colindancias.
- b) Anexar polígono de la propuesta de división con superficies, medidas y colindancias del inmueble a dividir;
- c) Presentar copia de la escritura Pública mediante la cual acredite la propiedad del inmueble debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- d) En caso de ser persona moral, copia de la escritura del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- e) En caso de realizar el trámite algún representante legal, deberá de presentar copia de la escritura pública mediante la que acredite la personalidad jurídica y las facultades del representante legal;
- f) Copia de identificación del propietario del inmueble a dividir;
- g) Certificado de libertad de gravamen actualizado del inmueble a dividir, donde se estipule que el inmueble se encuentra libre de gravamen. En caso de existir algún gravamen, contar con el consentimiento por escrito para continuar con el trámite de permiso de división, otorgado por el titular del gravamen;
- h) Copia del pago impuesto predial vigente;
- i) 3 juegos del plano del levantamiento topográfico que incluya las vialidades urbanas colindantes, la infraestructura pública existente y la propuesta de división, garantizando la servidumbre de paso a los predios resultantes de la división de los predios urbanos;
- j) Comprobante de pago y derechos que corresponda por la división del inmueble; y
- k) Presentar en forma digital el archivo del levantamiento topográfico del inmueble a dividir.
- l) La constancia de suficiencia del servicio público de energía eléctrica, expedida por la entidad paraestatal correspondiente, tratándose de inmuebles urbanos; y

II.- Para el caso de permiso de Fusión:

- a) Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, debidamente firmada por el propietario de los inmuebles a fusionar; y que contenga como mínimo lo siguiente:
 - Nombre y domicilio del propietario para oír y recibir notificaciones;
 - Personas a quienes autoriza para oír y recibir notificaciones, y en su caso para realizar dicho trámite; y
 - Descripción de los predios a fusionar con sus respectivas superficies, medidas y colindancias.
- b) Presentar copias de las escrituras de propiedad de cada uno de los bienes inmuebles a fusionar debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismos que deberán estar escriturados a nombre de una misma persona, para efectos de que pueda proceder la fusión;
- c) En caso de que el trámite lo realice algún representante legal, este deberá de presentar copia de la escritura pública mediante la que acredite la personalidad jurídica y las facultades del representante legal;
- d) Copia de identificación del propietario de los inmuebles a fusionar;

- e) Certificado de libertad de gravamen actualizado del inmueble a dividir, donde se estipule que el inmueble se encuentra libre de gravamen. En caso de existir algún gravamen, contar con el consentimiento por escrito para continuar con el trámite de permiso de división, otorgado por el titular del gravamen;
- f) Copia del pago impuesto predial vigente de cada uno de los inmuebles a fusionar;
- g) 3 juegos del plano del levantamiento topográfico que incluya; superficie, medidas y colindancias de cada uno de los inmuebles antes de la fusión; y
- h) 3 juegos del Plano con la propuesta de la fusión de los inmuebles que incluya superficie total, medidas y colindancias.

Artículo 135.- Para obtener el permiso de fusiones y divisiones de inmuebles deberá anexarse toda la información y documental prevista por el artículo anterior y el Código Territorial; y el tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten la solicitud y todos los requisitos, será de hasta 3 días hábiles, dentro de dicho término, la Dirección, deberá expedir el permiso correspondiente, o en su caso, prevenir por escrito al interesado, para que dentro de un término de diez días hábiles, contados a partir de que haya surtido los efectos la notificación subsane la omisión.

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

Artículo 136.- Los permisos de fusión y división deberán expedirse dentro de los tres días hábiles siguientes, aquel en que se haya presentado la solicitud y los requisitos establecidos en el artículo 134 del presente Reglamento.

Artículo 137.- Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en realizar alguna enajenación sobre el bien inmueble de que se trate, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio y del Estado el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 138.- Tratándose de las comunidades rurales que se encuentren delimitadas dentro de los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, para la división de inmuebles que no se deriven de un fraccionamiento, se tendrá que considerar, en los lotes resultantes, la tipología de la comunidad rural, además de contar con un acceso independiente.

Artículo 139.- Las divisiones en los inmuebles que no se encuentren en los supuestos del artículo anterior, así como aquellos que no se deriven de un fraccionamiento, los lotes resultantes deberán cumplir con las superficies mínimas establecidas para los diversos tipos de fraccionamientos conforme al uso de suelo manifestado por el solicitante, de conformidad con Código Territorial y el presente Reglamento.

Artículo 140.- Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o dividirse previa autorización de las autoridades competentes.

Artículo 141.- El permiso para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica 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 142.- Las superficies resultantes de la división de un lote o predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento, no deberán ser de medidas inferiores a las que correspondan a los lotes del propio desarrollo, de acuerdo con dicha normativa.

Cuando un desarrollador no ha enajenado lotes, no procede la fusión o división de estos, deberá en este caso solicitar una relotificación en los términos de este Reglamento y, del Código Territorial.

Artículo 143.- La Dirección podrá regularizar aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados en el artículo 134 fracción I del presente reglamento, y como mínimo con los siguientes:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad mínima de 5 años, comprobable de división y construcción;
- III. Encontrarse dentro de zona urbana; y
- IV. Que las partes resultantes:
 - a. Tengan acceso independiente a la vía pública;
 - b. No tengan áreas comunes o muros medianeros; y
 - c. No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

TÍTULO CUARTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO.

Artículo 144.- Los fraccionamientos y desarrollos en condominio solo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidas en los programas municipales, además deberán de sujetarse a las modalidades establecidas en el Código Territorial.

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

Artículo 145.- Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección, el SAPAP y la CFE en cuanto a:

- I. Diseño Urbano;
- II. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario y/o pluvial;
- III. Pavimentación;
- IV. Electrificación y alumbrado público;
- V. Vialidades y su señalización vial;
- VI. Áreas Verdes forestadas;
- VII. Vialidades Urbanas; y
- VIII. Nomenclatura.

Artículo 146.- Los desarrolladores deberán atender a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento y del Código Territorial para proyectar la distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y espacios abiertos destinados para recreación; el trazo de calles, avenidas y andadores, cruces y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

Artículo 147.- Las áreas de donación que sean entregadas en propiedad al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del propio desarrollo en cuanto a equipamiento urbano y áreas verdes. Las áreas de donación que entregue el desarrollador al Municipio deberán estar urbanizadas y cuando el fraccionamiento se desarrolle en una superficie de hasta una hectárea, el área de donación será en una sola porción. Cuando la superficie en la que se lleve a cabo el fraccionamiento sea mayor a la referida, la Dirección determinará por medio de un estudio, las porciones en que el desarrollador entregará dicha área de donación.

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 148.- La Dirección determinará las áreas de equipamiento urbano a que se refiere el artículo anterior, previo estudio que deberá presentar el desarrollador, el cual deberá contener los siguientes puntos:

- I. Radio de Estudio de 1,000 metros, en el contorno del predio a desarrollar, para lo cual deberá tomar en cuenta, de los desarrollos habitacionales contiguos, el tipo de fraccionamiento y los elementos geográficos y topográficos existentes;

II. Equipamiento existente, el número de áreas de donación que tienen los desarrollos con sus usos, revisión de áreas verdes, de equipamiento básico y del equipamiento zonal; y

III. Planeación del equipamiento dentro del desarrollo, como el tipo de desarrollo, densidad de población, características del desarrollo, tipo de vivienda, dosificación y distribución de las áreas de donación y requerimiento de equipamiento.

Artículo 149.- Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, excepción hecha de los de urbanización progresiva, deben contar con las siguientes obras e instalaciones:

I. Vialidades;

II. Red de agua potable;

III. Red de drenaje y alcantarillado;

IV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;

V. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;

VI. Pavimentación;

VII. Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas;

VIII. Banquetas;

IX. Rampas para discapacitados;

X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles de acuerdo al diseño de la Dirección y de la unidad de Planeación;

XI. Áreas verdes forestadas y equipadas; y,

XII. Señalización vial.

Artículo 150.- Las vialidades que integran el sistema vial primario deben tener las siguientes características:

I. La traza se establecerá en función de los puntos cardinales y debe atender a los lineamientos considerados en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales;

II. La sección transversal se determinará de conformidad con el presente Reglamento;

III. Su destino primordial es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad; y

IV. En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de los 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; y

V. Las demás que determinen las autoridades municipales competentes, en los términos del Código Territorial y el presente Reglamento.

Artículo 151.- Las vialidades que conforman el sistema vial secundario deben tener las siguientes características:

- I. Soportar la circulación de vehículos en baja velocidad;
- II. Debe atender a los lineamientos de los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales;
- III. La sección transversal se determinará de conformidad con el presente Reglamento; y
- IV. Ofrecer alternativas de viajes entre zonas de corto recorrido.

Artículo 152.- Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados deberán tener como mínimo una sección de 2 metros y deberán incluir un área jardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas como mínimo y un 50 % como máximo, una guarnición de 0.20 metros tipo "pecho de paloma" para acceso vehicular, así como un área de circulación peatonal con la superficie restante.

Sin perjuicio de lo que se establece en el párrafo anterior, la Dirección podrá valorar, por si o bien a petición del desarrollador, otros tipos de diseños de banquetas, sin que la sección de la banqueta pueda ser de menores dimensiones a lo establecido en dicho párrafo.

Asimismo, los desarrolladores deberán prever en su diseño urbano, un sistema de rampas para que en su ejecución, las personas con capacidades diferentes cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; la longitud y ancho mínimos será de un metro, debiendo contar con superficies antiderrapantes y la señalización adecuada para su protección.

Artículo 153.- Se permitirán motivos de acceso, siempre y cuando se cumpla las condicionantes siguientes:

- I. El desplante de los motivos de acceso no sean considerados como áreas de donación;
- II. Que la superficie que ocupe el desplante del motivo de acceso se escriture a favor del Municipio y que el cuidado, mantenimiento y conservación corran a cuenta del desarrollador, durante el desarrollo del fraccionamiento y garantizar su mantenimiento hasta la entrega recepción del conjunto habitacional al Municipio;
- III. Que las instalaciones permitan el libre tránsito vehicular y peatonal;
- IV. Respeten un radio de giro interior de 9 metros como mínimo en el acceso y salida vehicular o en su caso a lo que se derive del dictamen de impacto vial;
- V. Cuenten con un arroyo vehicular que incluya el sobre ancho de la vialidad producto del radio de giro.

Tratándose de desarrollos en condominio, los motivos de acceso deberán atender a las condicionantes antes señaladas, con excepción de lo establecido en la fracción II, así como las que, en su caso, le señale el dictamen de impacto vial; en este supuesto, las instalaciones se ubicarán a una distancia mínima de 5 metros hacia el interior del predio con respecto al parámetro perpendicular de la vialidad pública.

Artículo 154.- Se autorizará la colocación de casetas de control de acceso en los fraccionamientos y desarrollos en condominio siempre y cuando el desarrollador solicitante cumpla con las condicionantes y lineamientos siguientes:

I. Únicamente se otorgará el visto bueno de las casetas de acceso para vialidades cuya clasificación sea de tipo terciaria y/o local, las cuales estén constituidas como un circuito vial y que la vialidad no sea continuación de otra calle interna o externa del fraccionamiento;

II. El área donde se desplante y se ubique la caseta deberá de considerarse como área de servicio en el Dictamen de proyecto de Diseño Urbano, de tal manera que no esté constituido como vía pública y tampoco podrá desplantarse en área de donación; el motivo de acceso, la caseta o pluma de acceso deberá ser escriturada por el Desarrollador en favor del Municipio y se otorgará en administración a favor del Comité de Colonos del desarrollo, en el entendido de que éste se hará cargo de su cuidado y mantenimiento y, si no lo aceptase, la Dirección removerá la pluma de acceso y/o caseta de control;

III. No se permitirá la colocación de ningún tipo de elemento que obstruya el libre tránsito;

IV. Deberá garantizar, en las banquetas las rampas, así como el libre tránsito de las personas con capacidades diferentes;

V. Se deberá garantizar en todo momento la libertad de tránsito, ante ello, el desarrollador deberá realizar las medidas necesarias para que cualquier persona pueda ingresar y transitar, ya sea en su vehículo o caminando, dentro del fraccionamiento, lo anterior a fin de no violar la garantía constitucional que consagran los artículos 11, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; para ello y si hubiere alguna persona encargada de la seguridad del fraccionamiento que se ubique en la caseta de vigilancia, deberá de permitir el libre paso a cualquier persona, llevando un registro de personas y vehículos que ingresen, siendo que no deberá requerirles documentación;

VI. Las vialidades externas e internas y las áreas de donación que por su ubicación se encuentren dentro del fraccionamiento seguirán siendo propiedad del municipio y cualquier persona podrá acceder a ellas;

VII. La autorización de una caseta de vigilancia y/o control de acceso en el fraccionamiento, será vigente hasta en tanto la Dirección decida revocarla, previa sustanciación del procedimiento correspondiente, por lo que quien las tenga bajo su responsabilidad deberá proceder a su retiro inmediato;

VIII. De existir alguna inconformidad o queja justificada con respecto al funcionamiento u operación de la caseta de vigilancia y plumas de control de acceso, el Comité de Colonos deberá presentar a la Dirección, el Acuerdo tomado en Asamblea General, mismo que será analizado por dicha dependencia para determinar lo procedente; y

IX. Para fraccionamientos concluidos y/o municipalizados, este trámite podrá ser realizado a través del comité de colonos reconocidos ante la Dirección de Desarrollo Social.

Artículo 155.- Deberá retirarse el motivo de acceso y/o la caseta de control de acceso, cuando se incumplan alguna de las condicionantes señaladas en los artículos anteriores, o así lo ordene alguna autoridad municipal competente, previa sustanciación del procedimiento correspondiente.

Artículo 156.- Las instalaciones para la prestación de los servicios, en banquetas y arroyo vehicular, se ubicarán de la siguiente manera:

I. A partir del paramento y en una franja de 60 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros, de la red de distribución de agua potable;

II. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros, de la red de distribución de energía eléctrica;

III. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros, la red de telefonía regulada y autorizada por la instancia ejecutora;

IV. Colindante con el área jardinada en dirección al paramento y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad máxima de 90 centímetros, de la red de alumbrado público;

V. A partir del inicio de la guarnición y en una franja de 50 centímetros de ancho máxima, a una profundidad mínima de 90 centímetros;

VI. La red de drenaje sanitario deberá instalarse:

a) En el centro del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros medidos a partir de la parte superior del ducto, tratándose de vialidades de un solo cuerpo; y

b) En el centro del carril colindante con la banqueta, en vialidades de dos o más cuerpos.

VII. La red de drenaje pluvial deberá instalarse bajo la superficie de rodamiento del arroyo vehicular, a una profundidad mínima de 90 centímetros.

En el caso de las fracciones I, II, III, IV y V podrán instalarse ductos unidos por registros y en todo caso deberá avalarse la propuesta de diseño por la Dirección, SAPAP y la CFE en el ámbito de sus competencias.

Las profundidades de las instalaciones de energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y telefonía serán medidas a partir del nivel de piso terminado (banqueta) y hasta el desplante del ducto. Las restantes serán medidas a partir de dicho nivel y hasta el lomo de tubo.

Las instalaciones a que se refieren las fracciones de la I a la V deben estar señalizadas conforme a las normas oficiales correspondientes. Asimismo, la ubicación de los sistemas de medición será el que señalen la Dirección, SAPAP y la CFE en el ámbito de sus respectivas competencias. En su caso, deberán colocarse en un murete de resguardo.

Las medidas señaladas en este artículo, son las mínimas requeridas y quedarán sujetas a lo que dictaminen las dependencias, instancias u organismos operadores competentes.

Las instalaciones en vía pública referidas a la telefonía, gas natural y demás servicios deben ser subterráneas y cumplir con las normas oficiales vigentes, siendo la Dirección, la responsable de la autorización del Diseño.

Una vez formalizada la entrega - recepción las obras de urbanización relativas a las banquetas y arroyo vehicular no podrá ser autorizada la instalación subterránea de los servicios a que se refiere el párrafo anterior, sino hasta que hubiesen transcurrido por lo menos 10 años; salvo las reparaciones que resulten necesarias de los servicios ya existentes.

Artículo 157.- En los fraccionamientos los transformadores de la red de distribución de energía eléctrica oculta, podrán instalarse en superficies que den frente a la vía pública. No deben invadir la banqueta o arroyo peatonal y deberán escriturarse a favor del municipio.

El proyecto urbano reconocido en la aprobación de la traza debe asegurar la adecuada ubicación de la infraestructura requerida de acuerdo al diseño urbano del desarrollo propuesto.

En este caso, las superficies que ocupen estos transformadores serán consideradas vías públicas, debiendo identificarse como tal en la entrega que realice el desarrollador respecto de las obras de urbanización y vías públicas.

En el permiso de venta se determinarán los lotes que sufrirán alguna variación en cuanto a su superficie, con motivo de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 158.- Las vialidades que conforman el sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

I. Los andadores:

- a) No podrán ser tomados como áreas verdes; áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;
- b) No podrán transitar vehículos motorizados salvo los de emergencia. Su prioridad es peatonal;
- c) Tendrán una sección transversal mínima de 6 metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área jardinada; y
- d) Los andadores que cuenten con áreas jardinadas tendrán 6.50 metros mínimo de sección de paramento a paramento, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador y de 3.50 metros tratándose de desarrollos en condominio. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación.

II. Las Ciclovías:

- a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;
- b) Deben ubicarse dentro de parques ó espacios públicos y/o restricciones federales como ríos y arroyos reconocidos en el plan maestro de ciclovías; y
- c) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario y secundario deberán estar colindantes a las banquetas, podrán ubicarse sobre camellones siempre que éste cuente con sección igual o mayor a 10 metros al igual que la pista para trotar.

III. Pistas para trotar de bajo impacto:

- a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros cuando sea de ida y vuelta y, de 0.75 metros cuando sea a ambos lados de la ciclovía;
- b) Podrán ubicarse dentro de parques públicos o restricciones de ríos y arroyos;
- c) En el sistema vial primario solo se podrán alojar en el camellón siempre que éste cuente con una sección mínima de 6 metros;
- d) En el sistema vial secundario podrán alojarse colindantes con banquetas; y
- e) El acabado superficial de la pista deberá de ser de materiales que brinden un amortiguamiento suficiente para reducir el daño en las articulaciones debido al impacto.

Artículo 159.- El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

Asimismo, deberá considerar una longitud máxima de 180 metros lineales para las manzanas, excepto en los fraccionamientos campestres, industriales y agropecuarios, en los que podrán tener una longitud máxima de 380 metros lineales. No se exigirá la continuidad de vialidades ni la longitud de las manzanas cuando exista un elemento físico o natural que la impida.

Artículo 160.- En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos que contemple el proyecto el cual será calculado en la MIV de acuerdo al diseño del sistema vial.

Artículo 161.- La postería del alumbrado público, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

Artículo 162.- Los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía - INEGI.

Para los efectos del cálculo técnico del proyecto, la capacidad mínima de las instalaciones se debe calcular de acuerdo al valor máximo del rango de densidad de población que

corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en la aprobación de la traza correspondiente, así como a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y el SAPAP.

Artículo 163.- La capa de rodamiento para los sistemas viales primario y secundario será preferentemente de concreto hidráulica. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de éste, garantice una vida útil mínima de 30 años.

Las características y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán a partir de los estudios de geotecnia y diseño de pavimento presentados por el desarrollador, el cual deberá ser avalado por parte de la Dirección. El criterio para la autorización de una determinada estructura de pavimento, se basará en el cumplimiento de adecuadas características de resistencia, durabilidad, comportamiento y seguridad.

Artículo 164.- El espesor mínimo para la capa de rodamiento de las vialidades que conforman el sistema vial terciario será de 15 centímetros en concreto hidráulico y con una resistencia mínima a la flexión de $M_r=38$ kg/cm². Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección podrá autorizar que se utilice otro tipo de pavimento, siempre y cuando el diseño de éste presentado por el desarrollador y aprobado por la citada dependencia, garantice una vida útil mínima de 30 años.

En el caso del sistema vial alternativo la capa de rodamiento podrá ser de cualquier tipo de material aprobado por la Dirección, siempre y cuando se garantice la misma duración señalada por el párrafo anterior.

Artículo 165.- Tratándose de fraccionamientos de vivienda de interés social, se autorizarán pavimentos en asfalto en el mayor número de vialidades que así lo permitan, a excepción de las vialidades tipo interbarrios, primarias y ejes metropolitanos. Además la duración de estos pavimentos no podrá ser menor a 10 diez años.

Artículo 166.- En todos los Sistemas Viales, las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas se construirán de ese mismo material o de cualquier otro tipo de pavimento que autorice la dependencia señalada en el párrafo anterior.

Sobre las guarniciones de las áreas de donación en favor del Municipio, se deberá marcar físicamente con una placa que señale toma domiciliaria, haciendo referencia a la ubicación de la toma domiciliaria que correspondan a los servicios descritos a continuación: Agua, Luz, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial.

Artículo 167.- El desarrollador deberá donar un árbol por cada uno de los lotes, unidades, locales y/o las viviendas que integren el proyecto de diseño urbano, los cuales deberán plantarse en los lugares que determine la Dirección de conformidad con lo establecido en el dictamen de impacto ambiental.

Artículo 168.- Para la construcción de los fraccionamientos a que se refiere Código territorial, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Título de Zonificación y usos del suelo de este Reglamento clasificándose los diferentes tipos de desarrollos conforme a su densidad, en los siguientes:

I. Campestre Rústico: HR;

- II. Campestre Residencial: H1;
- III. Residencial A: H2;
- IV. Residencial B: H3;
- V. Residencial C: H4, H5 y H6;
- VI. Habitacional popular o de interés social: H7 y H8;
- VII. Industria ligera: I 1;
- VIII. Industria mediana: I 2;
- IX. Industria pesada: I 3;
- X. Industria de alto riesgo: I 4;
- XI. Turístico, recreativo o deportivo: RE;
- XII. Agropecuario: RA, RF, RE y RP; y
- XIII. Comerciales: C1, C2 y C3:

En los proyectos de diseño urbano de los fraccionamientos, se podrán prever diferentes tipos de uso considerando las disposiciones que establezca el Título de la Zonificación y usos del suelo de este Reglamento, para la zona en que aquellos se ubiquen.

Artículo 169.- En la construcción de los desarrollos en condominio a que se refiere el Código Territorial, se aplicarán en lo conducente los parámetros establecidos en el Título de Zonificación y usos del suelo del presente ordenamiento, clasificándose los diferentes tipos de desarrollos en condominio conforme a su densidad, en los siguientes:

- I. Habitacional: H1, H2, H3, H4, H5, H6;
- II. Comercial: C1, C2 y C3;
- III. De Servicios: S1, S2 y S3;
- IV. Turístico: RE, RQ y PM; y
- V. Industrial: I 1, I 2, I 3 e I 4.

Artículo 170.- En los desarrollos en condominio horizontal de uso habitacional, se estará atendiendo a las disposiciones específicas establecidas en el Código Territorial.

Bajo ninguna modalidad se podrá autorizar en zonas habitacionales popular o de interés social.

Artículo 171.- En los desarrollos mixtos deberán respetarse los parámetros de densidad a que se refieren los artículos anteriores, pero deberán ser compatibles en cuanto al uso y especificaciones técnicas establecidas en el Título de Zonificación y usos del suelo de este Reglamento, según corresponda a cada tipo de desarrollo.

Artículo 172.- El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se destinen a uso industrial, bajo el concepto de parques industriales, deberá realizarse cumpliendo con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Para los efectos de este artículo, se establecen las siguientes definiciones:

I. Nave industrial.- Es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución;

II. Parque industrial.- Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente comfortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región; y

III. Terreno industrial.- Es el lote o lotes de terreno colindantes entre sí ocupados por una misma empresa para la instalación de una industria.

Artículo 173.- Las vialidades colindantes a las áreas de donación para equipamiento y áreas verdes deberán ser urbanizadas por el desarrollador conforme a las especificaciones que se le establezcan en la propia licencia de urbanización.

Todas las vialidades que se le señalen al desarrollador para el buen funcionamiento vial del fraccionamiento deberán señalarse al interior del predio a desarrollar.

No se requerirá urbanizar vialidades fuera del polígono, ni presentes ni futuras, a menos que el desarrollador presente en su proyecto lotes que den al frente de las mismas, en este caso la Dirección clasificará la colindancia con dichas vialidades con un uso exclusivamente Habitacional (F), excepción hecha de los usos que presente el desarrollador desde su proyecto, siempre y cuando sean compatibles con los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales.

Artículo 174.- La aprobación que emitan las dependencias y entidades públicas con respecto a la factibilidad de servicios y su infraestructura, no constituye autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES

Artículo 175.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo A habitacional de densidad baja (H2), deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie no menor de 450 metros cuadrados, además de contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 176.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo B habitacional de densidad baja (H3), deberán tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 177.- Los lotes de los fraccionamientos residenciales urbanos tipo C habitacional de densidad media (H4, H5 y H6), deberán tener un frente mínimo de 8 metros y una superficie no menor de 140 metros cuadrados y contar con las obras señaladas en el presente ordenamiento.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR, DE INTERÉS SOCIAL O DENSIDAD ALTA

Artículo 178.- Los lotes de los fraccionamientos de habitación popular, de interés social o de densidad alta (H7 y H8), deberán tener como mínimo un frente de 6 metros y una superficie de 105 metros cuadrados.

Artículo 179.- En los fraccionamientos a que se refiere esta sección se podrán realizar dos edificaciones independientes por cada lote, constituyéndose un condominio sobre esas dos unidades siempre que el mismo tenga una superficie mínima de 135.00 metros cuadrados y que cada edificación tenga un frente mínimo de 4.50 metros, en una superficie mínima de 67.50 metros cuadrados; cada vivienda contará con un cajón de estacionamiento y podrán tener muro medianero, siempre y cuando el régimen de condominio y su reglamento así lo estipulen, de tal manera que las modificaciones a dicho muro, queden definidas desde su constitución para cada una de las edificaciones.

En este caso, el desarrollador estará obligado a respetar las densidades que correspondan a la zona en que se ubique el fraccionamiento, así como a iniciar las obras de edificación simultáneamente a las de urbanización y a no imponer gastos comunes de mantenimiento del lote para los adquirentes.

Conjuntamente con el permiso de venta y previo pago del impuesto de división para la individualización de las viviendas, el desarrollador podrá solicitar a la Tesorería Municipal la apertura de una cuenta catastral por cada una de estas edificaciones que conforman el fraccionamiento, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda.

Artículo 180.- Cuando se pretenda realizar este tipo de fraccionamientos bajo el proceso constructivo de urbanización progresiva, los desarrolladores deberán coordinarse con el IMUVI.

SECCIÓN TERCERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 181.- Los lotes de los fraccionamientos para industria ligera deberán tener como mínimo un frente de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

Artículo 182.- Los lotes de los fraccionamientos para industria mediana deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie no menor de 800 metros cuadrados.

Artículo 183.- Los lotes de los fraccionamientos para industria pesada e industria de alto riesgo (I4) deberán tener como mínimo un frente de 20 metros y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados.

Artículo 184.- Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán ajustarse en materia ambiental a la normativa aplicable, a fin de que en ellos se controle y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes.

Artículo 185.- Además de contar con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, todo fraccionamiento industrial deberá reunir lo siguiente:

I. Sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya Planta de Pre-Tratamiento de aguas residuales industriales;

II. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;

III. Hidrantes contra incendios;

IV. Caseta de vigilancia para seguridad pública;

V. Deben realizarse las obras establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes; y

VI. Las demás que determinen otras disposiciones legales.

SECCIÓN CUARTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Artículo 186.- Los fraccionamientos campestres de tipo residencial, deberán estar ubicados dentro de la zona de crecimiento de la ciudad, señalada en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales y sus lotes tendrán como mínimo un frente de 20 metros, con una superficie no menor de 800 metros cuadrados; y cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento.

Los fraccionamientos campestres señalados en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales en la UGA 1, 2 y 4 sus lotes tendrán como mínimo una superficie de 2,500 metros cuadrados.

Este tipo de fraccionamientos contarán además con lo siguiente:

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

II. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

III. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;

IV. Sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo a las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;

V. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a pavimentación y alumbrado público;

VI. Las calles locales tendrán un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá como mínimo 12 metros;

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

VIII. Demás disposiciones previstas en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales.

Artículo 187.- Los fraccionamientos campestres de tipo rústico podrán ser aquellos que se localizan en las comunidades rurales dentro del fundo legal que se haya determinado para el asentamiento humano y tendrán que cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, además de lo siguiente:

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

II. Los lotes tendrán una superficie no menor de 600 metros cuadrados;

III. Integrar el desarrollo a la comunidad rural respetando sus características, de conformidad al estudio urbanístico zonal, que al efecto presente el desarrollador;

IV. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución, autónomas;

V. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

VI. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;

VII. Sistema de escurrimiento pluvial de acuerdo a las pendientes naturales y demás obras que sean necesarias para el desalojo de aguas pluviales;

VIII. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a pavimentación y alumbrado público;

IX. Las calles locales tendrán un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 12 metros;

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

XI. Demás disposiciones previstas en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales.

Podrán ser consideradas también como fraccionamientos campestres de tipo rústico, aquellos nuevos desarrollos que por sus características de ubicación, diseño y urbanización sean similares a lo preceptuado en el presente artículo, excepción hecha del tipo y dimensiones de los lotes, dado que estos deberán de ser las que señalan por el presente Reglamento para los fraccionamientos campestres de tipo residencial.

SECCIÓN QUINTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

Artículo 188.- Los fraccionamientos agropecuarios son aquellos que se ubican fuera de las áreas previstas para el crecimiento urbano; sus lotes serán destinados para actividades agropecuarias y deberán cumplir con las obras de urbanización señaladas en el presente ordenamiento, además de lo siguiente:

I. Las actividades predominantes para el uso y destino del suelo serán las agropecuarias además de la vivienda unifamiliar;

II. Si se ubican en zona de reserva agrícola sus lotes tendrán como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 5,000 metros cuadrados;

III. Los fraccionamientos que queden ubicados en área de reserva ecológica tendrán como mínimo un frente de 50 metros y una superficie no menor de 3,500 metros cuadrados;

IV. Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución, autónomas;

V. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

VI. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público;

VII. Sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales;

VIII. Camino de acceso que cumpla con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a pavimentación y alumbrado público;

IX. Las calles locales deberán tener un arroyo de circulación de 8 metros como mínimo y su sección transversal de paramento a paramento tendrá como mínimo 13 metros;

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

XI. Demás disposiciones previstas en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales

SECCIÓN SEXTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICO, RECREATIVO - DEPORTIVOS

Artículo 189.- Fraccionamientos Turístico, Recreativo-Deportivos: Aquellos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso y deberán contar con lo siguiente:

I. Áreas necesarias para el adecuado desplazamiento peatonal y vehicular que permitan el acceso a las instalaciones recreativas y a cada uno de los lotes del predio; y

II. La distribución de las calles internas será de conformidad con la MIV y, las áreas de estacionamiento, deberán cumplir con la norma de dotación especificada en el Título de Zonificación y usos del suelo de este ordenamiento.

SECCIÓN SÉPTIMA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

Artículo 190.- Los fraccionamientos comerciales deberán contar con las obras de urbanización previstas en este ordenamiento y cumplir además con lo siguiente:

I. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación;

II. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad mínima deberán tener por lo menos 6 metros de frente y una superficie no menor de 105 metros cuadrados;

III. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad baja deberán tener por lo menos 8 metros de frente y una superficie no menor de 240 metros cuadrados;

IV. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad media tendrán por lo menos 20 metros de frente y una superficie no menor de 1000 metros cuadrados;

V. Los lotes de un fraccionamiento comercial de intensidad alta deberán tener por lo menos 20 metros de frente y una superficie no menor de 1600 metros cuadrados;

VI. Área de carga y descarga;

VII. Cajones de estacionamiento;

VIII. Servicios sanitarios y de recolección de basura; y

IX. Hidrantes contra incendios.

CAPÍTULO III DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 191.- Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común y a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, siendo los siguientes:

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

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan dentro de un inmueble y cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos de la fracción anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; o

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

La realización de los desarrollos a que se refiere este capítulo se sujetará a lo dispuesto en la legislación civil del Estado de Guanajuato, en cuanto al régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir, asimismo con lo dispuesto en el presente ordenamiento y demás disposiciones legales de la materia.

Artículo 192.- Por el tipo de uso o destino, los desarrollos en condominio se clasifican en:

I. Habitacional: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda, que a la vez se clasifican en:

a). Populares: Aquellos que no excedan del monto señalado por el Código Territorial

b). De interés Social: Conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, conforme a lo señalado en el Código Territorial.

c). Residenciales: Son aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales y conforme a los disposiciones del Código Territorial.

d) Campestre: Son aquellos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados por los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales y, que se apeguen a las disposiciones del Código Territorial.

II. Turístico, recreativos-deportivos: Son aquellos en los que, además del uso habitacional, se realizan o fomentan actividades de esparcimiento, turísticas, deportivas o recreativas y determinadas en los Programas municipales;

III.- Agropecuario: Son aquellos en cuyos lotes se realizan actividades agropecuarias y que se ubiquen dentro de las zonas determinadas para ese uso conforme a los programas Municipales;

IV.- Comercial o de servicios: Aquellos cuyas unidades de propiedad se destinarán al establecimiento de bodegas para depósito y expendio de mercancías y, que deberán estar ubicados dentro de las zonas determinadas para este uso en los programas municipales.

V. Industrial: Aquellos cuyos lotes se destinarán al establecimiento de fábricas o plantas industriales y que deberán estar ubicados dentro de las áreas destinadas a ese uso, de conformidad con lo establecido por los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, en su caso, se sujetarán a lo dispuesto por el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda; y

VI. Mixto de usos compatibles: Aquellos en los que se podrán determinar diferentes usos y destinos a los lotes que los conforman, siempre y cuando sean compatibles de acuerdo a lo dispuesto por los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales y no pongan en riesgo a la población.

Artículo 193.- Por el tipo de construcción, los desarrollos en condominio se clasifican en:

I. Condominio horizontal: Es aquel en el que cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación constituida sobre él y copropietario de las áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

II. Condominio vertical: Es aquel en el que cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general, en donde existe un elemento común de propiedad indivisible; y

III. Condominio Mixto: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

Artículo 194.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con los espacios necesarios para área de estacionamiento de conformidad con el Título de Zonificación y usos del suelo de este Reglamento.

Artículo 195.- Las áreas verdes deberán estar jardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en el dictamen de impacto ambiental presentada para la autorización de traza y el Código Territorial.

El equipamiento urbano para estas áreas, serán urbanizados por el desarrollador y propuesto por el mismo y aprobado por la Dirección.

Artículo 196.- 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 Título de Zonificación y usos del suelo del presente ordenamiento, de acuerdo a la zona de su ubicación y al número de habitantes por vivienda conforme al Instituto Nacional de Estadística y Geografía - INEGI.

Artículo 197.- Los desarrollos en condominio deberán contar con áreas verdes y áreas de uso común, entendiéndose que la superficie de área verde será independiente del área de uso común. Dentro del mismo desarrollo, conforme al número de viviendas, lotes, locales, departamentos o unidades que los integren, de conformidad con lo siguiente:

I. Para condominios verticales 7.30 metros cuadrados de área verde y 5.30 metros cuadrados de área de uso común, por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie menor a 80 metros cuadrados;

II. Para condominios verticales 8.30 metros cuadrados de área verde y 6 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad, cuando ésta cuente con una superficie igual o mayor a 80 metros cuadrados; y

III. Para condominios horizontales 9.70 metros cuadrados de área verde y 7.30 metros cuadrados de área de uso común por cada unidad.

Además deberá otorgarse a favor del Municipio, el 5% de la superficie total del predio a desarrollar, para área de donación, conforme a lo establecido en el artículo 416 fracción III del Código Territorial.

Artículo 198.- Las superficies que se determinen en el proyecto como áreas de uso común y las áreas verdes deberán considerarse como elementos o partes comunes del condominio, indicando con sus respectivas leyendas desde la propuesta del desarrollo en el proyecto, las áreas de donación deberán escriturarse en favor del Municipio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las áreas que se escrituren en favor del municipio, deberán ubicarse de tal forma que se pueda acceder a ellas por la vía pública.

Artículo 199.- Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

Artículo 200.- Los desarrollos en condominio, tendrán las siguientes características de funcionamiento:

I. Las vialidades internas deberán tener el tipo de sección que determine la Dirección;

II. Los desarrollos en condominio contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a la proporción establecida en el Título de Zonificación y usos del suelo de este Reglamento;

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

IV. Las instalaciones de agua potable deberán construirse de tal manera que permitan la prestación del servicio para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades;

V. Contarán con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que dictamine la Dirección; y

VI. Deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o área de circulación enlazada con ésta, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

Los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional no podrán realizarse en zonas habitacionales de densidad alta, de habitación popular o de interés social. Asimismo, en este tipo de desarrollos no se permitirán unidades de propiedad exclusiva que tengan un frente menor a 9.00 metros y una superficie inferior a 225.00 metros cuadrados, debiendo construirse como máximos dos viviendas en este tamaño de lote.

Artículo 201.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se podrán construir andadores que sirvan de enlace entre las edificaciones.

Artículo 202.- El interesado deberá adjuntar a su solicitud, el reglamento del propio condominio, autorizado previamente por la Dirección, que contenga las normas de diseño urbano y el diseño arquitectónico, a las que se sujetarán las construcciones sobre los lotes que integren el desarrollo.

CAPÍTULO IV DE LOS DESARROLLOS MIXTOS

Artículo 203.- Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo señalará así desde la solicitud de autorización de traza, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el perímetro que corresponda a cada tipo de desarrollo. El uso entre los mismos deberá ser siempre compatible.

Artículo 204.- Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de desarrollo que se establecen en el Código Territorial y el presente Reglamento, en la superficie que corresponda a cada uno de ellos.

CAPÍTULO V DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 205.- El proceso para la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio en el Municipio, implica la obtención de los documentos que a continuación se enuncian:

I. Dictamen de congruencia;

II. Aprobación de traza;

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

IV. Permiso de venta; y

V. Acta de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

VI. Permiso para trabajos preliminares;

VII. Permiso de construcción o edificación y certificación de terminación de obra, tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, la cual se otorgará en los términos del Título de las construcciones que prevé el presente Reglamento; y

VIII. Permiso de Relotificación.

Ninguno de los documentos señalados anteriormente constituye constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Todos los estudios que la autoridad realice para determinar cualquier factibilidad, autorización, dictamen o permiso de un desarrollo cualquiera que sea el tipo, deberán tener por objeto analizar el impacto que este generaría sobre la materia a evaluar, considerando las variables que sean atribuibles únicamente al propio desarrollo.

Artículo 206.- Toda la información y documentación referente a este capítulo, deberá venir respaldada en archivo digital y entregarse a la Dirección.

Artículo 207.- Corresponde originalmente al H. Ayuntamiento la expedición del permiso de factibilidad de uso de suelo, así como el otorgamiento y suspensión del permiso de venta de conformidad con el Código Territorial, quien con fundamento en lo preceptuado por el artículo 76 fracción I inciso n) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, delega a través del presente Reglamento en favor de la Dirección, por lo que será esta última quien substancie y resuelva los procedimientos que estatuye la normativa aplicable para la expedición de la licencia de factibilidad de uso del suelo y del permiso de venta señalados en las fracciones I y VI del artículo 205.

Tratándose de las fracciones de la II a la V, del artículo 20, será competencia de la Dirección, expedir los permisos, autorizaciones y permisos que ahí se consignan.

Artículo 208.- Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente 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 cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Artículo 209.- No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio cuando:

I. No se cumplan los requisitos previstos en el Código Territorial y el presente ordenamiento;

II. Se contravengan disposiciones de orden público; y

III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante.

Artículo 210.- La Dirección podrá autorizar la regularización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se hayan iniciado sin haber obtenido las autorizaciones previstas en el Código Territorial y el presente ordenamiento. Lo anterior, siempre y cuando cubra los requerimientos y especificaciones establecidas en dichos ordenamientos, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que incurran.

Para tal efecto, el desarrollador deberá presentar un peritaje sobre las condiciones y características de las obras y construcciones realizadas o en proceso, avalado por un perito urbano, a partir del cual la Dirección podrá autorizar el trámite que proceda a la situación que guarde el desarrollo.

Artículo 211.- El diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, así como su ejecución de acuerdo a la licencia de urbanización, deberán supervisarse con la responsiva de un perito urbano, quien se obliga solidariamente con los desarrolladores en el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas que establezcan las entidades y dependencias públicas y las que se deriven del Código Territorial y el presente ordenamiento.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MESAS DE TRABAJO

Artículo 212.- La Dirección promoverá y convocará la instalación de mesas de trabajo, para agilizar y facilitar la toma de decisiones y la ejecución de las acciones operativas y administrativas en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio.

Artículo 213.- Para los efectos del artículo anterior, la Dirección promoverá que las mesas de trabajo se encuentren conformadas por los servidores públicos adscritos a las instancias del ámbito municipal, estatal y federal que intervengan en la aprobación de los desarrollos, por los propios desarrolladores y en su caso, por miembros del H. Ayuntamiento.

La participación que deban tener las Dependencias y Entidades gubernamentales, así como los desarrolladores, será determinada por los instrumentos normativos que regulen sus facultades en materia de aprobación de los desarrollos, por los mismos acuerdos que se generen en la mesa de trabajo y atendiendo a las directrices que marcadas por la Dirección como instancia líder en el ámbito municipal se generen con los desarrolladores. Tratándose de los servidores públicos representantes de las instancias gubernamentales en las mesas de trabajo, deberán ostentar el carácter de titulares o en su caso contar con facultades para la toma de decisiones al momento de tratar los asuntos o tomar acuerdos respecto a ellos.

Artículo 214.- Las mesas de trabajo tendrán como objetivos genéricos:

- I. Dar agilidad y solución a los diversos asuntos en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- II. Establecer los lineamientos de coordinación, participación y operación de las Dependencias y Entidades gubernamentales que agrupen;
- III. Brindar apoyo técnico y seguimiento a la Dirección en la aprobación de los desarrollos;
- IV. Servir de foro de debate y de intercambio de ideas entre las distintas Dependencias y Entidades gubernamentales con los desarrolladores;
- V. Asesorar y apoyar a la Dirección, en el mejor diseño y estandarización de los procesos de aprobación de Desarrollos; y
- VI. Las demás que se señalen como objetivos concretos de la mesa de trabajo que se instale al amparo del presente Reglamento.

Artículo 215.- Las mesas de trabajo contarán con la estructura que se establezca en el instrumento por el cual se constituyan y sus integrantes tendrán los derechos y obligaciones que se indiquen en dicho instrumento. El desarrollo de las sesiones y procesos de votación y toma de acuerdos seguirán la misma suerte.

Artículo 216.- Los acuerdos que tomen las mesas de trabajo serán de carácter obligatorio para los titulares de las Dependencias y Entidades que los conforman en el ámbito de su respectiva competencia, salvo que tengan que ser aprobados por el H. Ayuntamiento, o bien por sus respectivos órganos de gobierno de conformidad con la legislación vigente.

CAPÍTULO VI DE LA CARTA DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

Artículo 217.- Carta de factibilidad de uso de suelo es la autorización donde se señalan las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble y tendrá los objetivos específicos marcados por la Ley de Desarrollo Urbano.

Artículo 218.- Las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento de un inmueble que deberán considerarse en la carta de factibilidad de uso del suelo, serán entre otras, las siguientes:

- I. Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias señaladas en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, planes y programas de desarrollo urbano u otros instrumentos de planeación derivados de los mismos; o por trazos de prolongación de vías colectoras y locales existentes o futuras requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana;
- III. Por necesidades de ampliación de vías existentes a futuro, de cualquier rango;

IV. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo a los planes y programas del desarrollo urbano;

V. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;

VI. Uso del suelo, lote tipo y densidad máxima; y

VII. Sección de las vialidades y radios de giro en esquinas sujetos a aprobación de la Dirección.

Artículo 219.- La carta de factibilidad de uso de suelo, quedará sin efectos si se actualiza cualquiera de los supuestos siguientes:

I. Sea modificado el uso en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; siempre y cuando no se hayan iniciado los trabajos de urbanización y se tengan el documento respectivo;

II. Sea modificada la superficie del inmueble; y

III. El propietario del predio solicite la expedición de una nueva factibilidad.

Artículo 220.- Para obtener la carta de factibilidad de uso de suelo deberá anexarse la información y documental prevista por el Código Territorial y el tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será los que para cada caso en particular establece el ordenamiento estatal mencionado.

Transcurrido dicho término, la Dirección según corresponda, deberá expedir la carta correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

CAPÍTULO VII DEL PROYECTO DE DISEÑO URBANO

Artículo 221.- Previamente a la aprobación de traza, la unidad administrativa municipal en materia de planeación, dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del programa municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

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

Las observaciones que, en su caso, tenga la unidad administrativa municipal en materia de planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en

consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación.

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

Artículo 222.- El proyecto de diseño urbano deberá ajustarse atendiendo a los requerimientos que resulten de los proyectos ejecutivos.

Artículo 223.- El proyecto de Diseño Urbano será analizado por unidad administrativa municipal en materia de planeación, para lo cual el desarrollador deberá anexar la siguiente documentación:

I. La propuesta de diseño urbano que identificará la distribución de áreas y la estructura urbana del desarrollo;

II. Declaratoria de uso de suelo en caso de requerirse;

III. La carta de factibilidad de uso del suelo vigente, así como los dictámenes de las restricciones federales marcadas en la misma;

IV. El Visto Bueno de Nomenclatura del desarrollo se otorgará de manera interna en la Dirección a solicitud del desarrollador; y

V. El estudio de mecánica de suelos, que permita identificar la estabilidad del terreno.

Artículo 224.- Si los documentos presentados por el desarrollador cumplen con los requisitos legales y técnicos requeridos, la Dirección deberá dictaminar la viabilidad del proyecto de diseño urbano dentro de los siete días hábiles siguientes a su recepción, notificando tal circunstancia al particular.

Artículo 225.- En ningún caso el dictamen positivo de la Dirección sobre la viabilidad del proyecto de diseño urbano, se considerará como autorización de traza.

CAPÍTULO VIII DE LA AUTORIZACIÓN DE LA TRAZA

Artículo 226.- Para obtener la aprobación de la traza, el interesado deberá presentar, ante la Dirección, además de los requisitos señalados en el Código Territorial lo siguiente:

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

II. El proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, que incluirá la propuesta de lotificación y de las obras de urbanización y de equipamiento urbano;

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

IV. Tres copias del plano del proyecto de diseño urbano;

V. Copia del proyecto de diseño urbano en medio magnético, de acuerdo al sistema y programas de cómputo que determine la Dirección;

VI. Original del dictamen de impacto ambiental;

VII. Original del dictamen de impacto vial; y

VIII. En su caso, los originales o copias legibles de las autorizaciones emitidas por la Dirección, SAPAP y la CFE.

Artículo 227.- La Dirección deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador, para que otorgue su anuencia, siempre y cuando se reúnan los requisitos jurídicos y técnicos requeridos.

Artículo 228.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 5 días hábiles, dentro de dicho término, la dirección deberá autorizar la traza y por consiguiente el proyecto de diseño urbano del desarrollo o en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

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

En la autorización de traza, la Dirección establecerá las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización que el desarrollador deberá ejecutar.

Artículo 229.- Si del análisis realizado por la Dirección, la documental e información presentada por el desarrollador no cumple con los requisitos legales y técnicos requeridos y habiendo transcurrido el término que establece el presente Reglamento para que las subsane, se notificará fundada y motivadamente al interesado la negativa sobre la aprobación de traza.

Artículo 230.- Una vez obtenida la autorización de la traza, el desarrollador debe solicitar por escrito ante la Dirección, la Licencia de urbanización. En estos casos la licencia de urbanización correspondiente a la primera sección comprenderá siempre las obras de urbanización de las áreas de donación ubicadas en la sección citada y del acceso al desarrollo.

Artículo 231.- Cuando el inmueble en el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento sufra afectaciones, la Dirección determinará el porcentaje que se tomará en cuenta como parte del área de donación, considerando lo siguiente:

I. Que no se afecte el porcentaje que corresponda a áreas verdes, de conformidad con los artículos 416, 417 y 418 del Código Territorial;

II. Las instalaciones de equipamiento urbano que existan en la zona de influencia del predio a desarrollar;

III. La densidad de población de la zona de ubicación del predio a desarrollar y el tipo de fraccionamiento de que se trate;

IV. El equipamiento urbano que se tenga contemplado en la zona de ubicación del predio correspondiente, conforme a los planes y programas del desarrollo urbano;

V. Cuando la afectación se derive del trazo de vías públicas, sólo se considerarán aquellas que constituyan el sistema vial primario y secundario; y

VI. En cualquier caso las vialidades mencionadas en la fracción anterior, podrán ser tomadas hasta el 50 por ciento como áreas de donación correspondiente al equipamiento urbano siempre y cuando el porcentaje de áreas verdes esté cubierto al 100 por ciento.

Tratándose de fraccionamientos de vivienda de interés social, podrán ser tomadas hasta el 100 por ciento, con la misma condición de que las áreas verdes estén cubiertas en su totalidad, excepción hecha del supuesto que se establece en el párrafo siguiente.

Cuando para la autorización de cualquier tipo de desarrollo exista un plan parcial, éste deberá ser respetado en su totalidad de acuerdo a su aprobación por parte del Ayuntamiento.

Artículo 232.- Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la modificación a la misma respecto al proyecto original, en los términos del Código Territorial.

En estos casos, la Dirección deberá analizar la documental e información presentada por el desarrollador y para que otorgue su anuencia, siempre y cuando se reúnan los requisitos jurídicos y técnicos requeridos.

Una vez otorgada la anuencia por parte de la Dirección, en los términos acordados y dentro del plazo de 5 días hábiles contados a partir de la solicitud respectiva, podrá autorizar la modificación de traza, señalando en su caso, las obligaciones y el alcance de las obras de urbanización que el desarrollador deberá ejecutar.

Si del análisis realizado por la Dirección, la documental e información presentada por el desarrollador no cumple con los requisitos legales y técnicos requeridos, se notificará fundada y motivadamente al interesado, la negativa sobre la modificación de traza.

CAPÍTULO IX DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 233.- Una vez autorizada la traza, el interesado podrá solicitar la licencia de urbanización, debiendo presentar ante la Dirección, además de los requisitos establecidos en el Código Territorial, los siguientes documentos en original:

I. Dos libros de bitácora;

II. Diseño de pavimentos con las características y especificaciones técnicas que le determine la Dirección;

III. Calendario de obras, presupuesto de urbanización desglosando conceptos, volúmenes de obra, programa de obra y precios unitarios, así como el resumen por partidas del presupuesto, aprobados por la Dirección;

IV. Proyecto de rasantes aprobado por SAPAP;

V. Proyecto para la construcción e introducción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial aprobado por el SAPAP;

VI. Proyecto para la construcción e introducción de las redes de energía eléctrica aprobado por la Comisión Federal de Electricidad;

VII. Proyecto para la construcción e instalación del alumbrado público aprobado por la Dirección; y

VIII. Los proyectos de obras de cabecera.

Artículo 234.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 15 días hábiles, dentro de dicho término, la dirección deberá expedir la licencia de urbanización conforme a los proyectos aprobados o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Artículo 235.- Las normas y disposiciones que establezcan la Dirección, SAPAP y la CFE que autoricen los proyectos de infraestructura, formarán parte de la licencia de urbanización.

Artículo 236.- La licencia de urbanización no autoriza llevar a cabo obras de edificación.

Artículo 237.- Para obtener la certificación de terminación de las obras de edificación, será necesario que las obras de urbanización del desarrollo al que correspondan, estén terminadas completamente.

En el caso de los fraccionamientos que se ejecuten por urbanización progresiva, se atenderá a los plazos establecidos en el convenio a que se refiere el artículo 247 del presente Reglamento y en la licencia de urbanización respectiva.

Artículo 238.- El desarrollador deberá instalar a su costa las señales dentro y fuera del desarrollo, así como las placas de nomenclatura de las calles de acuerdo al proyecto autorizado por la Dirección; de igual forma tratándose de los dispositivos de control de tránsito, el desarrollador deberá instalarlos a su cargo dentro del desarrollo habitacional de que se trate; en el caso de los dispositivos de control que resulte necesario instalar fuera del desarrollo, será obligación de los desarrolladores de manera proporcional de acuerdo al impacto que generen en la zona, según los dictámenes respectivos y de acuerdo a los mecanismos que para tal efecto diseñe la Dirección.

En tratándose de fraccionamientos de interés social, el desarrollador estará obligado a instalar a su costa sólo las señales de tránsito dentro y fuera del desarrollo habitacional de que se trate, así como las placas de nomenclatura de las calles, ello con base en los dictámenes de impacto vial y a los proyectos autorizados por la Dirección.

Artículo 239.- Tratándose de fraccionamientos que se realicen bajo el procedimiento constructivo de urbanización progresiva, la Dirección podrá otorgar la licencia de urbanización, siempre y cuando se trate de fraccionamientos de habitación popular o de interés social promovidos por el IMUVI y/o Comisión de la Vivienda del Estado de Guanajuato y ejecutados por éstas dependencias o por particulares que para dichos efectos se coordinen con ese organismo.

En el caso de que la ejecución se realice por los particulares, éstos deberán celebrar el convenio correspondiente con el Instituto, en el que se establezcan los términos, condiciones y plazos de acuerdo con los cuales deban realizarse los trámites, las obras de urbanización y su respectiva ocupación. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse ante la Dirección al inicio de los trámites que se realicen para obtener la autorización correspondiente.

Artículo 240.- La urbanización progresiva se ajustará a lo siguiente:

I. Podrá ejecutarse por secciones, debiendo comenzar con la introducción al cien por ciento del agua potable y drenaje sanitario; así como del drenaje pluvial, cuando SAPAP lo determine como necesario;

II. Contar con el proyecto ejecutivo de trazo, secciones, nivelación y deslinde de las obras mínimas de infraestructura, autorizados por la Dirección, SAPAP y CFE en el ámbito de sus respectivas competencias;

III. Colocar en las esquinas de manzana los bancos de nivel y trazo respecto al piso terminado de banquetas;

IV. El abastecimiento de agua podrá ser por medios alternativos autorizados por SAPAP; estos medios de suministro deberán estar conectados a la red del propio fraccionamiento, conforme al proyecto que para tal efecto haya sido aprobado por la misma entidad;

V. El sistema de drenaje y alcantarillado estará conectado a la red municipal, de no existir ésta se deberá prever un sistema alternativo que lo sustituya y que apruebe el SAPAP;

VI. 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 y rentable incorporación a la infraestructura urbana;

VII. Los lotes tendrán accesibilidad por las vialidades consideradas en el proyecto autorizado por la Dirección; y

VIII. El resto de las obras de urbanización se realizarán en los plazos que se establezcan en la licencia de urbanización respectiva.

Artículo 241.- Las obras de urbanización se ejecutarán por el desarrollador o en su caso por los adquirentes de los lotes del fraccionamiento, quienes lo harán de manera organizada y en forma gradual de conformidad con lo estipulado en el convenio a que se refiere el artículo 247 del presente ordenamiento, con recursos propios o que se alleguen de cualquier fuente.

Artículo 242.- El plazo para la realización y terminación de las obras de urbanización se otorgará considerando el programa de obra y la magnitud del fraccionamiento o desarrollo en condominio. Dicho plazo no excederá de dos años, posteriores a la fecha de expedición de la licencia respectiva, a excepción de los fraccionamientos de urbanización progresiva.

Concluido dicho plazo, se podrá solicitar la renovación de la licencia, previa justificación de las causas que motivaron su retraso, cumpliendo para ese efecto con las formalidades y términos que estatuye la Ley de Fraccionamientos.

Artículo 243.- Los desarrolladores podrán presentar a la Dirección propuesta para emplear innovación tecnológica sustentable en la ejecución de las obras de urbanización de los desarrollos, para lo cual deberá observarse en lo conducente lo que estatuye el presente Reglamento en el apartado de las construcciones con respecto a la innovación tecnológica en arquitectura y construcción.

CAPÍTULO X DEL PERMISO DE VENTA

Artículo 244.- Para obtener el permiso de venta, además de los requisitos señalados en el Código Territorial, el desarrollador deberá acompañar a su solicitud copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que conste la transmisión en favor del municipio, de las áreas de donación y de las vialidades libres de gravamen, según se trate de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Artículo 245.- No se requerirán de avalúos para escriturar las áreas de donación, a excepción de aquellas superficies de terreno que propongan los desarrolladores como área de donación y que se localicen fuera de los fraccionamientos motivo de la donación.

Artículo 246.- Para obtener el permiso de venta deberá anexarse la información y documental siguiente:

- I. Certificado de gravámenes. En caso de existir algún gravamen, acreditar que el mismo se deriva de la aplicación de recursos para la construcción del fraccionamiento o desarrollo en condominio y, que se cuenta con anuencia para continuar con el trámite de permiso de venta, otorgado por el titular del gravamen;
- II. Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas;
- III. Los comprobantes de pago 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

las demás prevista por el Código Territorial, y el tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 15 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 247.- Además de lo preceptuado por el Código Territorial, la Dirección podrá suspender el permiso de venta cuando por segunda ocasión consecutiva 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, aplicando para ello las formalidades que estatuye el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 248.- La garantía a que se refiere el artículo 431 del Código Territorial, 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 30%.

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 Dirección un avalúo comercial con cargo al desarrollador.

Cuando la licencia de urbanización se hubiera otorgado por secciones o etapas, la garantía se constituirá por cada una de ellas.

El desarrollador deberá otorgar la garantía a que se refiere este artículo dentro de los quince días hábiles posteriores al dictamen positivo de la recepción de las obras que, en su caso, emita la Dirección.

Artículo 249.- El desarrollador deberá protocolizar el permiso de venta ante notario público a efecto de que las áreas que integran el desarrollo tales como manzanas, lotes y vialidades queden plenamente identificados. La escritura pública respectiva se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad. Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del desarrollador.

Tratándose de desarrollos en condominio o de fraccionamientos con edificación, los desarrolladores están obligados a responder frente a sus adquirentes de los desperfectos y vicios ocultos que pudieran sobrevenir en las construcciones, en los términos de la legislación aplicable.

CAPÍTULO XI DE LA RELOTIFICACIÓN

Artículo 250.- El permiso de relotificación es el documento expedido por la Dirección, mediante el cual se autoriza al desarrollador a modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original.

Artículo 251.- El permiso de relotificación operará cuando el desarrollador ya cuente con el permiso de venta correspondiente, y para su obtención deberá observarse lo previsto por el Código Territorial, anexando la información y documental que dichos ordenamientos estatuyen para este trámite.

El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 5 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

Artículo 252.- El permiso de reotificación para su validez deberá inscribirse, a costa del desarrollador, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

Artículo 253.- Como resultado del permiso de reotificación, la Dirección deberá realizar las modificaciones conducentes al permiso de venta autorizado, lo cual deberá publicarse nuevamente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos del Código Territorial.

De la misma forma el desarrollador deberá promover la modificación al instrumento notarial donde fue protocolizado el permiso de venta original, así como su consecuente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

Los gastos que se generen con motivo de dichos actos, serán a cargo del mismo desarrollador.

CAPÍTULO XII DE LA ENTREGA RECEPCIÓN

Artículo 254.- Concluidas las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio de conformidad con las autorizaciones otorgadas al efecto, el desarrollador podrá solicitar su recepción a la Dirección, de conformidad con Código Territorial y demás normativa aplicable.

En el caso de fraccionamientos realizados mediante urbanización progresiva se podrá realizar la recepción de las obras de urbanización conforme se vaya concluyendo cada una de ellas, de acuerdo al convenio celebrado y a la licencia otorgada.

Artículo 255.- En el caso de desarrollos en condominio, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos, así como el pago de estos servicios, estarán a cargo de los desarrolladores y en su momento de los adquirentes. Esta obligación deberá hacerse constar en los contratos de compraventa respectivos.

En consecuencia, las obras de urbanización internas de este tipo de desarrollos no serán objeto de recepción por parte del municipio, con excepción de las vías públicas que le fije la Dirección en la autorización de traza. Las obras de urbanización internas deberán cumplir con las especificaciones técnicas que se señalen en la licencia de urbanización correspondiente y serán validadas por parte de la Dirección, SAPAP y CFE para poder entrar en operación, con base a la supervisión que realicen durante el periodo de construcción.

Artículo 256.- Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificadas en los proyectos ejecutivos aprobados por la Dirección, SAPAP y CFE serán

propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento Interno correspondiente.

Tratándose de las obras de cabecera y el espacio en que se encuentren al interior del desarrollo en condominio, que requiera la Dirección, SAPAP y CFE, deberán estar consideradas como propiedad Municipal o de la dependencia o entidad correspondiente en su caso y, por lo tanto, no se incluirán dentro de la propiedad condominal, debiendo precisarse la ubicación de estos espacios en la traza del desarrollo, así como en la modificación de ésta en su caso, derivada de los proyectos ejecutivos. De igual forma se precisará en la constitución del condominio o del conjunto condominal ante el Notario Público correspondiente y en el Reglamento Interno de los mismos.

Artículo 257.- Tratándose de fraccionamientos campestres o agropecuarios, solamente podrán ser objeto de recepción por parte del Municipio, las vialidades y obras de urbanización y equipamiento, señaladas en la licencia de urbanización correspondiente.

Artículo 258.- Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización o equipamiento urbano por parte del Municipio, el desarrollador deberá presentar las actas de entrega-recepción de la Dirección, CFE y el SAPAP, que hayan autorizado los proyectos correspondientes, así como garantía por vicios ocultos.

La entrega recepción de las obras de urbanización, podrá efectuarse en lo individual, por cada obra correspondiente a una etapa, sección o bien a la totalidad del desarrollo, según éste se haya autorizado por las dependencias y entidades competentes.

Para los efectos del párrafo que antecede, el supervisor de la Dirección o en su caso el Perito Responsable de la Ejecución de las Obras de Urbanización, designado por la autoridad para firmar en la bitácora, una vez concluidas las obras, hará constar las observaciones en un término que no exceda de 3 días hábiles y el desarrollador informará su conclusión para que la Dirección proceda a revisarlas dentro de un término 3 días hábiles y en su caso realizar la entrega recepción de las mismas.

Lo anterior en el entendido de que la garantía otorgada para la terminación de las obras de urbanización, se liberará hasta que el desarrollador realice la formal entrega recepción de todas las obras correspondientes a la Licencia de Urbanización respectiva, según corresponda a una sección, etapa o bien a la totalidad del desarrollo.

Artículo 259.- Seis meses previos al vencimiento de la garantía, la Dirección conjuntamente con SAPAP y CFE, llevará a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de las obras de urbanización.

Si de la verificación realizada, se detectan desperfectos o inconsistencias en el funcionamiento de las obras de urbanización, dicha dependencia deberá notificarlo al desarrollador, a más tardar quince días después de la inspección, ello a efecto de que proceda a subsanar las observaciones resultantes de la inspección efectuada dentro de los siguientes dos meses.

Artículo 260.- Para la liberación de la garantía, deberá transcurrir un año posterior al acto de Entrega - Recepción, sin que se haya presentado ningún desperfecto y/o vicio de las obras de urbanización, en caso contrario se hará efectiva la garantía otorgada.

CAPÍTULO XIII
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

Artículo 261.- Además de las obligaciones señaladas en el Código Territorial, el desarrollador tendrá las obligaciones siguientes:

I. Cumplir y ejecutar las indicaciones que se deriven de la supervisión de la Dirección, SAPAP y CFE;

II. Notificar por escrito a la Dirección sobre la designación que haga sobre el Perito Urbano responsable del Proyecto de Diseño Urbano o bien de la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; notificación que deberá efectuar en la primer gestión que realice ante la Dirección para la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos respectivos;

III. Realizar los estudios ordenados por la Dirección, así como llevar a cabo las acciones resultantes de los mismos, cuando en la ejecución de las obras de urbanización de un desarrollo, se hayan detectado factores de riesgo;

IV. Abstenerse de presentar para inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este partido judicial, cualquier licencia, permiso o autorización relacionada con el trámite y ejecución de algún fraccionamiento o desarrollo en condominio, diverso al permiso de venta o al de relotificación;

V. Garantizar el libre tránsito peatonal y vehicular en las áreas destinadas para tal fin, a partir del permiso de venta y hasta la entrega recepción del fraccionamiento al Municipio;

VI. Incluir los datos de la autorización de traza y permiso de venta en todos los actos jurídicos de traslado de dominio que deriven del desarrollo de que se trate;

VII. Urbanizar la totalidad y en secciones completas las vialidades internas del desarrollo, así como las vías de enlace con la zona urbanizada más próxima de la ciudad, necesarias para dar acceso al mismo, de acuerdo a los requerimientos identificados en el dictamen de impacto vial, y con las especificaciones que determine la Dirección, excepción hecha de lo que estatuye el artículo 176 de este ordenamiento, cuando el proyecto contemple frentes de vivienda a la vialidad, en tal caso el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de boulevares.

El diseño de las vialidades, deberán de realizarse sin excepción alguna con secciones completas;

VIII. Cuando en la carta de Factibilidad de uso de suelo se señalen derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias deberán contemplarse la urbanización de las ciclovías;

IX. Cuando la Dirección marque, en la carta de Factibilidad de uso de suelo, derechos de vía por cuerpos de agua, deberá desarrollar el parque lineal de acuerdo al Plan Maestro de Parques lineales.

El desarrollo del parque lineal será exigible hasta la última etapa del fraccionamiento, para que no represente obstáculo a las autorizaciones de las demás etapas o secciones que lo compongan. La obligación del desarrollador consistirá en mantener limpia el área hasta su entrega al Municipio. El desarrollador no estará obligado a lo establecido en este artículo, si la autoridad competente no otorga el permiso para ese uso, a menos que el Municipio consiga dicha autorización;

X. Abstenerse de promover la venta o de recibir dinero o cualquier otra prestación por la celebración de un acto o contrato verbal o escrito, preparatorio o definitivo que implique la transmisión de dominio o de otro derecho respecto de inmuebles o lotes resultantes de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, cuando no cuente con el permiso de venta;

XI. Informar por escrito al comprador, del contenido de las autorizaciones otorgadas con relación al desarrollo de que se trate, incluyendo el permiso de venta respectivo; indicándole además a quien corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, de las áreas de uso común y el pago de los servicios públicos;

XII. Debe escriturar las áreas de servicio que se encuentren en el interior del desarrollo a favor del Municipio o la dependencia o entidad pública correspondiente;

XIII. Asegurar ante la Dirección los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos que den garantía a corto, mediano y largo plazo del mantenimiento y conservación del motivo de acceso al momento de solicitar la autorización correspondiente, el cual no debe implicar impacto de inversión pública municipal;

XIV. Presentará las especificaciones técnicas necesarias de las obras complementarias propuestas en las áreas verdes para su validación por parte de la Dirección; y

XV. Las demás que se establezcan en los ordenamientos legales aplicables en la materia.

SECCIÓN PRIMERA DEL PERITO RESPONSABLE DEL DISEÑO URBANO

Artículo 262.- Para obtener el registro como perito responsable del Proyecto de Diseño Urbano, el interesado deberá acreditar ser arquitecto, ingeniero civil o tener una profesión afín a la materia y deberá presentar ante la Dirección, lo siguiente:

I. Solicitud original por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, misma que debe de incluir como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del Perito responsable del proyecto;
- b) Especificar la profesión del perito responsable;
- c) Manifestar si es miembro de algún Colegio de Profesionistas o Asociaciones a fin del ramo de la construcción y el nombre del colegio o Asociación a la que pertenezca.

II. Copia de la cédula profesional del perito responsable, donde acredite tener de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero o afines a la construcción;

III. Currículum vitae, donde acredite la experiencia en el ejercicio de la profesión de la construcción de obras a que se refiere el presente reglamento.

IV. Copia del documento que acredite que es miembro del Colegio de Profesionistas o Asociaciones a fin del ramo de la construcción, y

V. Copia del Registro Federal de Contribuyentes vigente.

Artículo 263.- El Perito Responsable del Diseño Urbano, tendrá las obligaciones siguientes:

I. Suscribir las solicitudes y proyectos de diseño urbano, así como los planos correspondientes;

II. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento;

III. Vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que establezcan las autoridades competentes, así como la normativa aplicable, en los instrumentos referidos en la fracción anterior;

IV. Cumplir con las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con la aprobación de traza;

V. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;

VI. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Territorial, por causas imputables a él;

VII. Contar con registro vigente ante la Dirección; y

VIII. Las demás que se deriven del Código Territorial.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PERITO RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 264.- Para obtener el registro como perito responsable de la ejecución de obras de urbanización, el interesado deberá acreditar ser arquitecto, ingeniero civil o tener una profesión afín, en este último supuesto deberá contar con estudios de especialización en materia de ejecución de obras de urbanización.

El interesado en la obtención de este registro, deberá presentar ante la Dirección lo siguiente:

I. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, misma que debe de incluir como mínimo lo siguiente:

a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del Perito responsable del proyecto;

b) Especificar la profesión del perito responsable;

c) Manifestar si es miembro de algún Colegio de Profesionistas o Asociaciones a fin del ramo de la construcción y el nombre del colegio o Asociación a la que pertenezca

II. Copia de la cedula profesional del perito responsable, donde acredite tener de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero o afines a la construcción;

III. Currículum vitae, donde acredite la experiencia en el ejercicio de la profesión de la construcción de obras a que se refiere el presente reglamento.

IV.- Copia del documento que acredite que es miembro del Colegio de Profesionistas o Asociaciones a fin del ramo de la construcción, y

V.- Copia del Registro Federal de Contribuyentes vigente.

Artículo 265.- El Perito Responsable de la Ejecución de Obras de Urbanización, tendrá las obligaciones siguientes:

I. Suscribir las solicitudes y proyectos de obras de urbanización, así como los planos correspondientes;

II. Llevar a cabo la supervisión del desarrollo y vigilar que se cumplan las condicionantes y especificaciones que se determinen en la licencia de urbanización correspondiente;

III. Cumplir con las obligaciones que se deriven de los trámites y autorizaciones relacionados con la licencia de urbanización;

IV. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento;

V. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a los permisos, licencias y autorizaciones expedidas, a las normas técnicas establecidas en el presente ordenamiento, así como en apego a las especificaciones técnico constructivas que establezca la Dirección, SAPAP, CFE y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones optimas de durabilidad, calidad, funcionalidad y mantenimiento;

VI. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;

VII. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, para iniciar y substanciar el procedimiento de entrega recepción de dichas obras; libros que deberán conservarse en la obra y en los lugares que le indique la Dirección, para que ésta, en conjunto con el SAPAP y la CFE, realice la inspección y/o supervisión que corresponda;

VIII. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código Territorial, el presente ordenamiento y las normas oficiales vigentes;

IX. Notificar a la Dirección y al desarrollador factores de riesgo en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación, tales como:

a) fallas geológicas; terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales;

b) zonas inundables; instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros o colapsos estructurales;

c) cualquier otro factor que pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización.

X. Indicar y supervisar las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar los factores de riesgo a que se refiere la fracción anterior;

XI. Conservar en la obra copia de las licencias, permisos y autorizaciones tramitados con motivo del desarrollo;

XII. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Territorial y este ordenamiento, por causas imputables a él;

XIII. Contar con registro vigente ante la Dirección;

XIV. Colocar en un lugar visible del desarrollo, la información relativa a las autorizaciones con que cuenta el desarrollo, así como los datos generales de la obra, el nombre y registro del perito responsable de la ejecución de obras de urbanización; y

XV. Las demás que se deriven Código Territorial y el presente Reglamento en materia de ejecución de obras de urbanización.

Artículo 266.- El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el perito responsable de la ejecución de obras de urbanización con motivo de su desempeño, son su responsabilidad.

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que legalmente correspondan a la Dirección, SAPAP y CFE, quienes asimismo podrán supervisar y verificar en cualquier momento la veracidad de la información proporcionada por el perito urbano, así como la correcta realización de los trabajos constructivos y de edificación del desarrollo de que se trate.

Artículo 267.- La recepción del desarrollo de que se trate, no exime de responsabilidad al perito responsable de la ejecución de obras de urbanización, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

TÍTULO QUINTO DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 268.- Además de los objetivos generales previstos en este Reglamento, son objetivos específicos del presente Título, los siguientes:

I. Regular el procedimiento para expedir el permiso de construcción en sus diversas modalidades, autorización de ocupación de obras no terminadas o en proceso de construcción, así como para la certificación de terminación de obra, precisando para cada una de ellas su objeto, naturaleza, requisitos y tiempos de respuesta al particular;

II. Definir los procesos de control de las construcciones en el Municipio;

III. Determinar el procedimiento para el registro del Perito de proyectos y Perito de Obra, precisando requisitos, supuestos para la admisión y refrendo, así como tiempos de respuesta;

IV. Definir las obligaciones, atribuciones y alcances sobre las responsabilidades de los Projectistas y Perito de Obra;

V. Precisar las responsabilidades de los particulares o poseedores con respecto a las construcciones;

VI. Establecer las normas específicas que deberán observarse en la supervisión que realice la Dirección con respecto a las obras de construcción; y

VII. Regular la arquitectura ecológica, así como la innovación tecnológica en arquitectura y construcción.

Artículo 269.- Para la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación se deberá obtener el permiso de construcción respectivo.

Artículo 270.- La planeación y la ejecución de las obras de construcción que impliquen ampliación, remodelación, conservación, restauración, reconstrucción, reestructuración y demolición, de cualquier género de edificaciones o construcciones, públicas o privadas, se sujetarán a lo previsto en el presente Reglamento para el Permiso de Construcción y demás normativa aplicable.

Artículo 271- La dirección y ejecución de un proyecto de construcción o parte de él, deberá realizarse bajo la responsiva de un Perito de proyecto o un Perito de Obra, de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento.

CAPÍTULO II DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 272.- El permiso de Construcción es el documento expedido por la Dirección en el cual se da la autoriza a los propietarios de un bien inmueble para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios, en los términos y bajo las condiciones previstas por el presente ordenamiento.

Artículo 273.- Requieren Permiso de Construcción:

I. Obras Nuevas que impliquen:

a) Edificaciones;

b) Estructuras; y

c) Instalaciones.

II. Ampliaciones;

III. Reconstrucciones;

IV. Reestructuraciones;

V. Restauraciones de bienes inmuebles catalogados;

VI. Autoconstrucción;

VII. Demoliciones; y

VIII. Especiales.

Las fracciones previstas en el presente artículo, constituyen en sí mismas modalidades de permiso de construcción, dada la particularidad que ostentan en materia de requisitos para su obtención, alcances y supuestos en que habrán de expedirse, ello de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

Artículo 274.- Se requiere permiso de Construcción, sin necesidad de Proyecto Arquitectónico, ni Perito Obra, únicamente las construcciones hasta 70 metros cuadrados de construcción;

Los metros cuadrados de construcción enunciadas con anterioridad se consideraran como totales por lo que no podrán ser rebasados, aún tratándose de ampliaciones, pues en el caso de estas últimas, se considerará tanto la edificación existente como el proyecto de ampliación.

Artículo 275.- No requieren de permiso de Construcción las restauraciones, la conservación y/o remodelaciones de las Construcciones, siempre y cuando el inmueble a intervenir no se encuentre dentro de la zona de Patrimonio Histórico, ni se encuentre dentro del catálogo del INAH.

Artículo 276.- Para los efectos del artículo que antecede, se consideran acciones de restauración, conservación y remodelación, las señaladas en las fracciones de este artículo siempre y cuando, no se modifique ni afecte la estructura del inmueble, no exista aumento de la superficie cubierta construida y no se cambie total o parcialmente el uso o destino del inmueble:

I. Resanes y aplanados de interiores;

II. Remodelación de interiores;

III. Reposición, reparación o cambio de recubrimientos de azoteas, pisos o entrepisos;

IV. Pinturas y revestimientos interiores y/o exteriores;

V. Reparación e instalación de albañales;

- VI. Reparación de tuberías de agua, instalaciones sanitarias o instalaciones eléctricas;
- VII. Colocación de madrinan en techos siempre y cuando el claro sea menor de 4 metros;
- VIII. Construcciones provisionales para usos de oficinas, bodegas y cuartos de vigilancia en predios, durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- IX. Apertura de claros en construcciones hasta de 2 niveles si no se afectan elementos estructurales; y
- X. Colocación de marquesinas, obras de protección y elementos de ornato.

Artículo 277.- Son requisitos comunes para el otorgamiento del permiso de Construcción en sus diversas modalidades:

- I. Copia simple de la escritura pública de propiedad, título de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la propiedad y del comercio, y/o contrato de compraventa otorgado ante notario público.
- II. Anexar copia de Identificación oficial del propietario o representante legal, en el caso de este último deberán de exhibir el poder notarial mediante el que acredite la personalidad jurídica con la que comparece y facultades que le hayan sido otorgadas; dicho documento deberá ser expedido por Notario Público.
- III. Recibo de pago de derechos correspondiente al permiso conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos vigente.
- IV. Dos copias del proyecto arquitectónico de la construcción, donde se señalen cortes, fachadas, cuadro de áreas, cuadro de datos, superficies de construcción, y deberá de estar debidamente firmado por el perito autorizado.

Artículo 278.- No procederá el otorgamiento del permiso de Construcción, cuando se actualice cualquiera de los supuestos siguientes:

- I.- Cuando se trate de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de una división efectuada sin la debida autorización de la Dirección;
- II.- Que los lotes tengan un frente menor de seis metros a la vía pública y una superficie menor de 60 metros cuadrados, excepción hecha cuando el propietario cuente con la Escritura Pública correspondiente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y obtenga el alineamiento respectivo;
- III.- Si no se cumplen los requisitos establecidos para el uso de suelo de acuerdo con los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, los programas que de éste deriven, el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- IV.- Cuando no se cumpla con la totalidad de los requisitos que prevé el presente Reglamento para las diversas modalidades del permiso de Construcción;

V.- Cuando sobre un predio se encuentre proyectada una vialidad y se pretenda darle frente a la misma, hasta en tanto dicha vialidad se considere propiedad municipal; y

VI.- Cuando se esté construyendo sobre la vía Pública.

Artículo 279.- Sin perjuicio de lo que señala el artículo anterior, así como de los requisitos específicos para cada modalidad del permiso de Construcción, se requiere además la autorización de la Dirección de Obras públicas para:

I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;

III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y

IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

Al otorgar autorización para las obras anteriormente descritas, la Dirección de Obras Públicas señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales sea concedida.

Los propietarios estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes a satisfacción de la Dirección de Obras públicas, a bien realizar el pago de su importe respectivo cuando esta última las realice.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PERMISO CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS NUEVAS

Artículo 280.- Tratándose de Obra Nueva para Uso Habitacional Unifamiliar, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los permisos de Construcción, se requerirá:

a) Dos copias del proyecto de la construcción, debidamente firmados por un Perito de obra.

Artículo 281.- En el caso de Obra Nueva para Uso no Habitacional, de Edificios de Departamentos, Edificios para Oficinas, Edificios de Usos Mixtos, Centros Comerciales, o Similares para Renta, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los permisos de Construcción, se requerirá lo siguiente:

I. Copia del documento mediante el que se acredite el Uso de Suelo otorgado; y

II. Dos copias del proyecto arquitectónico de la construcción, donde se señalen cortes, fachadas, cuadro de áreas, cuadro de datos, superficies de construcción, y deberá de estar debidamente firmado por el perito autorizado.

SECCIÓN TERCERA
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA AMPLIACIONES

Artículo 282.- Tratándose de Ampliación de Inmuebles con Uso Habitacional Unifamiliar, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los permisos de Construcción se requiere lo siguiente:

- I. Copia de permisos de construcción y planos anteriores para acreditar la construcción existente; y
- II. Dos copias del proyecto de ampliación de construcción, diferenciando las áreas existentes y las áreas de la ampliación, firmados por un Perito de obra.

Artículo 283.- Para Ampliación de Inmuebles con uso no Habitacional, además de los requisitos comunes que señala el artículo 277 del presente Reglamento para los permisos de Construcción se requiere lo siguiente:

- I. Copia del permiso de uso de Uso de Suelo;
- II. Copia de permisos, licencias y planos anteriores que hayan sido debidamente autorizados, lo anterior para comprobar el estado actual de la construcción; y
- III. Dos copias del proyecto de ampliación, diferenciando las áreas existentes y las áreas de la ampliación.

Artículo 284.- No procederá la autorización de ampliaciones en los siguientes supuestos:

- I. Si el predio no reúne los requisitos señalados para ampliación;
- II. Si la ampliación produce cargas mayores al diseño estructural aprobado previamente. En este caso se solicitará el dictamen de un profesionista con especialidad en proyecto estructural;
- III. Si se cambia el uso de suelo autorizado de la construcción y este cambio ocasiona que se incumplan los requisitos establecidos para el uso pretendido de acuerdo al presente Reglamento; y
- IV. En muros medianeros.

SECCIÓN CUARTA
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA RECONSTRUCCIONES

Artículo 285.- La Reconstrucción es la construcción que se realiza posterior a una demolición; por lo que, para este tipo de obras, deberá solicitarse un permiso de demolición previa o conjuntamente a un permiso de Construcción.

Para la autorización de las reconstrucciones, se requerirá cubrir los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los permisos de Construcción en cualquiera de sus modalidades.

SECCIÓN QUINTA
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA REESTRUCTURACIONES

Artículo 286.- La Reestructuración implica el cambiar, modificar o afectar la estructura de una construcción existente, exclusivamente; y para su otorgamiento, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para los permisos de Construcción se requerirá:

- a) Tres copias del proyecto, indicando los elementos que se reestructuran;
- b) El proyecto arquitectónico, mismo que en este caso deberá estar firmado por un perito autorizado; y
- c) La obra deberá contar con un Perito de Obra para efectos de estar en posibilidad de ejecutar el proyecto.

Artículo 287.- Para efectuar obras de reestructuración de edificaciones peligrosas o ruinosas, adjunto a la solicitud respectiva se deberá acompañar, además de lo previsto en el artículo que antecede, una memoria en la que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear, avaladas por el profesionista o especialista en proyecto estructural.

SECCIÓN SEXTA
DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLICIONES

Artículo 288.- Tratándose de la Demolición, además de los requisitos comunes que señala el presente Reglamento para el permiso de Construcción, se requiere lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, misma que debe de incluir como mínimo lo siguiente:
 - a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
 - b) Nombre de las personas que autoriza para oír y recibir notificaciones y en su caso para realizar dicho trámite;
 - c) Señalar la ubicación de la construcción de donde se está solicitando la demolición de la obra, indicando lote, manzana, número exterior y colonia o fraccionamiento;
 - d) Manifestar las razones por las cuales se solicita realizar la demolición y el uso que se le dará al área demolida;
 - e) Indicar la superficie total del inmueble y la superficie a demoler;
 - f) Tiempo necesario para realizar la demolición;
 - g) Indicar el día en que se pretende demoler;
 - h) Indicar si existe la necesidad de ocupar alguna vialidad para maniobras de la demolición de la construcción.
 - i) Señalar los nombres de las personas a quien autoriza para la tramitación del permiso.
- II. Copia del permiso de construcción debidamente expedida por la autoridad Municipal;
- III. Copia de la identificación del propietario del inmueble a demoler;
- IV. Copia del Permiso de Uso de Suelo, en caso de usos no habitacionales; y
- V. Autorización correspondiente de la autoridad Estatal o Federal en el caso de ser monumento o sitio histórico e inmuebles catalogados como tal.

Artículo 289.- Para efectuar obras de demolición en edificaciones peligrosas o ruinosas, adjunto a la solicitud respectiva se deberá acompañar una memoria descriptiva en que se especifique el procedimiento y las medidas de seguridad que se vayan a emplear en la demolición, avaladas un perito de obra.

Artículo 290.- Para llevar a cabo la demolición de cualquier construcción se requiere autorización previamente por escrito emitida por la Dirección, la cual fijará los requisitos, términos y condiciones bajo las cuales podrá realizarse dicha acción.

El propietario del inmueble deberá de tomar las precauciones debidas para evitar que una demolición cause daños o molestias en construcciones vecinas o en la vía pública; si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualesquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no provocar esfuerzos que causen perjuicios a las construcciones circundantes.

Artículo 291.- Cuando las demoliciones se ejecuten sin permiso de demolición, sin respetar las propiedades de los vecinos, o sin ajustarse a los términos en las que se haya otorgado la misma, si fuera el caso, la Dirección ordenará su suspensión de las obras, y las protecciones necesarias para evitar afectaciones a vecinos, debiendo ser a costa del propietario del inmueble.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LA EXPEDICIÓN Y VIGENCIA DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 292.- Sin perjuicio del permiso de construcción expedido, la Dirección analizará en un plazo máximo de 2 días hábiles, de manera interna el expediente recibido, verificando que se hayan cumplido en los planos las normas técnicas correspondientes y aplicables de acuerdo al proyecto arquitectónico y que la información sea verdadera, además de realizara una inspección física del lugar.

En caso de que los planos infrinjan los requisitos solicitados en las normas técnicas aplicables y las resoluciones emitidas por otras dependencias; la información carezca de veracidad; se haya actuado con negligencia, dolo o ignorancia, se avisará al propietario, y/o proyectista para que reparen los daños. Lo anterior independientemente de las sanciones aplicables a quien resulte responsable y las sanciones respectivas que resulten en consecuencia.

Artículo 293.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos que establece el presente Reglamento para cada una de las modalidades del permiso de Construcción, será un plazo máximo de hasta 3 días. Dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

No se recibirá ningún trámite de permiso de construcción si la documentación no se presenta completa.

Artículo 294.- Cuando los solicitantes no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición del permiso de construcción, la Dirección requerirá al solicitante a fin de que en un plazo de cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Artículo 295.- El permiso, planos y especificaciones aprobados, se entregarán al interesado una vez que este haya cubierto el pago de los derechos que haya generado su autorización.

Si en un plazo de 30 días a partir de su aprobación, el permiso no se expide por falta de pago de dichos derechos, será cancelada la solicitud correspondiente, se dará de baja el expediente, se le colocará el sello de cancelado a la solicitud y al el permiso y el expediente será enviado al archivo.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el propietario, poseedor y/o perito de proyecto por infracciones a la normativa aplicable aún cuando la solicitud haya sido cancelada. En este supuesto, el propietario deberá tramitar nuevamente el permiso respectivo.

El propietario podrá recoger sus documentos originales en la de la Dirección, de acuerdo a los procedimientos que le sean indicados.

Artículo 296.- El plazo de vigencia del permiso de construcción se fijará por la Dirección, otorgando para ese efecto un término de hasta 12 meses.

Artículo 297.- Si concluido el plazo de vigencia del permiso de Construcción, la obra autorizada no se hubiere terminado, para continuarla deberá obtenerse el refrendo correspondiente, el cual podrá ser hasta por un término igual a la vigencia de dicho permiso.

Artículo 298.- El refrendo deberá solicitarse dentro de los 15 días hábiles previos a la fecha de vencimiento del permiso; concluido dicho término, será necesario obtener un nuevo permiso para continuar la construcción, debiendo presentar lo siguiente:

- a) copia del permiso de construcción otorgada con anterioridad.
- b) Identificación del propietario.

Artículo 299.- El procedimiento para el otorgamiento del permiso de construcción será el que se describe a continuación:

- I.- Recepción de documentación;
- II.- Revisión de la documentación, en caso de estar completa;
- III.- Ingreso a trámite;
- IV.- Se Procede hacer la inspección física del Inmueble;
- V.- En caso de no haber ninguna observación;
- VI.- Se realizará el documento por parte de la Dirección; y
- VII.- por último se entrega el documento debidamente expedido por la autoridad, para el cual el interesado deberá de pasar a las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en un término no mayo de 3 días hábiles.

En caso de haber observaciones o que haya falta alguna documentación, o exista alguna observación, se le notificara al interesado, para efectos de que lo subsane.

SECCIÓN OCTAVA
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 300.- Los requisitos para la autorización de antenas de telefonía celular son los siguientes:

I.- Solicitud original por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, debidamente firmada por el propietario del inmueble; y que contenga como mínimo lo siguiente:

- Nombre y domicilio del propietario para oír y recibir notificaciones;
- Personas a quienes autoriza para oír y recibir notificaciones, y en su caso para realizar dicho trámite.
- Domicilio donde se va hacer la instalación de la antena, lote, manzana, numero exterior e interior, colonia o fraccionamiento.

II.- Copia de la escritura Pública de propiedad mediante la cual acredite la propiedad del inmueble, misma que deberá de estar debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y/o contrato de arrendamiento debidamente ratificado ante notario público.

III.- En caso de ser persona moral, copia de la escritura del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

IV.- En caso de que el trámite lo realizara algún representante legal, deberá de presentar copia de poder notarial mediante el cual acredite la personalidad jurídica con la que comparece y las facultades que le han sido conferidas;

V.- Copia de identificación del propietario;

VI.- Copia del escrito expedido por la Dirección de Protección Civil, donde otorgue el visto bueno para la instalación de la antena;

VII.- Copia del escrito expedido por la Dirección Medio Ambiente y Ecología, donde otorgue el visto bueno para la instalación de la antena;

VIII.- Croquis de ubicación; y

IX.- Póliza de seguro vigente de responsabilidad civil y daños a terceros.

Artículo 301.- En caso de que se solicite el permiso de Construcción para usos similares a las antenas de Telefonía Celular, los requisitos serán los mismos.

Artículo 302.- Cuando por la ejecución de una obra con el uso de mecanismos u objetos o por cualquier otra causa, se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación que existan en la vía pública o en inmuebles de uso común destinados al servicio público, la reparación necesaria se llevará obligatoriamente por el propietario, o perito de Obra.

Artículo 303.- No se autorizará a los particulares el uso de la vía pública para construcciones de marquesinas, ni para aumentar el área de un predio, tampoco para construcciones sobre marquesinas.

Artículo 304.- Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su cuenta y riesgo cuando la Dirección lo

requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidentes.

En permisos que la Dirección expida para la ocupación o el uso de la vía pública, se indicará el plazo límite para retirar o trasladar las obras o las instalaciones de referencia. Todo permiso que se expida para el uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia del presente Reglamento.

Artículo 305.- Cuando al estarse realizando las obras de construcción y demolición a instalaciones, el propietario o poseedor de un predio solicite el cambio de lugar de postes, retenidas o instalaciones, la remoción deberá tramitarla específicamente con el operador o la empresa correspondiente.

Artículo 306.- Cuando se trate de obras o instalaciones en zonas de protección de monumentos o inmuebles catalogados, deberán acompañar invariablemente a los requisitos establecidos, las autorizaciones de las autoridades competentes.

CAPÍTULO III DE LA CERTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 307.- Los propietarios, poseedores o el Perito de Obra están obligados a manifestar por escrito a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la conclusión de las mismas. La Dirección, previa inspección, verificará si los trabajos están concluidos conforme a los permisos y proyectos autorizados y determinará en su caso lo que sea necesario corregir o complementar. Una vez lo anterior la citada dependencia expedirá la certificación de terminación de obra que deberá integrar al expediente.

La certificación de Terminación de obra, liberará al perito de Obra, de la responsabilidad por modificaciones que se hagan posteriormente sin su intervención.

Artículo 308.- Los requisitos que deberá de presentar el propietario del inmueble para solicitar la certificación de terminación de obra son los siguientes:

I. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano, misma que debe de incluir como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones, y nombre de las personas a quienes autoriza para tal efecto;
- b) Señalar la ubicación de la construcción de donde se está solicitando la terminación de la obra, indicando lote, manzana, número exterior y colonia o fraccionamiento;
- c) Hacer la manifestación de que está terminada la obra y que cuenta con todos los servicios básicos para poder ser habitada.

II. Copia del permiso de construcción debidamente expedido por la autoridad Municipal;

III. Copia de la identificación del propietario del inmueble;

IV. Copia de los contratos de servicios de agua, luz y drenaje.

V. Un reporte fotográfico legible de la terminación de la obra; donde se pueda apreciar el interior y exterior de la construcción; y

VI. Pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente;

Para efectos de poder otorgar la certificación de la obra el solicitante deberá de contar con todos los requisitos mencionados en las fracciones anteriores, y la construcción deberá de estar debidamente terminada y contar con los servicios básicos e indispensables para su uso habitable.

Artículo 309.- El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será en un plazo de hasta 2 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir la Certificación de Terminación de Obra correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa de la misma, fundando y motivando su resolución.

Artículo 310.- La Dirección emitirá la certificación de terminación de obra al solicitante para los efectos legales que corresponda.

De igual forma, se turnará un tanto a la Dirección Predial y Catastro municipal, para efectos de la actualización del inmueble.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO, ADMISIÓN Y REFRENDO DEL PERITO DE PROYECTO Y PERITO DE OBRA

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 311.- Toda persona que pretenda figurar como Perito de proyecto o Perito de Obra de un proyecto de construcción o parte de él, deberá registrarse ante la Dirección.

Artículo 312.- Podrán solicitar el registro de Perito de Obra aquellas personas que cuenten con las profesiones y ramas afines, que de acuerdo con la Ley de Profesiones para el Estado de Guanajuato, se mencionan a continuación:

I. Arquitecto; y

II. Ingeniero civil.

Artículo 313.- Podrán solicitar el registro de Perito de proyecto, además de los profesionistas enunciados en el artículo anterior, aquellas personas que cuenten con las profesiones y ramas afines, que de acuerdo con la Ley de Profesiones para el Estado de Guanajuato, se mencionan a continuación:

I. Ingeniería eléctrica;

II. Ingeniería electrónica;

III. Ingeniería electrónica y comunicaciones;

IV. Ingeniería electrónica y sistemas digitales;

V. Ingeniería en sistemas electrónicos;

VI. Ingeniería hidráulica;

- VII. Ingeniería mecánica;
- VIII. Ingeniería topográfica y geomática;
- IX. Ingeniería industrial y de sistemas; y
- X. Ingeniería mecánico electricista.

Artículo 314.- Los Perito de Obra y Perito de proyecto, podrán contratar para la ejecución de fracciones del proyecto o de la obra, a los especialistas o profesionales en las ramas que de manera enunciativa más no limitativa, se señalan a continuación:

- I. Diseño urbano;
- II. Restauración del patrimonio histórico;
- III. Diseño de estructuras;
- IV. Mecánica de suelos y geotecnia;
- V. Instalaciones eléctricas;
- VI. Instalaciones hidráulicas y/o sanitarias;
- VII. Instalaciones de Gas L.P.;
- VIII. Instalaciones telefónicas;
- IX. Comunicación de imagen, voz, datos y telecomunicaciones;
- X. Instalaciones electromecánicas;
- XI. Instalaciones contra incendios;
- XII. Seguridad e higiene;
- XIII. Instalaciones de climatización, aire acondicionado y refrigeración;
- XIV. Topografía;
- XV. Movilidad;
- XVI. Protección al ambiente; y
- XVII. Sustentabilidad.

Los especialistas o profesionistas que hayan sido contratados por el Perito de Obra y perito de proyectos, tendrán responsabilidad directa únicamente con los contratantes, de tal manera que ante la Dirección, los únicos responsables de la obra o proyecto, serán los mismos Peritos de Obra y perito de proyecto.

Artículo 315.- El rango de Perito de proyecto o de Obra, se adquiere con el registro del profesionista ante la Dirección, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos para su ingreso.

Artículo 316.- El registro de Perito de proyecto y de Obra, tendrá una vigencia de dos años, el cual podrá refrendarse por iguales periodos, previa solicitud por escrito del interesado, presentada con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento.

Artículo 317.- La solicitud de registro o refrendo se realizará previo pago de los derechos que se establezcan en la legislación fiscal aplicable.

Artículo 318.- La Dirección resolverá sobre la solicitud del registro o refrendo, en un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la misma; en caso de que la contestación se emita en sentido negativo, se deberá comunicar al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los cuales no se le otorgará el registro o refrendo.

Artículo 319.- Un mismo profesionista podrá obtener simultáneamente el registro de Perito de proyecto y Perito de Obra.

Artículo 320.- Un Perito de proyecto podrá ser el constructor, propietario y/o poseedor a la vez, siempre y cuando reúnan los requisitos de registro que prevé el presente Reglamento y lo manifiesten por escrito ante la Dirección.

Artículo 321.- Los requisitos señalados para el registro del profesionista en una rama profesional, son independientes y sin perjuicio de los requisitos que puedan solicitar otras dependencias gubernamentales u organismos no gubernamentales para la realización de los proyectos en que se encuentren registrados ante la Dirección.

Artículo 322.- Un propietario o poseedor, podrá asumir las responsabilidades del Perito de Obra, siempre y cuando reúna con todos los requisitos de registro y lo manifieste por escrito ante la Dirección.

Artículo 323.- En los casos previstos en el presente Reglamento, donde no se requiera el Perito de Obra las responsabilidades recaerán directamente sobre el propietario o poseedor.

Artículo 324.- En todos los casos para registro de Perito de proyecto o perito de Obra, los solicitantes deberán presentar copia de los documentos legales previstos por el presente Reglamento, y original para cotejo, así como la solicitud por escrito.

SECCIÓN SEGUNDA DEL REGISTRO, ADMISIÓN Y REFRENDO DEL PROYECTISTA

Artículo 325.- Para obtener el rango de Proyectista y obtener el registro de la Dirección, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

I. Solicitud por escrito, dirigida al director, misma que deberá de contener como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- b) Manifestar a que profesión se dedica y si pertenece a un colegio de profesionista; y
- c) Manifestación del registro que solicita.

II. Entregar copia del Título Profesional obtenido mediante la formación en instituciones educativas pertenecientes al Sistema Educativo Nacional, además de la Cédula Profesional o en su defecto la autorización provisional para el ejercicio profesional.

III. Presentar por escrito y debidamente firmado, su currículum vitae;

IV. Demostrar ante la Dirección, en los casos en que ésta lo requiera, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento, manuales técnicos y normas correspondientes a la especialidad para la cual solicita su registro, mediante los procedimientos que la Dirección le establezca.

V. Copia del Registro Federal de Contribuyentes.

Artículo 326.- Para el refrendo como perito de proyecto éste deberá presentar, a la Dirección, los siguientes requisitos:

- I. Actualizar sus datos; y
- II. Presentar un listado de los proyectos en los cuales, la Dirección haya autorizado el permiso de Construcción.

SECCIÓN TERCERA DEL REGISTRO, ADMISIÓN Y REFRENDO DEL PERITO DE OBRA

Artículo 327.- Para el Registro del Perito de obra de Obra, así como para definir su participación en los proyectos, los aspirantes deberán presentar los siguientes requisitos:

I. Solicitud por escrito, dirigida al director, misma que deberá de contener como mínimo lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- b) Manifestar a que profesión se dedica y si pertenece a un colegio de profesionista; y
- c) Manifestación del registro que solicita.

II. Copia de Título Profesional que sea acorde a la rama profesional de la construcción, ya sea arquitecto, ingeniero civil o cualquier profesión afín, entre otros de acuerdo a lo establecido en la Ley de profesiones para el Estado de Guanajuato y obtenido mediante la formación en instituciones educativas pertenecientes al Sistema Educativo Nacional, además de la Cédula Profesional correspondiente.

III. Acreditar su pertenencia como miembro de un colegio de profesionistas cuando éste exista en la localidad;

IV. Acreditar experiencia en ejecución de obras de edificación de las que trata el presente ordenamiento;

V. Presentar por escrito y debidamente firmado, su currículum vitae;

VI. Demostrar ante la Dirección, en los casos en que ésta lo requiera, conocimientos sobre el contenido y aplicación del presente ordenamiento y normas correspondientes.

VII.- Copia del Registro Federal del Contribuyente.

Artículo 328.- Para el refrendo de Perito de proyecto, éste deberá presentar a la Dirección, los siguientes requisitos:

I. Datos actualizados; y,

II. Presentar un listado de las Obras de Construcción para las que emitió su responsiva y de las cuales la Dirección haya autorizado el permiso de Construcción.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL PERITO DE PROYECTO

Artículo 329.- Las obras de construcción a que se refiere este ordenamiento, podrán de acuerdo a sus características, contar con la cantidad de peritos que éstas requieran en su caso y sólo podrán realizar proyectos afines a su profesión o especialidad.

Artículo 330.- Los Peritos de proyectos tienen las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con lo dispuesto por el presente Reglamento y demás normativa aplicable al proyecto que realiza;

II. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;

III. Aplicar las Normas Técnicas que el Perito de proyectos considere necesarias y convenientes para el proyecto que diseñe, mismas que deberá citar en la memoria descriptiva y normativa que acompañará al proyecto;

IV. Diseñar o proyectar en función de los usuarios y el uso de suelo autorizado;

V. Diseñar o proyectar tomando en cuenta los posibles impactos que ocasione la construcción de su proyecto al interior y al exterior de la edificación una vez concluida ésta, para que sean mínimos y mitigables;

VI. Promover en sus proyectos acciones de sustentabilidad y aprovechamiento de los recursos naturales, con propuestas para la eficacia y moderación del consumo de energía; teniendo como objetivo principal minimizar el impacto ambiental de las construcciones;

VII. Entregar al propietario o poseedor los planos, memoria, estudios y resoluciones de dictámenes de otras dependencias, para que el propietario o poseedor obtenga el permiso de Construcción; y

VIII. Suscribir los planos, proyectos, memoria, estudios y demás documentos que elabore.

Artículo 331.- Las funciones del Perito de proyecto terminarán cuando se otorgue la el permiso correspondiente.

El término de las funciones como Perito de proyectos, no le exime de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención profesional.

CAPÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL PERITO DE OBRA

Artículo 332.- El Perito de Obra será enlace técnico con la Dirección y deberá verificar conjuntamente con el propietario o poseedor, el cumplimiento de todas y cada una de las especificaciones técnicas de edificación que autorizó la Dirección como parte del permiso de Construcción y/o demolición y para responder por las consecuencias que resulten del incumplimiento a la normativa emanada del proyecto autorizado, a las recomendaciones para seguridad y calidad en los procesos constructivos, a las obligaciones de la normativa laboral y a todas las que competan técnicamente al contratista en base a manuales, normas mexicanas (NMX) y normas oficiales mexicanas (NOM).

Artículo 333.- El perito de Obra, tiene las siguientes obligaciones:

- I. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- II. Revisar que los planos del proyecto o en su caso del proyecto ejecutivo autorizado, estén completos y cumplan con los requisitos técnicos y en las disposiciones aplicables en la materia para que pueda dirigir la ejecución de la obra de construcción;
- III. Dirigir la ejecución de la construcción y/o demolición de acuerdo a los planos y especificaciones autorizados por la Dirección durante el tiempo que ampare el Permiso de Construcción o de demolición;
- IV. Conocer el proyecto completo de la obra;
- V. Coordinar las acciones constructivas para que se ejecuten con acato a la normativa y a procedimientos normalizados de construcción;
- VI. Asegurar que se cumplan las normas de seguridad e higiene en el centro de trabajo;
- VII. Verificar que el proyecto y las especificaciones de diseño que la Dirección autorizó, sean respetados durante la ejecución de la construcción por parte del constructor, propietario o poseedor;
- VIII. Verificar que se encuentre en la obra una copia autorizada del permiso de Construcción, alineamiento, de los planos autorizados y de la Bitácora de Obra;
- IX. Colocar en el lugar visible de la obra un letrero autorizado con los siguientes datos como mínimo:
 - a) El nombre, número de registro ante la Dirección del Perito de Obra;

- b) Nombre del constructor;
- c) Vigencia, tipo y número del permiso de Construcción;
- d) Metros cuadrados autorizados;
- e) Uso autorizado; y
- f) Ubicación de la obra.

El letrero deberá ser de material que pueda permanecer a la intemperie, de difícil destrucción, de fácil lectura, con letra clara sobre fondo contrastante y con dimensión mínima de noventa por sesenta centímetros;

X. Llevar en la obra un libro de bitácora foliado y encuadernado. Las notas de bitácora describirán, como mínimo, a nivel enunciativo más no limitativo, lo siguiente:

- a) Nombre y firma del propietario o poseedor y del Perito de Obra;
- b) Nombre o razón social de la persona física o moral del constructor;
- c) Los resultados de control de calidad de los materiales empleados y/o la aprobación para su uso;
- d) Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Perito de Obra, Constructor, Supervisión, Inspección;
- e) Fecha de inicio y de terminación de cada etapa de la obra; y
- f) Incidentes y accidentes de la obra.

Los datos anteriores se anotarán en original y las copias necesarias;

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

XII. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este ordenamiento relativas a su actuación;

XIII. Solicitar constancia de suspensión de obra para los casos en que la misma así lo requiera; y

XIV. Refrendar cada dos años su registro ante la Dirección;

XV. El Perito de Obra por ningún motivo podrá ser contratista o ejecutor; y

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

Artículo 334.- Las funciones del Perito de Obra, en aquellas obras para las que haya intervenido, terminarán cuando:

I. Ocurra cambio de Perito de Obra, a solicitud del propietario, poseedor o del mismo Perito de Obra, conjunta o separadamente. Este cambio no le exime al Perito de Obra, de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir;

II. No haya refrendado o haya sido suspendido su registro ante la Dirección en su calidad de Perito de Obra, en este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional;

III. En los casos de las fracciones anteriores se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Dirección, por el Perito de Obra y por el propietario o poseedor de la obra, tratándose de estos dos últimos podrá ser conjunta o separadamente;

IV. La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el Perito de Obra, no sea sustituido en forma inmediata para aquellas obras de construcción en las que su presencia sea obligatoria y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo Perito de Obra; y

V. Cuando la Dirección autorice la ocupación o terminación de la obra.

Artículo 335- El término de las funciones del Perito de Obra, no le exime de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

Artículo 336.- Para efectos del presente ordenamiento, la responsabilidad profesional y de carácter administrativo del Perito de Obra, concluirá en el plazo que determine el Código Civil para el Estado de Guanajuato, en su capítulo de contratos de obra a partir de la terminación de la obra. Dentro del mismo lapso, la Dirección podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsiva.

Artículo 337.- Los Peritos de Obra y corresponsables que otorguen su responsiva en los términos de este Reglamento, en virtud de su calidad profesional y experiencia, será responsable del cumplimiento puntual de las disposiciones contenidas en este ordenamiento y sus normas técnicas, especialmente aquellas relacionadas con la seguridad, habitabilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento, integración al contexto urbano, independiente de la responsabilidad civil o penal que en su caso proceda.

CAPÍTULO VII DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

Artículo 338.- Para los casos donde el presente Reglamento, y demás normativa aplicable, no exija la responsiva de un Perito de Obra o de un Perito de proyectos, el propietario o poseedor de la licencia de la construcción, tendrá las obligaciones siguientes:

I. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;

II. Observar las disposiciones de este ordenamiento y demás disposiciones aplicables;

III. Tomar las debidas precauciones, y adoptar las medidas técnicas, además debe realizar los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar todos los daños o perjuicios que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra;

IV. Las demás responsabilidades que señala el presente Reglamento para el Perito de Obra;

V. En caso de que se vean afectados pavimentos o elementos de la vía pública por la ejecución de una obra de construcción, la reposición de los mismos;

VI. Responder de los daños y perjuicios que ocasionara a terceros, por no respetar los términos y conducciones en que se haya otorgado el permiso correspondiente; y

VII.- Las demás que deriven del presente Reglamento y de la normativa aplicable.

Artículo 339.- Cuando de conformidad con el presente Reglamento, se requiera de la intervención del Perito de proyecto y/o Perito de Obra, el propietario o poseedor, deberá contar con la responsiva de dichas figuras, de conformidad con los padrones de la Dirección.

Artículo 340.- El propietario tendrá como obligación el realizar las obras necesarias para la urbanización a lo largo de los frentes de sus propiedades conforme al presente ordenamiento y acatando las especificaciones del perito de obra Pública.

TÍTULO SEXTO DE LOS ANUNCIOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 341.- Además de los objetivos generales previstos en este Reglamento, son objetivos específicos del presente Título, los siguientes:

I. Salvaguardar la imagen urbana ordenada del Municipio, libre de elementos que la deterioren o contaminen visualmente, protegiendo la calidad del paisaje urbano y rural;

II. Prevenir daños a quienes transiten a pie o en vehículo por el Municipio;

III. Proteger la imagen urbana en las zonas de Protección de Monumentos y obras de alto valor Arquitectónico, Histórico y Cultural;

IV. Prevenir daños a vialidades, mobiliario urbano, instalaciones de servicio, inmuebles y diferentes áreas y espacios públicos;

V. Definir las obligaciones, atribuciones y alcances sobre las responsabilidades de los especialistas estructurales que otorguen su responsiva en los casos previstos por este ordenamiento, para la fijación, colocación, mantenimiento, uso y retiro de anuncios; y

VI. Precisar las responsabilidades de los titulares de una licencia, permiso o autorización, así como de los particulares propietarios o poseedores con respecto a los anuncios.

Artículo 342.- El contenido de los anuncios se apegará a lo dispuesto en las leyes que regulen las materias respectivas y el texto de los mismos deberá redactarse preferentemente en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, de conformidad con los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 343.- 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 mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos;
- VI. Bardas; y,
- VII. Instalaciones accesorias.

Artículo 344.- Los volantes y folletos no requerirán de las licencias, permisos o autorizaciones contemplados en este Título; sin embargo, les serán aplicables las demás disposiciones previstas en el mismo y en otros ordenamientos legales que correspondan.

Artículo 345.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas que pretendan fijar, instalar, colocar o difundir anuncios regulados por este Ordenamiento, deberán obtener, previamente el permiso o autorización respectiva, en los términos dispuestos por este Título y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS

Artículo 346.- Los anuncios instalados en lugares fijos, se clasifican:

A.- Por su contenido:

- I. 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 así como en cualquier otro predio propiedad de la persona física o moral a la que identifica;

II. 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;

III. Anuncios mixtos: Son los anuncios denominativos que contienen propaganda de un tercero; y

IV. 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;

B.- Por su instalación:

I. Anuncios adosados: Los que se fijen o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones;

II. Anuncios autosoportados: Los que se encuentren sustentados por uno o más elementos estructurales que estén apoyados o anclados directamente al piso de un predio y cuya característica principal sea que sus soportes y su carátula o pantalla no tenga contacto con edificación alguna;

III. Anuncios en azotea: Los que se ubican sobre el plano horizontal de la misma;

IV. Anuncios en marquesina saliente, volados o colgantes: Aquellos cuyas carátulas se proyecten fuera del paramento de una fachada y estén fijados a ella por medio de ménsulas o voladizos;

V. Anuncios integrados: Los que en alto o bajorrelieve, o calados, formen parte integral de la edificación;

VI. Anuncios en mobiliario urbano: Los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano;

VII. Anuncios en muro de colindancia: Los que se coloquen sobre los muros laterales o posteriores del inmueble, que colinden con otros predios; y

VIII. 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.

C.- Por los materiales empleados:

I. 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;

II. Anuncios de neón: Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón; y,

III. Anuncios con elementos naturales: Los cuales podrán ser de plantas de ornato, flores, combinados con materiales pétreos y cualquier otro recurso natural.

D.- Por el lugar de su ubicación:

I. Bardas;

II. Tapiales;

III. Vidrieras;

IV. Escaparates;

V. Cortinas metálicas;

VI. Marquesinas;

VII. Toldos;

VIII. Fachadas;

IX. Muros interiores, laterales o de colindancia; y,

X. Jardines.

CAPÍTULO III DE LA ESTRUCTURA DE LOS ANUNCIOS Y PLANOS DE ZONAS PARA LA INSTALACIÓN DE ANUNCIOS

Artículo 347.- Las estructuras de los anuncios deberán ser fabricadas o construidas con materiales incombustibles o tratados, anticorrosivos, antirreflejantes y que garanticen la estabilidad y seguridad del anuncio.

Artículo 348.- Los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios deberán contener:

I. La simbología que indique las restricciones o prohibiciones a que deben sujetarse la instalación o colocación de los diferentes tipos de anuncios; y

II. La tabla de clasificación de anuncios donde se indique claramente la relación entre el tipo de anuncio y su posible limitación, restricción o prohibición, de conformidad a la zona de que se trate.

Los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios deberán ser aprobados por el H. Ayuntamiento en congruencia con los instrumentos de planeación Municipal.

CAPÍTULO IV DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ANUNCIOS

Artículo 349.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad autosoportados se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Se permitirá hasta tres carteleras, a un mismo nivel formando un triángulo que estén 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 25 metros medida sobre nivel de banqueteta a la parte superior de las carteleras;

III. Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la construcción de éste último cumpla con las disposiciones del Título de las Construcciones del presente Reglamento, y la superficie de terreno no sea menor a 250 metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en zonas de restricción fijadas por la autoridad competente, así como en estacionamientos y accesos a inmuebles;

IV. No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública o los predios colindantes; solo se autorizarán los anuncios o sus estructuras cuando se encuentren completamente al interior del predio o construcción y respeten físicamente o en su plano virtual la vía pública o los predios colindantes;

V. La distancia radial mínima entre un anuncio no denominativo respecto de otro igual deberá ser de 160 metros; y

VI. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales.

Artículo 350.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad en azotea se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Se permitirá anuncios en inmuebles, siempre y cuando la superficie de la azotea no sea menor a 250 metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en accesos y cuartos de servicio;

II. La cartelera podrá tener una longitud de hasta 12.90 metros y hasta 7.20 metros de altura;

III. La proyección horizontal, la estructura y soporte del anuncio, podrán ocupar la superficie libre de la azotea, descontando tinacos, tendedores, cuartos de servicio y tanques de gas; sin obstruir la circulación de personas;

IV. Los anuncios y los elementos que lo conformen, no podrán sobresalir del perímetro de la azotea, ni invadir físicamente su plano virtual, la vía pública o los predios colindantes;

V. No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos del predio colindante, debiendo tener una distancia mínima de 20 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 máxima de la base o parte de sustentación del anuncio será de hasta 2.20 metros, contados desde la losa de la azotea hasta la parte inferior de la cartelera, sin que la altura del anuncio sea mayor de 25 metros, contados a partir del nivel de la banqueteta a la parte superior de la carátula;

VII. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o de cualquier tipo deberá ser de 250 metros radiales; y

VIII. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales.

Artículo 351.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad en muros de colindancia se deberá cumplir con lo siguiente:

I. En los muros ciegos laterales de las edificaciones se permitirán anuncios pintados no comerciales, siempre y cuando sean estéticos y decorativos y la mención de la firma o razón social que lo patrocine no exceda del cinco por ciento de la superficie utilizada. Para el otorgamiento del permiso correspondiente, la Dirección valorará el carácter estético o decorativo del anuncio; y

II. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales.

Artículo 352.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios en objetos inflables se deberá cumplir con lo siguiente:

I. 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. La altura máxima de los objetos en que figure la publicidad deberá ser de acuerdo a lo que determine la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte;

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 impedir el tránsito peatonal o vehicular;

V. Deberán ser inflados con aire o gas inerte y no se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, flamable o explosivo;

VI. Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, deberá estar anclado directamente en el lugar en que se realice la promoción o evento anunciado o se ubique en la negociación del anunciante; y

VII. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales.

Artículo 353.- Para la fijación, instalación, ubicación o modificación de los anuncios de publicidad de neón se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Sus carátulas podrán tener un área de exhibición máxima de 12.90 metros de longitud por 7.20 metros de altura;

II. La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o de un autoportado, de azotea o electrónico deberá ser de 160 metros radiales;

III. No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas patrimoniales;

IV. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo; y

V. No estarán permitidos en lugares donde ocasionen molestias a los vecinos, con la producción de cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones.

Artículo 354.- En los anuncios mixtos, 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.

Los anuncios mixtos podrán ser: adosados, autosoportados, en azotea, en marquesinas salientes, volados o colgantes y en objetos inflables.

Artículo 355.- El mobiliario urbano podrá contar con espacios para anuncios a título accesorio en función al tipo de mueble.

Artículo 356.- Los espacios destinados para la publicidad en el mobiliario urbano serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, que será analizado, evaluado y en su caso aprobado por la autoridad competente.

Artículo 357.- El porcentaje de espacios publicitarios en el mobiliario urbano será determinado por la autoridad competente de acuerdo al tipo de mueble, diseño y dimensiones del mismo.

Artículo 358.- En el caso de puentes peatonales y/o vehiculares no se autorizarán ningún tipo de anuncios.

Artículo 359.- Tratándose de anuncios que indiquen la localización de desarrollos habitacionales, comerciales o destinos específicos podrán incorporarse a la señalización vial oficial apegándose a las especificaciones que determine la Dirección.

Artículo 360.- No se permitirá la instalación de anuncios en mobiliario urbano cuando:

I. Anuncien productos que dañen a la salud como: cigarros y bebidas alcohólicas, entre otros;

II. Inciten a la violencia; y

III. Obstaculicen o impidan la circulación y señalización vial y peatonal.

Artículo 361.- Los anuncios en mobiliario urbano, sólo se podrán autorizar a las personas físicas o morales que cuenten con la contratación correspondiente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES DEL MANTENIMIENTO Y MODIFICACIÓN DE ANUNCIOS

Artículo 362.- Para que los anuncios se mantengan en buen estado, los propietarios de éstos y los especialistas estructurales, tendrán la obligación de realizar inspecciones periódicas con el fin de revisar que sus elementos de sustentación, su estructura de soporte, los elementos de fijación o sujeción estén protegidos con esmalte para evitar su deterioro. Asimismo deberán pintar sus carátulas periódicamente y sus fuentes de

iluminación e instalación deberán estar en buenas condiciones de funcionamiento. De igual forma, deberán de repararlos o sustituir los elementos dañados por otros tantos de las mismas características, en caso de ser necesario.

Artículo 363.- Cuando el titular de una autorización en materia de anuncios, durante la vigencia de la misma, requiera modificar el diseño y/o material de un anuncio o repararlo, deberá solicitar autorización de la Dirección, subsistiendo la vigencia de la autorización inicial.

No se cubrirá ningún derecho por la autorización para reparación o modificación de anuncio, siempre que estas acciones no impliquen un cambio en los elementos físicos del anuncio.

Artículo 364.- No se otorgarán nuevas licencias, permisos o autorizaciones respecto de anuncios que no estén en perfecto estado de mantenimiento, aún y cuando se hayan otorgado con anterioridad.

CAPÍTULO VI

DE LOS ANUNCIOS EN ZONAS PATRIMONIALES, ZONAS DE MONUMENTOS Y EN LOS INMUEBLES CON VALOR ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E HISTÓRICO

Artículo 365.- Los anuncios instalados en inmuebles considerados monumentos, con valor arqueológico, artístico e histórico además de lo establecido en el presente ordenamiento, deberán apegarse a lo previsto en el Reglamento de la Imagen Urbana y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 366.- En los inmuebles ubicados dentro de las zonas patrimoniales y en zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, sólo se permitirán anuncios adosados o pintados. Los interesados deberán estarse a lo dispuesto en el presente Título, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 367.- En los inmuebles referidos en el artículo anterior, los anuncios adosados serán ubicados dentro del vano de acceso del inmueble y se instalarán de conformidad con las especificaciones siguientes:

- I. En la parte superior del vano y tendrán una altura máxima de 45 centímetros;
- II. Cuando el cerramiento sea en forma de arco, llevarán la forma de éste y se instalaran a partir de la línea horizontal imaginaria de donde arranque el arco, la cual no podrá ser rebasada hacia abajo;
- III. Podrán tener iluminación indirecta o con reflectores integrados al anuncio. No se permitirá su iluminación con unidades que indiquen movimiento;
- IV. Tratándose de espectáculos o diversiones se podrá instalar en la fachada un anuncio sobre muros intermedios entre vanos de planta baja, siempre y cuando no exceda de 75 centímetros de altura y 50 centímetros de longitud o con un área de hasta 3,750 centímetros cuadrados dependiendo de las características del edificio y de las disposiciones administrativas correspondientes para zona determinada; y

V. En caso de monumentos en donde por sus características arquitectónicas se tengan que ubicar fuera del vano, deberán instalarse en las superficies lisas de las fachadas, entre la pared superior del cerramiento de la puerta y el repisón de la ventana del primer piso, de tal manera que no afecten elementos arquitectónicos importantes, los cuales podrán tener sus carteleras con el largo de los vanos hasta una altura de 60 centímetros o bien podrán ser de caracteres aislados, conservando las proporciones de las fachadas, hasta 5 metros de longitud y 70 centímetros de altura.

Artículo 368.- En los inmuebles a que se refiere el presente Capítulo, no se permitirá la instalación de anuncios de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento comercial.

En las zonas reguladas en este capítulo, sólo se permitirá la instalación de un anuncio en la cenefa del toldo que se ubique en el acceso principal, de acuerdo a la forma y dimensiones del cerramiento y del vano, siempre y cuando su diseño y lugar de ubicación sean aprobados por la Dirección.

Cuando los anuncios se instalen en toldos o cortinas, sólo será en el acceso principal, los que deberán estar fabricados en tela de lona o en algún material similar y en colores verde oscuro, azul marino, café o vino, en calidad mate.

Artículo 369.- Para efectos de esta Capítulo, no podrán ser instalados anuncios en:

- I. La parte interior de los marcos de los vanos de acceso a los establecimientos que den a la calle;
- II. Los costados de los toldos;
- III. Los muros laterales de las edificaciones;
- IV. Los vanos de la fachada exterior de portales;
- V. Las azoteas;
- VI. Predios sin construir y en áreas libres de predios semiconstruidos; y
- VII. Las cercas o bardas consideradas como monumentos históricos o artísticos.

Artículo 370.- En los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o de patrimonio cultural, queda prohibida la instalación de anuncios mixtos.

CAPÍTULO VII DE LOS ANUNCIOS DE CARÁCTER POLÍTICO

Artículo 371.- Durante las campañas electorales, los anuncios de carácter político se sujetarán a las disposiciones previstas en el Código de Instituciones y Procedimientos Electorales para el Estado de Guanajuato y en el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales, además de cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Dentro de los periodos de campaña electoral la Secretaría del Ayuntamiento se coordinará con las autoridades electorales competentes para determinar la colocación en la vía pública o lugares de uso común, de anuncios relativos a la propaganda electoral;
- II. Corresponderá a los partidos políticos, coaliciones o candidatos registrados mantener en buen estado la propaganda electoral, evitando afectar la imagen urbana;
- III. Tratándose de mitin o cierre de campaña electoral en las plazas cívicas de los Mártires del 2 de enero y la de Los Fundadores, la propaganda sólo podrá colocarse colgada un día anterior al evento y retirarse al día siguiente del mismo;
- IV. 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
- V. La propaganda que se ubique en los postes y registros de servicios públicos no deberá ser pintada ni pegada y sólo podrá colocarse colgada sin que esta cruce las calles o vialidades de paramento a paramento.

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.

CAPÍTULO VIII DE LOS ANUNCIOS PROHIBIDOS

Artículo 372.- No se permitirán anuncios:

- I. Cuyo contenido, ideas, imágenes, textos o figuras, inciten a la violencia o promuevan pornografía, conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, discriminación de razas o condición social, así como el consumo de productos nocivos a la salud;
- II. Que tengan caracteres, combinaciones de colores o tipología iguales a las de la señalización vial e informativa utilizada por las autoridades de Tránsito Municipal u otras dependencias oficiales;
- III. Que promuevan el consumo de tabaco y alcohol entre otros;
- IV. Que transmitan mensajes e imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz o similares;
- V. 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 Capítulo;
- VI. Cuando, de ser necesarias, no cuente con las demás autorizaciones que conforme a la normativa requiera;

VII. Cuando obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles o la de cualquier señalamiento oficial; y

VIII. Cuando se pretendan instalar en:

- a) Áreas no autorizadas para ello de acuerdo con los planos de zonas correspondientes;
- b) Pavimentos, banquetas, guarniciones, glorietas, puentes vehiculares y peatonales, unidades de alumbrado público, kioscos, bancas, así como depósitos de basura, casetas, registros telefónicos, postes de líneas telefónicas, postes de alumbrado público, postes de la CFE, pedestales, plataformas si están sobre la banqueta, arrollo o camellones de la vía pública y buzones de correo y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, calles y avenidas. Quedarán fuera de esta prohibición los espacios publicitarios de los elementos del mobiliario urbano;
- c) Un radio de 200 metros, a partir del cruce de los ejes de vialidades primarias, de acceso controlado, vías federales y vías de ferrocarril en uso;
- d) Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos, canales o puentes;
- e) Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
- f) Una distancia menor de 150 metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas; y
- g) Los lugares o partes que prohíba expresamente este Capítulo, zonas de restricción federal, estatal o municipal y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 373.- Los propietarios o poseedores de bienes muebles e inmuebles, deberán abstenerse de permitir la instalación o difusión de anuncios que no cuenten con la licencia, permiso o autorización correspondiente.

Artículo 374.- Cualquier tipo de anuncio no podrá 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 ordenamiento.

CAPÍTULO IX DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA FIJAR, INSTALAR O MODIFICAR ANUNCIOS

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 375.- Las licencias, permisos y autorizaciones para la instalación de anuncios, se sujetarán a lo que establezca al presente Reglamento y a los Planos de Zonas para la instalación de anuncios.

Artículo 376.- La construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de los anuncios deberá realizarse bajo la responsiva de un especialista estructural registrado ante la Dirección, cuando se trate de:

I. Anuncios adosados con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura y cuyo peso sea mayor de 50 kilogramos;

II. Anuncios en marquesinas, con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura y cuyo peso sea mayor de 50 kilogramos;

III. Anuncios que se ubiquen en azoteas, sin importar la dimensión de los mismos; y

IV. Anuncios autosoportados con una altura mayor a 2.10 metros del nivel de banqueta a su parte inferior.

Artículo 377.- No se concederá licencia, permiso o autorización, cuando la responsiva haya sido otorgada por un especialista estructural que se encuentre suspendido en el ejercicio de sus funciones por la autoridad competente o que no cuente con el resello o refrendo que lo autorice a ejercer con tal carácter.

Artículo 378.- Cuando de conformidad con en el presente Reglamento, no se requiera la responsiva de un especialista estructural las responsabilidades recaerán directamente sobre el publicista, sobre la persona que va a publicitar y sobre el propietario y/o poseedor del predio donde se instale el anuncio.

Artículo 379.- En el caso de que un anuncio forme parte de la construcción, deberá solicitarse la Licencia, Permiso o Autorización de Anuncio conjuntamente al permiso de Construcción.

Artículo 380.- En caso de que para la instalación de un anuncio se requiera la ejecución de trabajos de construcción, se deberá obtener el permiso de Construcción Especial en los términos del apartado de las construcciones del presente Reglamento, anexando para ese efecto los planos constructivos y/o estructurales, además de la memoria estructural firmada por el especialista estructural registrado en la Dirección.

Artículo 381.- No se requiere licencia, permiso, ni autorización en los casos siguientes:

I. Cuando los anuncios se encuentren en el interior de un edificio o local comercial, aún cuando se observen desde vía pública, siempre y cuando no se traten de autosoportados o de azotea o contravengan las disposiciones señaladas en el presente Reglamento;

II. Cuando se trate de anuncios en volantes, folletos o publicidad impresa, distribuida en forma directa; y

III. Cuando se trate de anuncios de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal o de folklore nacional, que no contengan marca comercial alguna y la actividad o evento que promocionen no persiga fines de lucro; siempre y cuando sean promovidos por alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social y que no se ubiquen en vía pública.

Los anuncios a que se refiere esta fracción, deberán ser retirados por su propietario dentro de los siete días hábiles posteriores al término de los eventos que promocionan.

De no efectuarse el retiro correspondiente, éste se realizará por la Dirección y se aplicarán las sanciones previstas en este Reglamento y las demás que resulten aplicables.

Artículo 382.- Cuando la Dirección, ejecute las obras necesarias para corregir irregularidades u omisiones cometidas, los gastos ocasionados por dichas obras, deberán ser reembolsados por el infractor en el plazo indicado. De no ser así la Tesorería Municipal lo realizará mediante el procedimiento económico de ejecución.

Artículo 383.- Cuando haya sido necesario retirar un anuncio, la Dirección no dará trámite para otro anuncio en el mismo lugar hasta después de transcurrido un año de dicho retiro y del cumplimiento de las sanciones fijadas.

Artículo 384.- En el supuesto de que alguna empresa promotora de anuncios, a la que se haya tenido que retirar tres o más anuncios, además de la sanción a la que se haga acreedor cada anuncio individual, se le restringirá la autorización para instalar nuevos anuncios en el Municipio por un plazo mínimo de dos años.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ESPECIALISTAS ESTRUCTURALES

Artículo 385.- El Especialista Estructural es la persona física o profesionista que otorga su responsiva para que la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, se realice conforme a las especificaciones técnicas que establezca la Dirección, el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

En los términos del párrafo precedente, el Especialista Estructural tiene el carácter de obligado solidario con el mismo publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio, en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que a su cargo se deriven de los instrumentos señalados en supra líneas. Dicha obligación solidaria comenzará a surtir sus efectos desde el momento en que se solicita una Licencia, Permiso o autorización y terminará hasta el retiro del anuncio respectivo.

Artículo 386.- Toda persona que pretenda figurar como Especialista Estructural en la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación reparación y retiro de anuncios, deberá registrarse ante la Dirección.

Artículo 387.- El registro del Especialista Estructural, tendrá una vigencia de tres años, el cual podrá refrendarse por iguales periodos, previa solicitud por escrito del interesado, presentada con quince días hábiles de anticipación a su vencimiento.

Artículo 388.- La solicitud de registro o refrendo se realizará previo pago de los derechos que en su caso se establezcan en la legislación fiscal aplicable.

Artículo 389.- Para el Registro como Especialista Estructural, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud original por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano;
- II. Ser Ingeniero Civil, o Ingeniero-Arquitecto con especialidad en estructuras, o profesión afín, o en su defecto persona física con conocimientos en la materia, pero indistintamente deberán contar con experiencia en la ejecución de obras de construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios;
- III. Presentar por escrito y debidamente firmado, su currículum vitae;
- IV. Copia del Registro Federal de contribuyentes; y
- V. Copia de identificación.

Artículo 390.- Para el refrendo trianual del Especialista Estructural, éste deberá presentar a la Dirección, los siguientes requisitos:

- I. Datos actualizados; y
- II. Presentar un listado de los anuncios para los que emitió su responsiva y de las cuales la Dirección haya otorgado una Licencia, Permiso o Autorización.

Artículo 391.- La Dirección resolverá sobre la solicitud del registro o refrendo, en un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la misma; en caso de que la contestación se emita en sentido negativo, se deberá comunicar al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los cuales no se le otorgará el registro o refrendo.

Artículo 392.- El especialista estructural podrá ser el mismo publicista, la persona que va a publicitar, o bien el propietario y/o poseedor del predio donde vaya a instalarse el anuncio, siempre y cuando reúnan los requisitos de registro que prevé el presente Reglamento y lo manifiesten por escrito ante la Dirección.

Artículo 393.- El Especialista Estructural, tiene las siguientes obligaciones:

- I. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- II. Revisar, dirigir y supervisar que la ejecución de la construcción, instalación, mantenimiento, modificación, ampliación, reparación y retiro de anuncios, durante el tiempo que ampare la Licencia, Permiso o Autorización correspondiente se realice de acuerdo a lo previsto por este Reglamento y demás especificaciones técnicas que le señale la Dirección; observando en todo momento las medidas de seguridad que deban implementarse;
- III. Llevar en la obra un libro de Bitácora foliado y encuadernado, en la cual se asentarán la Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Especialista Estructural, así como los incidentes que se hubiesen generado;
- IV. Diseñar e implementar un programa de mantenimiento continuo del anuncio para el que haya otorgado su responsiva, asentando en la Bitácora respectiva los resultados a detalle de dicha implementación.
- V. Proporcionar la Bitácora a la Dirección, cuando así se le solicite;

VI. Identificar y supervisar la ejecución de acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias para eliminar factores de riesgo a las personas y sus bienes, sus colindancias y la vía pública;

VII. Responder de cualquier evento que se genere durante de la vigencia de una licencia, permiso o autorización y hasta el retiro del anuncio respectivo; así como por violaciones a lo dispuesto por este ordenamiento relativas a su actuación irregular; y

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

Artículo 394.- En caso de daños causados por fenómenos naturales, el Especialista estructural que haya dado su responsiva respecto de un anuncio, inspeccionará el mismo, elaborando un reporte de las condiciones del anuncio, el cuál constará en la bitácora correspondiente. Así mismo, en un plazo que no excederá de tres días hábiles contados a partir de la fecha de su realización rendirá un dictamen técnico a la Dirección.

Artículo 395.- El retiro de los anuncios, no exime de responsabilidad al Especialista Estructural, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativo que pudieran derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva.

SECCIÓN TERCERA DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Artículo 396.- Las solicitudes de licencias, permisos y autorizaciones se presentarán ante la Dirección debidamente requisitadas en los formatos que ésta última proporcione, y deberán suscribirse por el publicista o persona física o moral que va a publicitar y por el propietario o poseedor del predio, o en su caso, por el representante legal de las personas mencionadas.

Adicionalmente a lo preceptuado por el párrafo anterior, cuando se trate de anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural, la solicitud respectiva deberá ser firmada también por este último.

Cuando sean varios los copropietarios del predio, todos deberán suscribirla, o bien el representante legal de estos.

Tratándose de los poseedores de los inmuebles, éstos deberán acreditar a la Dirección, además de la legal posesión, contar con instrumento notarial donde conste tener facultades para solicitar licencias, permisos o autorizaciones en materia de anuncios.

Artículo 397.- La solicitud respectiva deberá contener:

- I. Nombre, denominación o razón social de los interesados señalados en el artículo anterior, precisando el domicilio para oír y recibir notificaciones y teléfono de cada uno de ellos;
- Ubicación del anuncio, indicando lote, manzana, número exterior y en su caso interior, colonia o fraccionamiento;
- Fecha de instalación y de retiro;
- Firma autógrafa del solicitante; y,

- Recibo que acredite el pago de los derechos respectivos.

Artículo 398.- Las solicitudes deberán hacerse acompañar de la documental siguiente:

I.- Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

II.- Poder Notarial donde se acredite la personalidad con la que comparece, y las facultades del representante legal, cuando los interesados actúen como representante legal.

III.- Póliza de seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, únicamente tratándose de los anuncios que requieren de la responsiva de un especialista estructural, la cual debe estar vigente por igual tiempo al de la licencia, permiso y autorización correspondiente, siendo responsable solidario el propietario y/o poseedor del inmueble donde se pretenda instalar el anuncio; y

IV.- La demás documental e información que para caso concreto señala el presente Reglamento.

Artículo 399.- El otorgamiento de las licencias, permisos y autorizaciones previstos en el presente Título, causarán los derechos que anualmente fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos y las disposiciones administrativas, según sea el caso, para el Municipio para el ejercicio fiscal que corresponda.

Artículo 400.- Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de las licencias, permisos y autorizaciones, la Dirección requerirá al solicitante a fin de que en un plazo de cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

Artículo 401.- Recibida la solicitud con la información y documentación completa, la Dirección, en un plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha de recepción de la misma, deberá expedirse la licencia, permiso o autorización correspondiente o, en su caso, contestar de manera negativa, fundando y motivando su resolución.

SECCIÓN CUARTA DE LOS PERMISOS

Artículo 402.- Se requiere la obtención del permiso para fijar, instalar o modificar anuncios en los casos siguientes:

I. Tratándose de los anuncios que requieran de la responsiva de un especialista estructural;

II. De neón;

III. En mobiliario urbano;

IV. Mantas;

V. Banderolas;

VI. Todos aquellos que se vayan a instalar en inmuebles considerados como monumentos o colindantes a monumentos o en la zona patrimonial, monumentos con valor arqueológico, artístico o histórico; y

VII. Pintados sobre la superficie de los muros ciegos laterales de las edificaciones que se contemplan, en los términos del artículo 398 de éste ordenamiento.

Artículo 403.- La solicitud del permiso respectivo, deberá reunir los requisitos comunes previstos por este Reglamento, adjuntando además de la documental que en ese mismo apartado se señala, la siguiente:

I. Representación gráfica que describa la forma, dimensiones y contenido del anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales con los que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banquetta y para el caso de anuncio en marquesina, saliente volado o colgante la saliente máxima desde el alineamiento del predio y desde el paramento de la construcción en la que quedará instalado el anuncio;

II. Copia del permiso de Construcción correspondiente para los casos previstos en el Artículo 382 de este Capítulo;

III. Copia del permiso de Uso de Suelo, para los casos previstos en el Artículo 348 fracción II de este ordenamiento;

IV. Original y copia simple del contrato vigente correspondiente para cotejo, tratándose de anuncios en mobiliario urbano;

V. Memoria de cálculo estructural, con excepción de anuncios en muros de colindancia, ya que el especialista, deberá firmar una carta responsiva que especifique, la revisión del mantenimiento y buen estado de la estructura;

VI. Autorización escrita del o los propietarios del o los inmuebles, tratándose de anuncios de proyección óptica; y

VII. Copia de la autorización del INAH o del INBA, en su caso.

Artículo 404.- Los permisos para anuncios permanentes tendrán una vigencia de un 1 año y podrán ser revalidadas por un período igual, observando lo dispuesto por esta Sección. El permiso dejará de surtir sus efectos si el anuncio no es instalado en el término de 90 días naturales.

La revalidación deberá solicitarse dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de la vigencia de la licencia, debiendo acompañar además del permiso anterior y dictamen técnico de seguridad estructural actualizado y validado por un especialista estructural.

Para el caso de los anuncios temporales, las Licencias tendrán una vigencia igual a la duración del anuncio, con un máximo de 90 días; sin posibilidad a renovarse.

Artículo 405.- Los titulares de las licencias tendrán, además de las obligaciones comunes que se señalan por este Reglamento, las siguientes:

- I. Instalar en un plazo máximo e improrrogable de 90 días naturales, a partir de la fecha de expedición de la licencia, la estructura del anuncio;
- II. Colocar en lugar visible del anuncio el nombre, denominación o razón social del titular, así como el número de la licencia correspondiente y el nombre y registro del especialista; y
- III. Dar aviso por escrito a las autoridades correspondientes de la terminación de los trabajos de instalación del anuncio.

SECCIÓN QUINTA DE LOS PERMISOS

Artículo 406.- Se requiere obtener de la Dirección permiso para fijar, instalar, o modificar los siguientes anuncios:

- I. Adosados;
- II. Pintados;
- III. Mantas;
- IV. Banderolas o Pendones;
- V. En objetos inflables;
- VI. En salientes;
- VII. Autosoportados; y
- VIII. En marquesinas.

Artículo 407.- La solicitud del permiso respectivo, deberá reunir los requisitos comunes previstos por este Reglamento, adjuntando además de la documental que en ese mismo apartado se señala, la información gráfica que describa la forma, dimensiones y demás elementos que constituyan el anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales de que estará construido, incluyendo los datos de altura sobre el nivel de la banqueta y para el caso de anuncios en colgantes, volados o en salientes, la saliente máxima desde el alineamiento del predio y desde el paramento de la construcción en la que quedará ubicado el anuncio.

Artículo 408.- Los permisos tendrán una vigencia de hasta 120 días, excepto en los casos a que se refieren las fracciones III, IV y V del artículo 408 de esta Sección, los que tendrán una vigencia de 60 días máximo y podrán ser revalidados por un periodo igual a criterio de la Dirección.

La revalidación debe solicitarse dentro de los 15 días hábiles previos a la conclusión de la vigencia del permiso.

SECCIÓN SEXTA DE LAS AUTORIZACIONES

Artículo 409.- Cuando alguna autoridad, asociación civil o institución de asistencia social, pretenda instalar en la vía pública anuncios que contengan mensajes de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal o de folklore nacional, se requerirá de la autorización de la Dirección, debiendo observar lo siguiente:

I. Anuncios en mantas hasta 1.80 metros de longitud por 90 centímetros de altura, banderolas o pendones de hasta 1.80 metros de altura por 90 centímetros de longitud, adornos colgantes, siempre y cuando no obstruyan vanos del predio o inmueble donde el anunciante desarrolle su actividad y la temporalidad de la publicidad no sea mayor de sesenta días naturales;

II. En marquesinas, adosados e integrados cuyas dimensiones no excedan de 1.80 metros de longitud y una altura de 90 centímetros;

III. Anuncios en saliente, volados o colgantes, cuando su altura no rebase los 2.50 metros y una saliente no mayor a 20 centímetros; y

IV. El logotipo del patrocinador en su caso, no podrá ocupar superficie mayor al 5 por ciento del anuncio.

Artículo 410.- La solicitud de la autorización respectiva, deberá reunir los requisitos comunes previstos por este Reglamento, adjuntando además de la documental que en ese mismo apartado se señala, la información gráfica que describa la forma, dimensiones y demás elementos que constituyan el anuncio, así como las especificaciones técnicas y los materiales de que estará constituido.

Artículo 411.- La vigencia máxima de la autorización será de 60 días a partir de la fecha señalada para la instalación, prorrogable por el periodo que determine la Dirección.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LAS OBLIGACIONES COMUNES PARA LOS TITULARES DE UNA LICENCIA, PERMISO O AUTORIZACIÓN

Artículo 412.- Los titulares de las licencias, permisos y autorizaciones tendrán las obligaciones siguientes:

I. Conservar el anuncio en condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento, llevando a cabo las obras o reparaciones que la Dirección le indique; y

II. Pagar los gastos que en su caso haya cubierto el Municipio a cargo del infractor, con motivo del retiro de sus anuncios.

SECCIÓN OCTAVA
DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Artículo 413.- Son responsables solidarios con los titulares de una licencia, permiso o autorización de anuncios, los siguientes:

- I. El especialista estructural que hubiese otorgado su responsiva;
- II. Las personas físicas o morales fabricantes o propietarios de los anuncios; y
- III. Las personas físicas o morales ya sea propietarios o poseedores de los predios donde se instale un anuncio; tratándose de un inmueble donde existan varios poseedores, la responsabilidad operará sobre aquél que haya suscrito la solicitud respectiva.

Artículo 414.- La responsabilidad solidaria comprende:

- I.- El resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen a las personas y sus bienes;
- II.- El pago de los gastos y multas que se determinen por la autoridad municipal en virtud de irregularidades, detectadas en las etapas de colocación, instalación, y permanencia de los anuncios; y
- III.- El retiro de anuncios, o en su caso el pago de los gastos que en su caso haya cubierto el Municipio a cargo del infractor con dicho motivo.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

CAPÍTULO I
DE LA NOMENCLATURA

SECCIÓN PRIMERA
DE LAS NORMAS PARA SU ASIGNACIÓN

Artículo 415.- La designación de nomenclatura y numeración oficial del Municipio deberá ser coherente, respetando su historia y tradición, con la finalidad de distinguir con facilidad su estructura urbana, el total de su mancha urbana desarrollada y sus reservas para el crecimiento futuro.

Artículo 416.- No existirán bienes de uso común destinados a la vialidad, ni colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, sin nomenclatura, correspondiéndole a la Dirección su asignación y su modificación.

Artículo 417.- La nomenclatura tiene por objeto identificar y facilitar la localización de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como de las colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines, propiciando de este modo su ordenamiento.

Artículo 418.- La nomenclatura deberá ser uniforme, para lo cual las propuestas de asignación deberán registrarse bajo los lineamientos siguientes:

- I. Proponer nombres nuevos no existentes en la cartografía básica de nomenclatura ni en el nomenclátor;

- II. Que corresponda a una familia temática, claramente reconocible como tal;
- III. Una misma nomenclatura para todo lo largo y ancho de los cauces correspondientes a las vialidades, aún y cuando esta tenga un amplio camellón o un espacio verde intermedio o se ubiquen en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- IV. Para casos de personas vivas o ya fallecidas, deberán corresponder a aquéllas que tengan un antecedente histórico que indique que eso fue alguien sobresaliente en cualquier aspecto, habiendo sido protagonistas de un acto heroico, altruista, científico, de mérito cívico, o bien, que se hubiere distinguido por servicios prestados al municipio, al estado o a la patria, para lo cual se referirá su nombre completo y correcto;
- V. Procurar que se resalten las tradiciones, eventos y fechas históricas en que se conmemoren sucesos importantes;
- VI. Que exista congruencia entre la nomenclatura y la estructura urbana de la ciudad;
- VII. Que sea en idioma español con excepción de nombres propios y lenguas o dialectos nativos de los Estados Unidos Mexicanos; y
- VIII. Que la nomenclatura no tenga palabras confusas, ofensivas, injuriosas o contrarias a las buenas costumbres.

Artículo 419.- Para los asentamientos irregulares, la Dirección asignará nomenclatura, siempre y cuando se encuentre en proceso de regularización.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS PROPUESTAS DE CAMBIO DE NOMENCLATURA Y SU PROCEDIMIENTO

Artículo 420.- Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán sujetarse a los lineamientos señalados en el artículo 419 del presente ordenamiento, asimismo la Dirección propondrá y decidirá 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 421.- Los principales problemas de nomenclatura para regularizar son los siguientes:

- I. Falta de coherencia entre la nomenclatura existente con la familia temática asignada dentro de una colonia, fraccionamiento o barrio;
- II. Nomenclatura repetida en bienes de uso común destinados a la vialidad que se ubican en distintas colonias, fraccionamientos o barrios;
- III. Nomenclatura diferente para el trazo de un mismo bien de uso común destinado a la vialidad y que corresponde a la misma colonia, fraccionamiento o barrio; y
- IV. Bienes de uso común destinados a la vialidad, sin nomenclatura.

Artículo 422.- Las propuestas de cambio de nomenclatura podrán ser presentadas por cualquier persona.

Artículo 423.- Tratándose de propuestas de cambio de nomenclatura que no sean motivadas para regularizar algún problema en esta materia y para el caso de que la Dirección las autorice, le corresponderá al solicitante instalar a su costa las placas de nomenclatura.

Artículo 424.- Las propuestas de cambio de nomenclatura deberán reunir los requisitos siguientes:

- I. Presentarse por escrito a la Dirección;
- II. Nombre completo y apellidos de los interesados;
- III. Copia de identificación con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral;
- IV. Tratándose de un Comité de Colonos, asentar su denominación, el nombre completo de sus integrantes y su cargo y la validación emitida por la Dirección General de Desarrollo Social;
- V. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos;
- VI. Proporcionar número telefónico y correo electrónico, para el caso de que se cuenten con los mismos;
- VII. Un plano que indique el lugar en el que se pretende cambiar la nomenclatura;
- VIII. La nomenclatura propuesta;
- IX. Para el caso de que la propuesta se refiera a nombres propios de personas vivas o fallecidas, se deberán acompañar los datos biográficos que correspondan a las mismas; y
- X. Firma de los interesados.

Artículo 425.- Al escrito de propuesta, el interesado deberá anexar un análisis en el que se identifique claramente la nomenclatura existente, la propuesta de cambio y el motivo por el cual se realiza dicha propuesta.

Artículo 426.- La Dirección verificará que la propuesta contenga todos los requisitos señalados en el artículo 422 del presente ordenamiento, así como que se haya anexado el análisis; para el caso de que no se acompañen o se presenten incompletos, requerirá a los solicitantes para que en el término de 3 tres días los presenten, apercibiéndolos que de no hacerlo se desechará su petición.

Artículo 427.- Recibida la propuesta, o bien, que la Dirección formule alguna, realizará lo siguiente:

- I. Integrar un expediente;
- II. Realizar una evaluación técnica; y

III. Solicitar la opinión de la Dirección del Archivo Histórico municipal, solo para el caso de que la propuesta se refiera a personas con antecedentes históricos que sean de su competencia.

Artículo 428.- La evaluación técnica consiste en una 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 destinados a la vialidad sobre los que se solicita el cambio y si lo considera conveniente, se auxiliará de la participación y consulta ciudadana, así como de otros órganos y dependencias de la Administración Pública Municipal; asimismo comprenderá el conteo de las placas de nomenclatura que sean necesarias para su colocación, en caso de que se apruebe la propuesta.

Artículo 429.- Realizado lo señalado en el artículo 424 del presente ordenamiento, la Dirección emitirá una resolución fundada y motivada en un término no mayor de 15 días hábiles, en la que señalará si procede o no el cambio de nomenclatura, en su caso, la numeración oficial que corresponderá a las fincas, lotes baldíos o predios y la obligación de los solicitantes de colocar la placas de nomenclatura y el plazo para cumplir, esto sólo para el supuesto señalado en el artículo 420 de este ordenamiento.

Artículo 430.- Una vez que la Dirección autorice, conjunta o indistintamente, el cambio de nomenclatura y numeración oficial, le corresponderá realizar las acciones siguientes:

I. Publicar la resolución en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en uno de los diarios de mayor circulación de este municipio así como en la gaceta municipal;

II. Notificar la resolución a las autoridades federales, estatales y municipales a quienes considere sea relevante conocer de dicho cambio, así como a los propios solicitantes, a los habitantes de la vialidad materia de la modificación y en su caso, al Comité de Colonos;

III. Colocar las placas de nomenclatura en los bienes de uso común destinados a la vialidad sobre los cuales se haya autorizado su cambio; y

IV. Supervisar que los solicitantes cumplan con la colocación de las placas de nomenclatura, esto sólo para el supuesto señalado en el artículo 466 de este ordenamiento.

Artículo 431.- Cuando dos o más bienes de uso común destinados a la vialidad, así como colonias, fraccionamientos, barrios, parques y jardines 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.

Artículo 432.- Sólo tratándose de solicitudes de cambio de nomenclatura que no se refieran a regularizar algún problema de esta materia, la Dirección además de realizar lo establecido en el artículo 425 del presente ordenamiento, deberá recabar el acuerdo de la mayoría de los habitantes o propietarios de la zona sobre la cual se pretenda realizar el cambio, para lo cual hará una consulta ciudadana, auxiliándose en su caso, del Comité de Colonos que se encuentre en funciones, respaldando la anuencia con el acta de la asamblea general que se emita.

Artículo 433.- 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. Tomar como familia temática el mayor número de bienes de uso común destinados a la vialidad que compartan un mismo tema, esto cuando haya incoherencia en la nomenclatura de una colonia, fraccionamiento o barrio, procediendo a cambiar la nomenclatura de aquéllos que no correspondan a dicha familia temática;

III. Proponer una nomenclatura distinta, cuando se presenten casos de nomenclatura repetida, para lo cual se propondrá alguna que corresponda a la familia temática de la colonia, fraccionamiento o barrio;

IV. Mantener y extender en toda su longitud la nomenclatura más importante por su historia o ubicación urbana, esto en los casos de que un mismo bien de uso común destinado a la vialidad y que corresponda a la misma colonia, fraccionamiento o barrio, tenga designada dos o más nomenclaturas; y

V. Asignar a los bienes de uso común destinados a la vialidad, ubicados en zonas regularizadas y a los 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.

SECCIÓN TERCERA DE LAS PLACAS DE NOMENCLATURA

Artículo 434.- Placa de nomenclatura es el señalamiento en el que se consigna el nombre de los bienes de uso común destinados a la vialidad, así como el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio al cual pertenecen, cuyo objeto es su identificación.

También se considera placa de nomenclatura el señalamiento en el que se consigne el nombre de los parques, jardines y plazas.

Artículo 435.- En materia de placas de nomenclatura, la Dirección será la encargada de lo siguiente:

I. Decidir el lugar de colocación;

II. Colocar aquéllas que hubiere adquirido, mediante presupuesto;

III. Reponer y colocar placas de nomenclatura que se encuentren en notable deterioro, así como las faltantes; y

IV. Supervisar que los donadores y desarrolladores, o bien, los solicitantes a quienes se les haya autorizado cambio de nomenclatura, realicen la colocación correspondiente, esto sólo para el supuesto señalado en el artículo 421 de este ordenamiento.

Artículo 436.- No deberán existir bienes de uso común destinados a la vialidad, ni parques y jardines, sin placas de nomenclatura.

Artículo 437.- Por su ubicación, la Dirección en conjunto con el IMPLAN podrán diseñar y/o autorizar las placas de nomenclatura para el municipio de acuerdo a su ubicación:

I. Del centro histórico;

II. De la zona intermedia; y

III. De la zona periférica.

Artículo 438.- Las especificaciones de fabricación para las distintas placas de nomenclatura serán determinadas de acuerdo al diseño específico de las placas por la Dirección en conjunto con el IMPLAN.

Artículo 439.- Las placas de nomenclatura deberán ajustarse a los estándares y diseños que marca este Reglamento, los datos que se deban contener en las mismas serán determinados por la Dirección.

Artículo 440.- Las placas de nomenclatura podrán ser colocadas en los muros de las fincas que hacen esquina con un bien de uso común destinado a la vialidad.

Artículo 441.- Cuando no sea posible la colocación de las placas de nomenclatura en los muros de las fincas que hacen esquina con un bien de uso común destinado a la vialidad, se podrán colocar en postes ubicados en el cruce de la vialidad y si esto no fuere posible se instalará un poste especial con las características que marque la Dirección, para lo cual deberá de tomar en cuenta que no se afecte la seguridad de los peatones y automovilistas.

Artículo 442.- La Dirección, al momento de decidir la altura de colocación de placas de nomenclatura, deberá de tomar en cuenta la ubicación con más visibilidad, debiendo prever que no existan elementos arbóreos o de otra índole que la impidan.

Artículo 443.- Una vez que la Dirección tenga conocimiento que algún bien de uso común destinado a la vialidad, carece de placa de nomenclatura, procederá a su colocación.

Artículo 444.- 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.

SECCIÓN CUARTA DE LA DONACIÓN DE PLACAS DE NOMENCLATURA

Artículo 445.- El Municipio podrá celebrar convenios con personas físicas o morales para la donación de placas de nomenclatura, cubriendo con los estándares determinados por la Dirección.

Una vez aprobada la donación, el donador podrá imprimir su logotipo, razón social y/o nombre, en un espacio que no será mayor del 18% de la superficie total de la placa de

nomenclatura y sin que la impresión impida la visibilidad de los datos determinados por la Dirección.

Artículo 446.- No se autorizará la donación cuando se promueva el consumo de tabaco y bebidas alcohólicas y cuando se incluyan palabras o mensajes ofensivos, injuriosos o contrarios a las buenas costumbres.

Artículo 447.- El contrato de donación deberá integrarse, por lo menos con las cláusulas siguientes:

I. Nombre y domicilio de las partes;

II. Objeto y duración del contrato;

III. Las características que tendrán las placas de nomenclatura, en cuanto a tamaño, forma, color y datos;

IV. El logotipo, razón social y/o nombre que se imprimirá;

V. El número de placas de nomenclatura que se donarán;

VI. La zona o lugar donde se colocarán las placas de nomenclatura y la persona que estará encargada de ello;

VII. La persona que estará encargada del retiro de las placas de nomenclatura, una vez que opere alguna de las causas de terminación y el lugar donde se ubicarán las mismas;

VIII. Derechos y obligaciones de las partes;

IX. Causas de terminación del contrato; y

X. Las demás que acuerde el Ayuntamiento.

CAPÍTULO II DE LA NUMERACIÓN OFICIAL

Artículo 448.- Corresponderá únicamente a la Dirección el asignar el número oficial a fincas, lotes baldíos o predios, que tengan frente a la vía pública.

Artículo 449.- Corresponde a la Dirección realizar los procedimientos necesarios para revisar la numeración oficial.

Artículo 450.- La numeración oficial deberá ser ordenada, uniforme y asignada de manera ascendente, quedando prohibida su repetición.

Artículo 451.- 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 nones para la acera del lado izquierdo.

Artículo 452.- Para el caso de divisiones 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 ya asignado y a las siguientes fracciones se le asignará el mismo número arábigo seguido de 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, se dejará un solo número oficial.

Artículo 453.- A partir de los ejes que determine la Dirección, no deberá haber incongruencia en la numeración oficial, esto es, no habrá repetición ni asignaciones que no vayan en múltiplos de dos de manera creciente.

En caso de que exista incongruencia en la numeración oficial, para resolver dicho problema, se deberá regularizar tal 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 letra "A" y la que le siga conforme al abecedario.

Artículo 454.- 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, lo cual determinará la Dirección.

Artículo 455.- 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 con anterioridad, cada propietario deberá cumplir con lo anterior, conforme al número oficial que haya asignado por la Dirección y dentro del plazo que la misma le otorgue.

Artículo 456.- Para condominios horizontales y verticales, la Dirección asignará un número oficial para todo el predio de acuerdo a donde se defina su acceso, siendo que 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.

Artículo 457.- La Dirección podrá ordenar el cambio de número oficial, lo cual deberá de hacer del conocimiento del propietario, quedando obligado a colocar el mismo en el plazo que le sea fijado. Asimismo deberá de conservar el número oficial anterior, agregando la palabra "antes", por el tiempo que marque la propia Dirección.

Artículo 458.- Corresponde a la Dirección hacer constar en sus archivos cualquier cambio de numeración oficial, donde se incluirá tanto el anterior como el actual.

Artículo 459.- El cambio de numeración oficial podrá darse en los casos siguientes:

- I. Cuando no exista continuidad en forma ascendente;
- II. Desorden numérico;
- III. Cuando no se refiera ni a números arábigos ni a letras; y
- IV. Cuando la Dirección así lo determine, por así convenir al interés general.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 460.- El Ayuntamiento y la Dirección, en coordinación con la Federación y el Estado en su caso, participarán en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

I.- Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;

II.- Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos;

III.- Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización; y

IV.- Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

Artículo 461.- La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 462.- Las personas que habiten en el Municipio ya sean domiciliados o transeúntes y los desarrolladores, tendrán las prohibiciones siguientes:

I. Dañar, obstaculizar, ocultar o quitar las placas de nomenclatura o los señalamientos que indiquen la numeración oficial;

II. Borrar, modificar o deformar 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;

IV. Cambiar la nomenclatura o numeración oficial, sin la autorización correspondiente; y

V. Incumplir con la colocación del número oficial, dentro del plazo que la Dirección haya determinado.

TÍTULO OCTAVO
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN MATERIA URBANA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 463.- El procedimiento administrativo se regirá por los principios que estatuye el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y podrá iniciarse de oficio por las autoridades competentes en la aplicación del presente Reglamento o a petición de los particulares interesados.

El procedimiento administrativo continuará de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados.

Artículo 464.- El servidor público que se encuentre en alguno de los supuestos que señala la normativa aplicable para excusarse de intervenir en el procedimiento administrativo, se abstendrá de conocer el asunto y turnará el expediente respectivo al superior jerárquico para que éste resuelva lo conducente conforme al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Si en los términos del párrafo anterior, el servidor público no se abstuvo de intervenir en un asunto, el interesado podrá promover la recusación en los términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 465.- Las autoridades competentes de este Reglamento, deberán proveer lo necesario para lograr el rápido y eficaz desarrollo y conclusión del procedimiento administrativo.

Artículo 466.- Para los efectos del artículo anterior, las autoridades competentes de este Reglamento podrán desahogar cuanta diligencia consideren conveniente para el conocimiento de la verdad material de los hechos y resolver lo que exija el interés público.

Artículo 467.- El Procedimiento Administrativo se instaurará, substanciará y resolverá bajo los requisitos y formalidades que al efecto estatuye el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que éste último se constituye como norma supletoria del presente ordenamiento en materia de actos y formalidades procesales y de procedimiento.

CAPÍTULO II
DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 468.- La denuncia popular es el instrumento jurídico por medio del cual toda persona debe hacer del conocimiento de la autoridad, las acciones u omisiones que pudieran constituir violaciones al presente ordenamiento, así como a los diversos planes y programas en materia del desarrollo urbano del Municipio.

La denuncia popular deberá presentarse ante las autoridades competentes o auxiliares de este Reglamento, ello atendiendo a la materia que a cada una de ellas les corresponde conocer, de conformidad con la distribución de competencias previstas en el presente ordenamiento.

Para la presentación de la denuncia deberán cubrirse los requisitos y formalidades previstos en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los

Municipios de Guanajuato, para la petición de los particulares interesados en iniciar un procedimiento administrativo.

Artículo 469.- En caso de que la denuncia sea presentada ante autoridad incompetente, la dependencia o entidad municipal receptora, turnará el escrito o expediente a la instancia que estime competente, notificándolo al particular.

Artículo 470.- La denuncia que en su caso formulen los particulares, podrá realizarse por escrito, verbalmente o por cualquier medio electrónico, en este último supuesto, se considerará presentada en la fecha que indique el acuse respectivo.

Artículo 471.- Se desecharán de plano las quejas, denuncias, recursos y promociones notoriamente maliciosas e improcedentes.

Artículo 472. - Cuando el escrito inicial carezca de algún requisito formal o no se adjunten los documentos respectivos las autoridades competentes y auxiliares receptoras de la denuncia respectiva, requerirá al promovente para que en los términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se subsanen las inconsistencias encontradas, apercibiéndole que de no hacerlo, se tendrá por no presentado el escrito o las pruebas, según el caso.

Artículo 473.- Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento, deberán dar seguimiento y atención pertinente a las denuncias que les sean presentadas y deberá mantener informado al promovente sobre la atención del asunto hasta su total conclusión.

Artículo 474.- Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, quedarán a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer en la forma y vía que consideren pertinentes.

Artículo 475.- Tratándose de bienes de propiedad de la Federación, el Estado o Municipio, se deberá poner en conocimiento de éstos la denuncia respectiva, a efecto de que manifiesten e intervengan en lo que a su interés convenga.

Artículo 476.- Para los requisitos, formalidades, seguimiento y culminación en la atención de las denuncias, se estará además del presente Reglamento, a lo que dispone el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

CAPÍTULO III DE LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

SECCIÓN PRIMERA DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 477.- Corresponde a la Dirección, vigilar el cumplimiento del presente Reglamento en las materias siguientes:

I.- Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio;

II.- Nomenclatura y numeración oficial;

III.- Construcciones

IV.- Usos de suelo

V.- Obligaciones de los Perito de proyecto y Perito de Obra del apartado de las construcciones, así como de los Especialistas Estructurales en materia de anuncios; y,

VI.- Las demás que se deriven del presente Reglamento, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Purísima del Rincón, Gto. Y demás normativa aplicable.

Artículo 478.- De conformidad con el artículo anterior la Dirección será competente para ordenar y ejecutar visitas de verificación e inspección para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento para las materias ahí citadas, decretando en su caso las medidas de seguridad, ello en los términos señalados en este ordenamiento y en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 479.- Corresponde a la Dirección imponer las sanciones que correspondan, por violación a este reglamentos, por delegación expresa que el Presidente Municipal en los términos del artículo 77 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal, las sanciones que correspondan por violaciones a las materias de su competencia.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES

Artículo 480.- Sin perjuicio de la distribución de competencias señalada por el presente Reglamento, las autoridades auxiliares deberán instaurar, substanciar y resolver sus propios procedimientos administrativos sobre aquellos asuntos y materias relacionadas con las atribuciones que les concede este mismo ordenamiento, dado el carácter de autoridad que ostentan, excepción hecha de aquellas materias que se encuentren reservadas a la Dirección.

Artículo 481.- Para los Procedimientos Administrativos señalados en el artículo anterior, se estará a la preceptuado por el presente Reglamento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato,

CAPÍTULO IV DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 482. Las dependencias y entidades municipales que ostenten el carácter de autoridades competentes o auxiliares del presente Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de verificación o inspección para comprobar en el ámbito de sus respectivas competencias, el cumplimiento de lo dispuesto por este ordenamiento, las cuales podrán efectuarse en el domicilio, instalaciones, equipos y bienes de los particulares, sujetándose en todo momento a las reglas previstas por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Código Territorial y demás normativa aplicable.

Artículo 483.- Las personas encargadas de llevar a cabo las inspecciones serán los inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, en edificios peligrosos y en predios en donde no estén ejecutando obras, para inspeccionarlas.

Artículo 484.- Los inspectores mediante orden escrita, debidamente fundada y motivada, y debidamente expedida por el Director de la dependencia de Desarrollo Urbano, podrán entrar en los inmuebles habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada. Los propietarios, representantes, perito de obras y los ocupantes de los predios, edificios, estructuras y obras de construcción, obras de demolición y cualquier otra relacionada con la construcción, deberán permitir la inspección de las mismas.

CAPÍTULO V
DE LAS ACCIONES Y APROVECHAMIENTOS URBANOS

SECCIÓN PRIMERA
DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Artículo 485.- Vía Pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito; de conformidad con las Leyes y Reglamentos sobre la materia así como todo inmueble que se utilice para ese fin. Bien de uso común será todo aquel destinado a un servicio público.

Tanto la vía pública como los bienes de uso común se encontraran a disposición de la autoridad municipal.

Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, son bienes de dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica Municipal y en este Reglamento.

Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra o servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie generada por la vertical que sigue el alineamiento oficial y al lindero de dicha vía pública.

Artículo 486. Presunción de la vía Pública, todo inmueble consignado como vía pública en algún Plano o Registro Oficial existente en cualquiera de las Dependencias del Ayuntamiento, en el Archivo General de la Nación o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Esta disposición será aplicable a todos los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público.

Artículo 487.- Las vías públicas procedentes de fraccionamientos, los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la Dirección aparezcan destinados a vías públicas, el uso común o a un servicio público, se considerarán por ese sólo hecho, como bienes de dominio público del propio Municipio.

Artículo 488.- Se requiere autorización expresa de la Dirección, para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública, con las instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes de las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y
- IV. Construir instalaciones subterráneas o reponer aceras o guarniciones.

La Dirección al otorgar autorización para las obras señaladas con anterioridad, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar al estado original restauraciones que deberán ser de la misma calidad e imagen de las que se destruyeron o modificaron, o al pago de su importe cuando el Municipio las realice.

Artículo 489.- No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción, se prohíbe la construcción de marquesinas o volados que salgan fuera de la propiedad;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por la superficie;
- IV. Para depósito de materiales de construcción por periodos prolongados, basura y otros desechos; y
- V. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 490.- Los permisos o concesiones que la Dirección otorgue para el uso de la vía pública u otros bienes de uso común ó destinado a un servicio público no crean ningún derecho real o accesorio a favor del permisario o concesionario.

Artículo 491.- Los permisos o concesiones para el uso de las vías públicas serán siempre revocables y temporales y nunca podrán otorgarse con perjuicio del libre seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o en general de cualquiera de los fines a que sean destinadas las vías públicas o los bienes mencionados. Quienes por concesión o permiso usen la vía pública a los bienes que se trata, tendrán obligación de proporcionar a la Dirección un Plano detallado de la localización de las instalaciones ejecutadas o por ejecutar en ellas.

Artículo 492.- Daños a los servicios públicos, cuando por ejecución de una obra o por el uso de mecanismos, objetos, substancias peligrosas, o por cualquier otra causa que se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente al Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, que existan en una vía pública o en otro inmueble de uso común destinado al servicio público, la reparación necesaria se llevará a efecto indistintamente por el propietario de la obra o por la Dirección , con cargo a dicho propietario, en caso de rebeldía de este último.

Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o de permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado la Dirección podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado a satisfacción de la Dirección.

Artículo 493.- Para ejecución de obras de la construcción en general, deberán tomarse todas las medidas técnicas necesarias para evitar daños y/o perjuicios a las personas o a sus bienes.

Artículo 494.- Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta, cuando la Dirección lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos que la Dirección expida para el uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso que se expida para servicio de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente artículo, aunque no se exprese.

Artículo 495.- En caso de fuerza mayor, los organismos operadores o empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Artículo 496.- La Dirección tomará las medidas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común ó destinado a un servicio público, así como para remover o retirar cualquier obstáculo en las vías públicas, en los términos que señalan las leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 497.- El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, independientemente de la sanción a que se haga acreedor en términos del presente Reglamento.

Artículo 498- El Ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial considerando sugerencias de la ciudadanía para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas, así como la numeración de los predios en el Municipio. Esta función puede ser delegada de manera permanente a la Dirección.

CAPÍTULO VI MEDIDAS DE SEGURIDAD

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 499.- 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 de 10 días para su realización, salvo que la normativa lo establezca expresamente.

Artículo 500.- Para los efectos del artículo anterior, se considerarán medidas de seguridad, las previstas en el presente Reglamento y 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.

Artículo 501.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán de conformidad con el presente Reglamento y 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.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 502.- La Dirección, en materia de zonificación y usos del suelo podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, de los predios y de los servicios;
- II. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, de los predios y de los servicios; y
- III. Las demás que se encuentren previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 503.- 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 una construcción o parte de ello, sin tener el permiso de uso del suelo o por darle un uso distinto al autorizado en el permiso respectivo; y

III. Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en los dictámenes de impacto ambiental o vial, según sea el caso.

Artículo 504.- 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.

Artículo 505.- 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 la misma, sin perjuicio de que la Dirección pueda conceder el permiso de construcción a solicitud del interesado.

Artículo 506.- Además de lo previsto en los artículos precedentes, se podrá ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras por las siguientes causas:

I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud del permiso respectivo;

II. Por existir dos solicitudes de permiso de un mismo inmueble;

III. Por estar ejecutando una construcción, sin la debida autorización del permiso de construcción, de uso del suelo, y de alineamiento y número oficial;

IV. Por no presentar o contar con permiso de obra correspondiente, según sea el caso;

V. Por impedir u obstaculizar a los visitantes en el cumplimiento de sus funciones;

VI. Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido el permiso de ocupación del inmueble;

VII. Por desobediencia a una orden de la Dirección o por reincidencia en cualquier infracción;

VIII. Por usar 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 dicho permiso;

IX. Por haberse otorgado por autoridad incompetente; y

X. Por haberse revocado la licencia o permiso correspondiente.

Artículo 507.- 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, y colocara los respectivos sellos.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

SECCIÓN TERCERA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS Y
DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 508.- La Dirección, en materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

- I. Orden de reparación y mantenimiento;
- II. Orden de ejecución de obras de prevención;
- III. Suspensión temporal de las obras de urbanización o edificación del desarrollo;
- IV. Suspensión temporal del permiso de venta;
- V. Clausura temporal del desarrollo; y
- VI. Las demás que se encuentren previstas en el Código territorial y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 509.- Transcurrido el plazo señalado para el cumplimiento de las acciones o medidas ordenadas, el desarrollador dará aviso a la Dirección, según sea el caso para que ésta proceda a inspeccionar su cumplimiento.

SECCIÓN CUARTA
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES

Artículo 510.- La Dirección, en materia de construcciones, podrá decretar las medidas de seguridad siguientes:

- I. La suspensión total o parcial de la realización de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de instalaciones, construcciones, obras y servicios;
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;
- IV. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;
- V. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles; y
- VI. Las demás que se encuentren previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 511.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo anterior:

- I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

III. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

IV. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos flamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante; y

V. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en la normativa y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Artículo 512.- Además de lo preceptuado en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para decretar y ejercer las medidas de seguridad en materia de construcciones, se atenderá a lo siguiente:

I. Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación que representen algún peligro para las personas o sus bienes, ordenará con la urgencia que el caso requiera, al propietario de aquellas, que haga las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate. El peligro puede consistir un caso de riesgo eminente hacia la vía pública y/o hacia el interior del inmueble en caso de que éste se encuentre ocupado;

II. En caso de que el propietario del inmueble no cumpla las órdenes que se le den conforme al artículo anterior dentro del plazo que se le haya señalado, la Dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar todas las medidas que sean necesarias para hacer desaparecer el peligro;

III. Si el propietario no efectúa voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados por la Dirección, conforme a la fracción precedente, dicho pago podrá hacerse efectivo, dentro de los términos legales correspondientes; y

IV. Cuando sea necesaria la desocupación total o parcial de un local para llevar a cabo, alguna de las obras o trabajos a que se refiere este artículo, por ser peligrosa para los ocupantes su permanencia en dicho lugar, la Dirección podrá ordenar la desocupación temporal, mientras se realiza la obra o trabajo de que se trate, o definitiva si se tiene que demoler por completo la construcción peligrosa.

Artículo 513.- Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso que origine peligro, insalubridad o molestias, la Dirección, ordenara la desocupación del inmueble o la ejecución de las obras, adaptaciones, instalaciones, u otros trabajos que sean necesarios para remediar dichos inconvenientes, dentro del plazo que para ellos señale.

Artículo 514.- Para los efectos del artículo anterior serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestias, además de lo señalado en la normativa aplicable, los siguientes:

I. Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias o de objetos tóxicos, explosivos, flamables o de fácil combustión;

II. Depósito de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de carga a las construcciones; y

III. Las que produzcan corrosión, gases, humos, polvos, emanaciones, ruidos, vibraciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daño a las propiedades.

Artículo 515.- Si vencido el plazo no se cumpliera la orden, la Dirección podrá llevar a cabo administrativamente y a costa de los interesados la desocupación de las obras o trabajos ordenados.

Así mismo, la Dirección podrá clausurar cualquier construcción que se haya ejecutado o se esté ejecutando y que contravenga lo establecido en los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales, el Plano de Zonificación y los que de éstos deriven.

SECCIÓN QUINTA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE ANUNCIOS

Artículo 516.- La Dirección, podrá decretar las siguientes medidas de seguridad:

I. Orden de mantenimiento al anuncio;

II. Suspensión de la construcción o instalación del anuncio;

III. Retiro del anuncio y/o de su estructura;

IV. Clausura de la difusión del anuncio; y

V. Las demás que se encuentren previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 517.- Procederá el retiro de un anuncio y/o de su estructura, en los siguientes casos:

I. Cuando un anuncio se encuentre instalado y no se cuente con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

II. Por estar realizando obras o acciones tendientes a la instalación de anuncios sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; y

III. Que el anuncio se encuentre en malas condiciones de estabilidad, o sin el mantenimiento adecuado y represente un peligro para la integridad física de las personas o sus bienes, de acuerdo al dictamen que para tal efecto emita la Dirección de Protección Civil, o cualquier dependencia municipal relacionada con la materia.

Si en un lapso de 15 días naturales no se cumple con la orden de retiro emitida por la Dirección, ésta procederá al desmantelamiento y retiro del anuncio y de su estructura, depositándose en el lugar que indique el infractor y en caso de negativa, el lugar que

determine la autoridad competente. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

Artículo 518.- Procederá la clausura de un anuncio en los casos siguientes:

I. Por haber modificado las especificaciones establecidas por la Dirección; y

II. Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección, el cumplimiento de sus funciones.

SECCIÓN SEXTA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

Artículo 519.- La Dirección podrá imponer las medidas de seguridad previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan

CAPÍTULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 520.- 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 Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, respetando en todo momento la garantía de previa audiencia al particular.

Artículo 521.- Las sanciones administrativas previstas en el presente Reglamento podrán aplicarse simultáneamente, salvo el arresto.

Artículo 522.- Las sanciones por infracciones administrativas cometidas se impondrán sin perjuicio de la responsabilidad civil o de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

Artículo 523.- Las autoridades competentes y auxiliares de este Reglamento, pueden 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.

Artículo 524.- La imposición de cualquiera de las sanciones administrativas contenidas en este Reglamento, no libera al infractor de corregir las irregularidades que la hubieren motivado.

Artículo 525.- Para la aplicación, determinación, imposición y caducidad de las sanciones previstas en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 526.- La Dirección, en materia de zonificación y usos del suelo podrá imponer las siguientes sanciones:

- I. Multa por el equivalente de diez a mil días de salario mínimo vigente en el Estado al momento de cometer la infracción;
- II. La revocación de los permisos, licencias y autorizaciones otorgadas;
- III. Restitución de la situación del predio, al estado en que éste se encontraba antes de la construcción;
- IV. Demolición; y
- V. El arresto hasta por 36 horas.

Artículo 527.- En caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto.

Artículo 528.- La Dirección, ordenará la demolición total o parcial de construcciones; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los Programas metropolitano, zona conurbada y municipales y los Programas de Desarrollo Urbano, y cuando las construcciones o instalaciones no cuenten con el permiso de uso del suelo, alineamiento y número oficial y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma; en este caso el H. Ayuntamiento no tiene ninguna obligación de pagar indemnización, por lo tanto los particulares estarán obligados a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

La demolición se realizará en los volúmenes construidos que contravengan tales normas o restricciones.

Artículo 529.- En caso de que el propietario o poseedor no cumplan con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer el motivo de la infracción.

Artículo 530.- Si el propietario o poseedor no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la Dirección, conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

Artículo 531.- Se podrán revocar las licencias, permisos y autorizaciones otorgadas por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva;
- II. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia;
- 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 la licencia otorgada, o se actualicen los supuestos a los que la misma se haya sujetado.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Artículo 532.- A quien infrinja las disposiciones del Código Territorial, así como del presente Reglamento en lo que respecta a la materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la Dirección aplicará una o más de las sanciones que aquélla establece, previa substanciación del procedimiento establecido en este ordenamiento y el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículo 533.- Tratándose de los peritos responsables de la ejecución de obras de urbanización, la Dirección podrá imponer las sanciones siguientes:

- I. Apercibimiento;
- II. Suspensión del registro de tres a veinticuatro meses; o
- III. Cancelación del Registro.

Lo anterior sin perjuicio de que el perito responsable de la ejecución de obras de urbanización subsane las irregularidades derivadas de su incumplimiento.

Artículo 534.- Con independencia de lo establecido en el artículo anterior, procederá también la cancelación del registro del perito responsable de la ejecución de obras de urbanización, en los supuestos siguientes:

- I. Haber obtenido el registro con información o documentación falsa;
- II. Cuando habiendo sido suspendido temporalmente el registro, el perito responsable de la ejecución de obras de urbanización, reincida en la violación a cualquier disposición prevista en el presente Reglamento y el Código Territorial y demás normativa en la materia; y

III. Por estar privado de su libertad, ya sea por estar sujeto a proceso o por haberse dictado sentencia condenatoria o cuando en ésta sea suspendido del ejercicio profesional.

Artículo 535.- Para los efectos del artículo precedente, se considera reincidente al perito responsable de la ejecución de obras de urbanización aquel que en un periodo de doce meses infrinja más de dos veces, las disposiciones del presente Reglamento y del Código Territorial y demás normativa en la materia.

SECCIÓN CUARTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES

Artículo 536.- La Dirección en materia de construcciones, podrá imponer a los particulares propietarios o poseedores del inmueble de que se trate, las mismas sanciones que se encuentran previstas por el presente Reglamento, para las infracciones relacionadas con la zonificación y usos del suelo.

Artículo 537.- Tratándose de Perito de proyectos y Perito de Obra corresponderá a la Dirección la imposición de sanciones, las cuales podrán consistir en

I.- Suspensión temporal o definitiva del registro: y

II.- Multa por el equivalente de cien a mil días de salario mínimo vigente en el Estado, al momento de cometer la infracción.

Artículo 538.- La Dirección, podrá determinar la suspensión del registro de un perito de proyectos o de un Perito de Obra, en los siguientes casos:

I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos;

II. Que presente en su solicitud de licencia información o documentación falsificada dolosamente; y

III. Por haber incurrido en violaciones a las disposiciones previstas en el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 539.- En el caso del artículo anterior, la Dirección levantará el dictamen correspondiente y entregará aviso de la suspensión a la Dirección de Profesiones del Estado, para que se proceda en consecuencia.

La suspensión de un proyectista o de un Perito de Obra, se dictará por un lapso mínimo de tres meses y máximo de tres años o en casos extremos o podrá ser definitiva la cancelación del registro sin liberar al responsable de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido e independientemente de las sanciones administrativas o multas que le fuesen impuestas.

Artículo 540.- A los proyectistas que incurran en omisiones o infracciones les será suspendido el registro hasta en tanto no se de cumplimiento a las órdenes de la Dirección, se repare el daño y hayan pagado las multas que se les hubieren impuesto.

Artículo 541.- En caso de suspensión del registro al perito de proyectos, este queda imposibilitado para ingresar documentación bajo su responsiva, independientemente de que cubra los daños y pague las multas a que se haya hecho acreedor. Podrá seguir supervisando las obras en la que sea Perito de Obra.

Artículo 542.- Podrá habilitarse nuevamente el registro de un Perito de Obra o proyectista antes del plazo fijado para suspensión, si se han reparado todos los daños correctamente y cubierto las sanciones que le hubieran sido aplicadas a todos los que resultaran responsables.

Artículo 543.- Para la imposición de la multa, además de lo preceptuado por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se fijará conforme a la siguiente clasificación las infracciones cometidas por el perito de obras y de proyectos:

I. Leves: Cuando el daño es reparable y no tiene como consecuencia la suspensión de la obra. Si el daño es imputable al perito de Obra, le será suspendido el registro por un período mínimo de 3 meses y las multas serán hasta de 100 días de salario mínimo vigente en el Estado, al momento de cometer la infracción;

II. Graves: Cuando el daño tiene como consecuencia la suspensión del registro del profesionista y/o clausura parcial de la obra. En caso de suspensión al profesionista el período será de 6 meses y las multas serán hasta por 300 días de salario mínimo vigente en el Estado, al momento de cometer la infracción; y

III. Muy Graves: Cuando existe falsedad, dolo, ignorancia o mala fe en la información y documentación presentada para la obtención de licencias, permisos o constancias de terminación de obra y el daño tiene como consecuencia la suspensión del registro del profesionista y/o los daños afectan al control del desarrollo y/o la obra debe ser clausurada totalmente o demolida parcial o totalmente. En este supuesto en caso de suspensión al profesionista, el periodo de suspensión será de 1 a 3 años y las multas serán hasta por 500 días de salario mínimo vigente en el Estado al momento de cometer la infracción.

Artículo 544.- En caso de reincidencia, el monto de la sanción pecuniaria podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al Perito de proyectos o perito de Obra, que en un periodo de doce meses infrinja dos veces, a partir de una sanción, las disposiciones del presente Reglamento, si este es el caso, se suspenderá al perito de Obra un año y será sustituido en las obras en que se encuentre participando.

SECCIÓN QUINTA DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE ANUNCIOS

Artículo 545.- La Dirección, podrá imponer al publicista o bien al propietario y/o poseedor del predio donde se encuentre instalado un anuncio las sanciones siguientes:

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Arresto hasta por 36 horas;

III. Revocación de la licencia, permiso o autorización, según sea el caso;

IV. Clausura de difusión del anuncio;

V. Retiro del anuncio y/o de su estructura; y

VI. Multa.

Artículo 546.- Se revocarán las licencias, permisos y autorizaciones otorgados en los casos siguientes:

I. Cuando se ejecuten las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación o retiro de estructuras de anuncios sin la responsiva de un Especialista Estructural, en su caso;

II. Cuando se utilicen para fines distintos a los autorizados;

III. Cuando haya concluido la vigencia del contrato para la instalación de mobiliario urbano;

IV. Cuando por motivo de la instalación de un anuncio, se ponga en peligro la integridad física de las personas;

V. Cuando haya concluido la vigencia de la póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, en su caso y no haya sido renovada;

VI. Cuando se hayan modificado las condiciones de los anuncios, sin haber obtenido la licencia, permiso o autorización correspondiente;

VII. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resultaren falsos y con base en ellos se hubiese expedido el permiso o la licencia;

VIII. Cuando habiéndose ordenado al titular de la licencia, permiso o autorización respectiva, efectuar trabajos de conservación y mantenimiento del anuncio o de sus estructuras o instalaciones, no los efectúe dentro del plazo que se le haya señalado;

IX. En el caso en que después de otorgada la licencia, permiso o autorización, se compruebe que el anuncio está en una zona en que no se autorice la colocación de anuncios, o el anuncio no fuere de los permitidos en ella;

X. Si el anuncio se instala en sitio distinto del autorizado por el permiso;

XI. Cuando por motivo de proyectos de remodelación urbana u otras razones de interés público o de beneficio colectivo, la estructura deba retirarse; lo cual se hará por cuenta del titular de la licencia, permiso o autorización correspondiente;

XII. En el caso de que así se determine por razones de interés público; y

XIII. Por reincidencia de infracción a este Reglamento.

Artículo 547.- La revocación será dictada por la Dirección y en la resolución que declare la revocación de una licencia o permiso, se ordenará el retiro del anuncio, en un plazo no

mayor de quince días naturales, dentro del cual deberá hacerlo el titular de la licencia o permiso.

Artículo 548.- La aplicación de la sanción por multa, se fijará a los infractores, atendiendo a lo siguiente:

I.- Por violación a las disposiciones establecidas para las autorizaciones para la instalación de anuncios, de 3 a 80 días de salario mínimo general diario vigente en el Estado, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida;

II.- Por violación a las disposiciones establecidas para los Permisos, de 30 a 100 días de salario mínimo general diario vigente en el Estado, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida;

III.- Por violación a las disposiciones establecidas para los permisos para la instalación de anuncios de 30 a 600 días de salario mínimo general diario vigente en el Estado, atendiendo a la gravedad de la infracción cometida; y

IV.- Por violación a las disposiciones establecidas para los anuncios en zonas patrimoniales, zonas de monumentos y en los inmuebles con valor arqueológico, artístico e histórico de 100 a 500 días de salario mínimo general diario vigente en el Estado.

Artículo 549.- Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de hacer efectiva la póliza de seguro de responsabilidad civil.

Artículo 550.- Procederá el retiro de un anuncio en los siguientes casos:

I. Por haberse revocado la licencia, permiso o autorización correspondiente;

II. Por incumplir las especificaciones establecidas en la licencia o permisos correspondientes; y

III. Por no respetar las restricciones para cada tipo de anuncio.

Si en un lapso de 15 días naturales no se cumple con la orden de retiro, la Dirección, procederá al desmantelamiento y retiro del anuncio, depositándose en el lugar que indique el infractor y en caso de negativa, el lugar que determine la autoridad competente. Los gastos que se originen por el retiro y almacenamiento serán a costa del infractor.

Artículo 551.- Procederá la clausura de un anuncio, cuando se violen las prohibiciones previstas en el artículo 419 de este Reglamento.

Artículo 552.- Tratándose del Especialista Estructural corresponderá a la Dirección la imposición de sanciones correspondientes, las cuales podrán consistir en:

I.- Suspensión temporal o definitiva del registro; y,

II.- Multa por el equivalente de 10 a 100 días de salario mínimo vigente en el Estado, al momento de cometer la infracción.

Artículo 553.- La Dirección, podrá determinar la suspensión del registro de un Especialista Estructural, en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Que presente en su solicitud de licencia, permiso o autorización, información o documentación falsificada dolosamente; y
- III. Por haber incurrido en violaciones a las disposiciones previstas en el presente Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 554.- La suspensión del Especialista Estructural, se dictará por un lapso mínimo de tres meses y máximo de tres años o en casos extremos podrá ser definitiva la cancelación del registro sin liberar al responsable de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido e independientemente de las sanciones administrativas o multas que le fuesen impuestas.

Artículo 555.- La suspensión temporal del registro será hasta en tanto el Especialista Estructural de cumplimiento a las órdenes de la Dirección, se repare el daño y hayan pagado las multas que se les hubieren impuesto.

Artículo 556.- Con la suspensión del registro, el Especialista Estructural queda imposibilitado para ingresar documentación bajo su responsiva, independientemente de que cubra los daños y pague las multas a que se haya hecho acreedor.

Artículo 557.- Podrá habilitarse nuevamente el registro de un Especialista Estructural antes del plazo fijado para suspensión, si se han reparado todos los daños y cubierto las sanciones que le hubieran sido aplicadas a todos los que resultaran responsables.

SECCIÓN SEXTA

DE LAS SANCIONES EN MATERIA DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

Artículo 558.- La Dirección podrá imponer las medidas de seguridad previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que ahí se consignan.

CAPÍTULO VIII

DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 559.- En contra de los actos y resoluciones de las autoridades competentes en la aplicación del presente Reglamento, los interesados afectados podrán interponer los medios de defensa señalados por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Purísima del Rincón, Gto. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 80, Segunda Parte, de fecha 20 de Mayo del 2005.

TERCERO.- Se abroga el Reglamento de Construcciones del Municipio de Purísima del Rincón, Gto, Publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 138, Segunda Parte, de fecha 30 de Agosto de 2005.

CUARTO.- 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 unidades administrativas, se entenderá realizada al presente reglamento.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Los procedimientos 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.

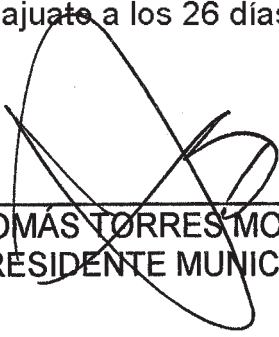
SÉPTIMO.- La Dirección de Desarrollo Urbano contará con un término de 3 meses contados a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, para la conformación y actualización del padrón o registro de los Peritos de Obra, Proyectistas, Especialistas Estructurales y Peritos Urbanos.

OCTAVO.- Cualquier referencia a los ordenamientos abrogados, que se realice en reglamentos, acuerdos, disposiciones de observancia general o cualquier otro acto jurídico y administrativo emitido por el Ayuntamiento o por alguna de sus dependencias, entidades y unidades administrativas; se entenderá realizada al presente Reglamento de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial para el Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato.

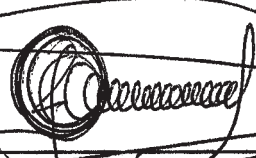
NOVENO.- Se derogan todas aquellas disposiciones legales, reglamentarias y administrativas municipales que se opongan al presente Reglamento de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial para el Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato.

Por lo tanto, con fundamento en los artículos 77 fracción VI, 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el salón de cabildos del municipio de Purísima del Rincón, Estado de Guanajuato a los 26 días del mes de junio del año 2014.



C. TOMÁS TORRES MONTAÑEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
PRESIDENCIA MUNICIPAL
PURISIMA DEL RINCÓN, GTO.



PROFR. JOSÉ ASUNCIÓN TORRES DÍAZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO